NORDVIK

Konvallveien 40

3 soverom | 236 kvm | Enebolig



Velkommen til

Konvallveien 40

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
42	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
100	Vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.09.2026









Nøkkelinformasjon

Strøken og nyoppusset enebolig i et populært område | Solrik, vestvendt terrasse og stor hage | Nærhet til sjøen

Prisantydning	**7 950 000,-**
Omkostninger	**199 840,-**
Totalpris	**8 149 840,-**
BRA-i	**236 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1965**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Tiltalende og innholdsrik enebolig fra 1965, betydelig oppgradert m/bl.a. nytt bad og kjøkken i 2022, ny drenering i 2022, ny taktekking i 2024, ny peisinnsats i 2023, ny varmepumpe i 2021, samt diverse nye overflater i 2022. Boligen gir et svært godt og moderne inntrykk. Planløsningen er familievennlig m/bl.a. 3 soverom, 2 stuer, moderne kjøkken, 2 bad, gjestetoalett, samt gode oppbevaringsmuligheter gir ekstra plass og fleksible bruksmuligheter.

Tomten er romslig på over et mål, er pent opparbeidet m/bl.a. med romslige, skjermet hage, har supre solforhold og det er anlagt en stor terrasse.

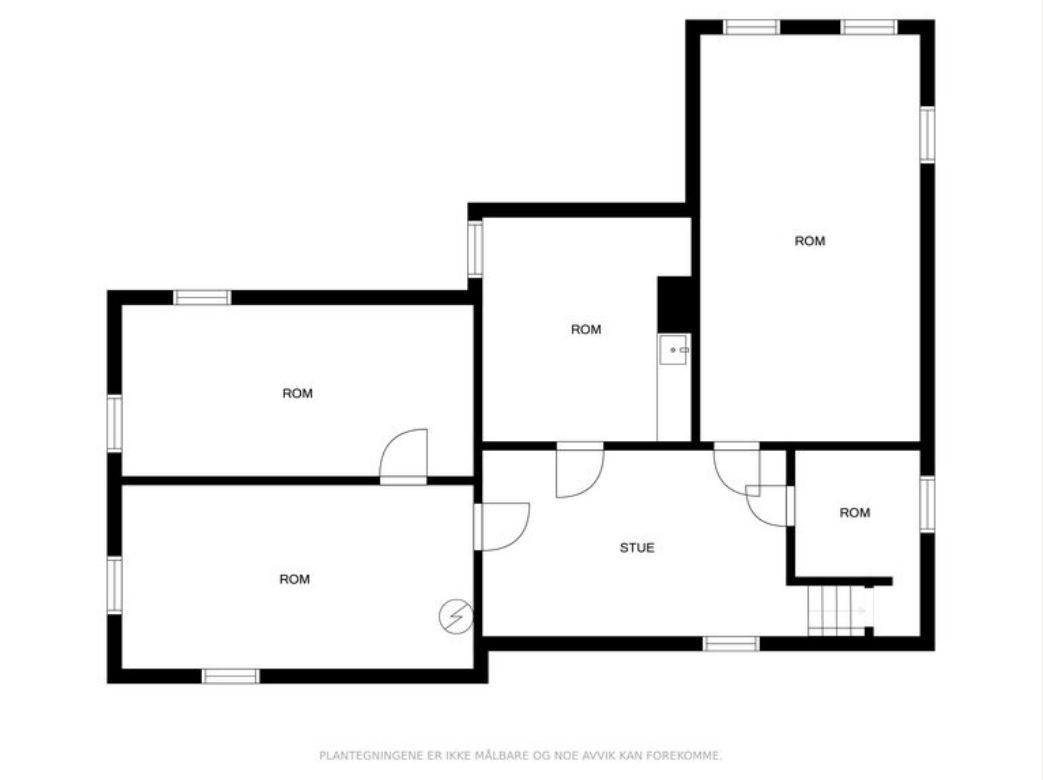
Attraktivt beliggende med kort og barnevennlig vei til skole, barnehage, flotte turområder, sjøen med badeplasser, samt KIWI.

Familiens kjøretøy kan parkeres i eiendommens garasje.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 114 kvm
Total BRA: 114 kvm





1. Etasje
BRA-i: 122 kvm
Total BRA: 122 kvm












































HENRI ROUSSEAU

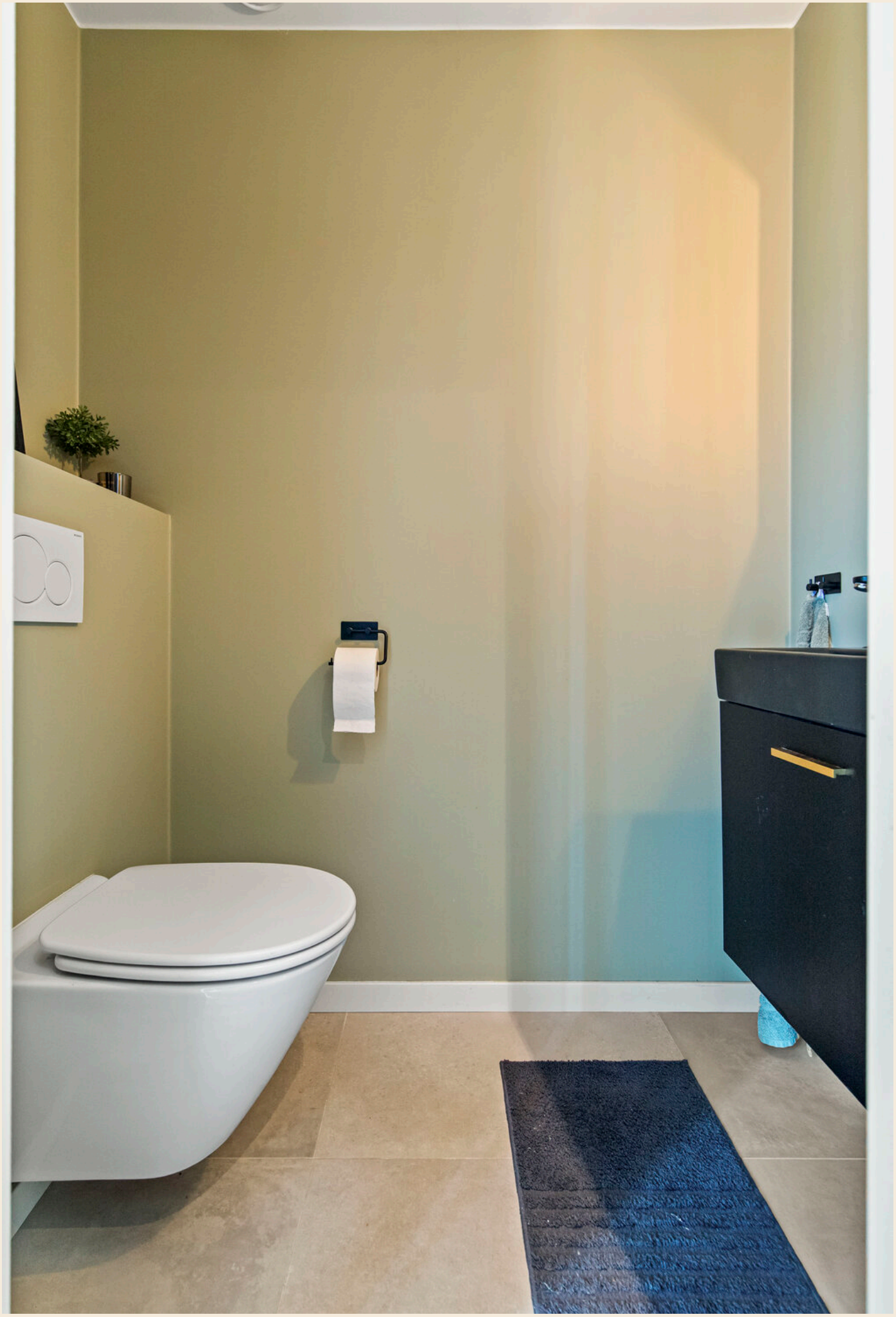
















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0171/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Konvallveien 40, 3142 VESTSKOGEN
Gnr 128, bnr 105 (ideell andel 1/1) i Færder kommune

Selgere
Even Kjellevold
Johanne Knoph Sandvand

Kjøpesum og omkostninger
7 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
198 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
199 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
219 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 149 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 169 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1965

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 236 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 256 kvm
TBA: 49 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 114 kvm. Gang m/trapp, kjellerstue, vaskerom, 3 boder
Total BRA: 114 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 122 kvm. Hall, toalettrom, bad, 3 soverom, stue/spisestue/kjøkken, trapperom
Total BRA: 122 kvm.
TBA: 49 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 20 kvm. Garasje
Total BRA: 20 kvm.

Solforhold
Selger opplyser at eiendommen har svært gode solforhold, med sol fra morgen til kveld. På morgenen og frem til formiddag er det sol på forsiden av huset. Deretter beveger solen seg over på vestsiden, hvor den blir værende resten av dagen. På vestsiden av huset er det en stor terrasse og en romslig hage, som dermed har gode solforhold gjennom ettermiddagen og kvelden.

Innhold
Frittliggende enebolig med en praktisk og familievennlig planløsning med alle bofunksjoner i husets første etasje, i tillegg til full underetasje. Boligen har bl.a. gode oppholdsarealer, tre soverom og en ekstra stue som gir fleksible bruksmuligheter. Underetasjen er delvis innredet og gir gode muligheter for blant annet trening, hobby, lek og oppbevaring.

En innholdsrik familiebolig hvor inndelingen er som følger:

1. etasje:
ENTRÉ/HALL med garderobe og god plass til yttertøy.
STUE med store vindusflater, ildsted og utgang til terrasse.
EKSTRA STUE/TV-STUE med fleksible bruksmuligheter.
KJØKKEN med spiseplass og moderne innredning.
3 SOVEROM med gode møbleringsmuligheter.

BAD med moderne innredning og flislagte overflater.
GJESTETOALETT praktisk plassert ved hallen.
TRAPPEROM med adkomst til underetasjen.

Underetasje:
KJELLERSTUE med gode bruksmuligheter.
BADEROM / VASKEROM med dusj, opplegg for vaskemaskin og praktiske fasiliteter.
BODER med god oppbevaringsplass.

Uteplass/terrasse:
Boligen har store terrassearealer med gode bruksmuligheter og sol hele dagen. Terrassen ved stuen har direkte adkomst fra boligens oppholdsrom og terreng, er godt skjermet og har sen kveldssol med en vestvendt plassering. Inngangspartiet har et hyggelig, delvis overbygd uteområde.

Standard
Konvallveien 40 er en tiltalende enebolig oppført i 1965, som de senere årene er betydelig oppgradert og modernisert. Blant annet ble kjøkken, bad og toalettrom oppgradert i 2022, samtidig som deler av det elektriske anlegget og avløpsledningene i 1. etasje ble fornyet. Vaskerommet i kjelleren ble pusset opp i 2022, og dreneringen rundt boligen ble fornyet samme år. Videre er det lagt nytt yttertak i 2024, taksluk og beslag er skiftet samme år, og det er installert luft-til-luft varmepumpe fra 2021. Peisinnsatsen ble montert i 2023, kjellerstuen ble innredet/oppgradert i 2023–2024, og heve-/skyvedøren mot terrassen fikk nytt glass i 2025.
Varmtvannsberederen er fra 2021. Garasjen, som tidligere var ombygd til carport, ble i 2024 bygget inn igjen og etablert som garasje. Boligen fremstår velholdt, hvor flere sentrale deler er oppgradert de senere årene, og gir et innbydende og moderne inntrykk.

Innredning og utstyr i boligen og de ulike rommene er bl.a. som følger:

Hall
Boligen har et trivelig og dels overbygd velkomstparti med en bred trapp opp til inngangspartiet. Hallen er romslig og pent innredet med store, beige gulvfliser som harmonerer godt med de lyse veggene. Det er godt med belysning og en praktisk, innebygd garderobeløsning med god plass til yttertøy og sko.

Stuer
Boligen har en stor og lys hovedstue med gode møbleringsmuligheter. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys, og brede heve-/skyvedører gir direkte forbindelse til den romslige terrassen. Glasset i heve-/skyvedøren ble skiftet i 2025.

Peisinnsats ble montert i eksisterende peis/grue i 2023 og bidrar med både varme og hygge. I tillegg er boligen utstyrt med luft-til-luft varmepumpe fra 2024, som gir en energieffektiv og behagelig oppvarming.

I tilknytning til hovedstuen og hallen ligger en ekstra stue som gir fine muligheter for en egen TV-stue, lesekrok eller et hyggelig oppholdsrom for familien.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger åpent og naturlig i tilknytning til stue og spisestue, og fungerer som et hyggelig samlingspunkt i boligen. Kjøkkeninnredningen ble oppgradert i 2022 og har glatte, moderne fronter og laminat benkeplate. Det er godt med skap- og benkeplass, og kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og kompositt oppvaskkum. Platetoppen har integrert ventilator med avtrekk ut av boligen. Det er også etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Bad
Badet i 1. etasje ble ombygd og renovert i 2022, og det foreligger dokumentasjon for arbeidene. Badet har et moderne uttrykk med flislagte overflater og elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med servant, vegghengt toalett, badekar og dusjløsning med dusjvegger/-hjørne. Ventilasjon er løst med elektrisk avtrekksvifte.

Gjestetoalett
I tilknytning til hallen ligger et praktisk gjestetoalett, oppgradert i 2022. Rommet har flislagt gulv, malte vegg- og himlingsoverflater, servantskap og vegghengt toalett. Beliggenheten ved hallen gjør toalettrommet lett tilgjengelig både til daglig og når man har gjester.

Vaskerom
Vaskerommet i kjelleren ble oppgradert/pusset opp i 2022. Rommet har flislagt gulv, malte/pussede vegger og malte himlingsplater. Det er innredet med vaskekum, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom
Boligen har tre gode soverom, alle med fin størrelse og gode møbleringsmuligheter. Rommene kan innredes med seng, garderobeløsning og øvrig ønsket soveromsmøblement, og boligen har dermed en praktisk planløsning for både familie og gjester.

Kjellerstue og underetasje
Boligen har en full kjeller med flere rom og gode bruksmuligheter. Kjellerstuen ble innredet/oppgradert i 2023–2024 og gir et ekstra oppholdsrom som kan benyttes til TV-stue, hobbyrom, lekerom eller annen ønsket bruk. Kjelleren inneholder for øvrig vaskerom og boder.

Utvendig
Boligen har terrasser ved stue og inngangsparti, utført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk. Utvendige trapper er fra 2022. Taket ble tekket med PVC-membran i 2024, og samme år ble taksluk og beslag fornyet.

Dreneringen rundt hele boligen ble fornyet høsten 2022. Samtidig ble grunnmuren isolert med 50 mm XPS og utstyrt med utvendig grunnmursbeskyttelse, og det ble

lagt nye drensrør.

Garasje
På eiendommen er det garasje som opprinnelig var oppført som garasje, men som senere ble ombygd til carport. I 2024 ble carporten bygget inn igjen og etablert som garasje. Garasjen har blant annet betonggulv, elektrisk anlegg, belysning, leddport med motor og er innvendig kledd.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om boligens tilstand, tilstandsgrader og øvrige forhold.

Parkering
Det er kledd om carport til garasje med port, høsten 2024. For øvrig parkering på egen gårdsplass. Det er installert el-billader av PEC Elektro AS august 2023.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer og påkostninger er utført ihht. informasjon fra selger:

Nåværende eier har gjort flere oppgraderinger og utbedringer; bl.a:
- Byttet tak,
- Drenert
- Bygd kjellerstue
- Installert elektrisk solskjerming
- Installert peisinnsats
- Satt inn dusj på vaskerom i kjeller
- Kledd om carport til garasje
- Har også gjort elektriske oppgraderinger med nytt utelys, lys i garasje, to avtrekksvifter i kjeller (våtrom og bod/treningsrom)
- I hagen er det satt om flettverksgjerde ned mot vei, samt plantet tujahekk og et par bærbusker.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det er blitt uført arbeid på bad/våtrom utført av LS Rørlegger Ladislav Stejskal. Nytt bad og toalettrom 1.etg i 2022. Våtrom/vaskerom
kjeller i 2022 Vinter -23 ble det satt inn dusjkabinett på våtrom i kjeller. Arbeid utført av Stokke Rørhandel (dokumenter lagt inn i bolimappe)

- Det finnes dokumentasjon på på hvordan bad/vaskerom er bygget opp. LS RØRLEGGER LADISLAV STEJSKAL. Nytt bad og toalettrom 1.etg 2022 Nytt våtrom /vaskerom kjeller 2022

- ECHO BYGG OG BLIKK AS, sommer 2024 - Taktekking PVC membran hus og garasje, bytte av gesimsbeslag, byttet kledning på gesims og nye pipehatter (faktura lastet opp i Boligmappa) Kledd om carport til garasje med port høst 2024 av Kalmar Bygg (lastet opp i Boligmappa). Det elektriske i garasje ble utført av Xpert Installasjon Elektriske markiser over terrassedør/vindu og stuevinduer sommer 2023/24 ved Kjells Markiser. I tillegg ble det satt inn plisségardiner i flere vinduer innvendig ved også Kjells markiser Hui Eiendom bygget ny terrasse ved inngang og vestside stue 2021/22.

- Terje Ellefsen AS, høst 2022. Drenering rundt hele boligen. Mur ble isolert med 50mm Xps ,grunnmurs-papp og drensrør 110mm i singel.

- Det er gjort arbeid på det elektriske anlegget og det foreligger samsvarserklæring. Hansson Elektro AS februar 2022; Ble lagt opp flere nye kurs i forbindelse med totalrenovering av bolig. Nytt elanlegg i baderom. Viser til samsvarserklæring lagt ved. PEC Elektro har installert elbil lader 2023. Xpert installasjon har lagt opp et par nye kurser i kjeller og garasje, samt installert lys ute og innvendig garasje 2025.

- Det elektriske anlegget ble kontrollert av Hansson Elektro AS 09.02.2022.

- Det er installert el-billader av PEC Elektro AS , august 2023

- Terje Ellefsen AS, høst 2022. Avløp , spillvann 110 mm ble byttet fra grunn-mur og ut i veikant. Drensrør går via betongkum og ut samme sted.

- Kalmar Bygg. Bygget kjellerstue med varmekabler vinter 23/24. Elektiker Per Johansen AS utførte det elektriske arbeidet med å legge opp strøm og tilkoble vifte Flexit Roomie One. Søkt og godkjent bruksendring Færder kommune. Før vi kjøpte boligen mai 2022 hadde den vært gjenstand for generell oppussing /modernisering i 2021/-22 av selger/Hui Eiendom. Bad har blitt ombygd/renovert i 2022. Dokumentert utførelse. Tidligere fyrrom/teknisk rom i kjeller har blitt ombygd til vaskerom i 2022. Nytt kjøkken 2021/22. Åpnet opp mellom stue og kjøkken. Tiltakene var søknadspliktig hos kommunen og er godkjent.

- Oljetank ble fjernet under drenering høst 2022.

- Vi satt inn peisinnsats 2023 ved Vestfold Peis og Pipe AS. Vi satt opp ett flettverkgjerde ned mot Amundrødveien og plantet så en Tujahekk på innsiden vår/sommer 2025.

- Liten lekkasje fra avkappet radiatorrør i taket på vaskerom vinter 2023. Minimal skade i tak som ble utbedret av Frøiland Bygg (nå Ocab). Se mer informasjon under punkt "skaderapport".

- På grunn av funn av usikkert innsekt i kjeller ved innflytting, gjorde Anticimex en vurdering som ikke fant tegn til noen skadedyr på undersøkelsestidspunkt eller ved senere kontroller med limfeller. Aldri observert noe innsekt siden.

- Skaderapport ifm med mindre lekkasje tak vaskerom vinter 2023. Frøiland Bygg (nå Ocab) utførte undersøkelser som fant årsak å være litt gjenværende vann i avkappet radiatorrør som flyttet på seg under kraftig vindtrykk (ekstremværet "Hans"). Radiatorrørene var kappet i begge ender og det ledes ikke vann i disse. Rør ble tettet og de små hullene i taket fuget.

- Nedgravd oljetank ble fjerner under drenering høst 2022.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Metiri 4 AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Rapporten omhandler en enebolig fra 1965, oppført i tre over grunnmur i betongstein.

Boligen er oppgradert i senere år. Bad i 1. etasje ble renovert i 2022, drenering og spillvannsledning ble fornyet i 2022, og det er utført flere oppgraderinger av tak, elektrisk anlegg og øvrige bygningsdeler i perioden 2022–2025. Det er samtidig registrert enkelte forhold som må påregnes på en bolig av denne alderen. Støpejernsrør og støpejernssluk i kjeller er fra byggeår, det er registrert riss og sprekker i grunnmuren i kjeller, og rømningsvindu i kjellerstue har høy plassering over gulv. For øvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering.

På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, og at det derfor må påregnes normalt vedlikehold og enkelte oppgraderinger som følge av alder og bruk. Det vil også være risiko for skjulte forhold i konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for visuell kontroll.

UTVENDIG:
Taket er tekket med PVC-membran. Taket har to innvendige taksluk med innvendige nedløpsrør. Taksluk og beslag er fra 2024. Synlige deler av nedløpsrørene i kjeller er av støpejern. Takkonstruksjonen er tilnærmet flat og utført som gjenbygd trekonstruksjon.
Ytterveggene er i bindingsverk fra byggeår, med stående bordkledning. Boligen har vinduer i malt tre og PVC. Vinduer i malt tre er dels fra byggeår og dels fra 1994. Vinduer fra 1994 har 2-lags isolerglass. Enkelte kjellervinduer har 1+1-lags glass. PVC-vinduer har 2-lags glass. Boligen har malt hovedytterdør, ytterdør i treverk fra trapperom og heve-/skyvedør i treverk mot terrasse. Dører med glass har 2-lags glass. Glasset i heve-/skyvedøren ble skiftet i 2025.
Terrasser ved stue og inngangsparti er utført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i tre, understøttet på bjelkelag og fundamenter. Utvendige trapper er utført i trekonstruksjon med rekkverk i tre og er fra 2022.

INNVENDIG:
Gulvoverflater består hovedsakelig av parkett og fliser. I to boder i kjeller er det betonggulv. Veggene er kledd med malte plater. Himlinger består av malte plater, malt trepanel og naturpanel. Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje er utført som trebjelkelag. Dobbeltløpet tegl-/mursteinspipe med Leca-foring i deler av pipen. Peisinnsats ble montert i eksisterende peis/grue i 2023. Kjelleren har støpt betonggulv mot grunnen og grunnmursvegger av betong/mur, dels med innvendig utforede vegger. Kjellerstuen ble innredet/oppgradert i 2023–2024. Innvendig tretrapp mellom 1. etasje og kjeller, med parkett i trinnene og håndløper i tre. Innvendige dører er malte, massive dører.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført med rør-i-rørsystem, med fordelerskap plassert i bod. Deler av vannledningsanlegget, hovedsakelig ved vanninntak og stoppekran, er utført med kobberrør fra byggeåret.
- Stoppekran er plassert på vaskerom.
- Avløpsrørene i 1. etasje ble skiftet til plastrør i 2022.
- Innvendige avløpsrør i kjeller er hovedsakelig utført med støpejernsrør fra byggeåret.
- Boligen ventileres via veggventiler, med periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom.
- Det er installert luft-til-luft varmepumpe og varmtvannsbereder på 190 liter.
- Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trapperom. Det elektriske anlegget er dels fra byggeår og dels oppgradert i senere år. I forbindelse med renovering i 2022 ble det lagt opp flere nye kurser og etablert nytt elektrisk anlegg på bad. Det er senere utført ytterligere elektriske arbeider, blant annet montering av elbillader samt nye kurser og arbeider i kjeller og garasje. Enkelte brytere og ledninger er fra byggeår.
- Det er røykvarslere og slokkeutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD:
Byggegrunnen er ukjent. Drenering rundt hele boligen ble

fornyet høsten 2022 av Terje Ellefsen AS. Grunnmuren ble isolert med 50 mm XPS og utvendig grunnmursbeskyttelse. Det ble lagt 110 mm drensrør i singel, ført via betongkum og videre ut mot veikant. Grunnmuren er utført i betongstein. Tomten har hovedsakelig flatt til lett skrånende terreng rundt boligen. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Spillvannsledning fra grunnmur og ut til veikant ble skiftet i 2022. Det har tidligere vært nedgravd oljetank på eiendommen. Oljetanken ble fjernet i forbindelse med dreneringsarbeidene høsten 2022.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys -1
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - kobberrør
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - støpejern

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
· Hulltaking er ikke utført fordi veggene består av pusset betong/mur og konstruksjonen ikke er egnet for hulltaking.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Deler av det elektriske anlegget er fra byggeår, og det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.

Det er mangler ved boligens rømningsvei.
Rømningsvindu i kjellerstue har underkant ca. 1,40 m over gulv.

Innbo og løsøre
Kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger i handelen. Frittstående kjøleskap og fryser i kjeller kan vurderes om skal medfølge etter egen avtale med selger.

Følgende medfølger ikke:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hylle i stue.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Det er installert luft-til-luft varmepumpe
- Peis i stue
- Varmekabler i entré, toalettrom og bad i 1. etasje, samt i gulv i kjellerstue og vaskerom.
- Varmtvannsbereder på 190 liter

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 23 373 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 143,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann kr. 3 680,-
Avløp kr. 5 817,-
Helårs renovasjon kr. 3 130,-
Feiing kr. 516,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Alle priser er inkl. mva.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 19 092,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 799,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 209 849,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 839 395,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 9420294

TV/Internett/Bredbånd
Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 129 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en stor, pent opparbeidet tomt som gir boligen en flott ramme og gode uteoppholdsmuligheter. Tomten er etablert med velstelt plen, variert beplantning, frukttrær og egen flaggstang, og er naturlig avgrenset med hekk. Dette gir en lun og privat atmosfære med lite innsyn.

Den vestvendte beliggenheten gir meget gode solforhold, og fra tomten er det utsikt mot Vestfjorden. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig, vestvendt terrasse hvor du kan nyte ettermiddags- og kveldssolen, samtidig som du har hyggelig sjøgløtt. Terrassen blir en naturlig forlengelse av boligen og et flott sted for både avslappende sommerdager og hyggelige sammenkomster.

Fra terrassen er det lagt steinheller videre rundt til boligens fremside. Her finner du et innbydende og romslig inngangsparti med gode solforhold på morgenen og plass til et lite cafésett – et perfekt sted å starte dagen med morgenkaffen.

Gårdsplassen er opparbeidet med en kombinasjon av belegningsstein og grus, og eiendommen har egen garasje med plass til bilen.

En gjennomført uteplass med gode solforhold, sjøgløtt, lune soner og en privat og frodig ramme rundt boligen.

Matrikkelbrev fra Færder er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i finn-annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Konvallveien 40 ligger solrikt og vestvendt til i et populært og veletablert villaområde på Vestskogen – et svært familievennlig område med det meste man trenger i hverdagen innen kort avstand. Her bor du tilbaketrukket og rolig, samtidig som det er kort vei til skoler, barnehager, dagligvare og gode kollektivforbindelser.

Området byr på en fin kombinasjon av naturopplevelser, aktivitet og nærhet til sjøen. Fra boligen er det kort rusletur til bade- og bryggemuligheter ved Vestfjorden. Følger du kyststien sørover, venter flere små og idylliske strender samt flotte turmuligheter langs sjøen – perfekt for både morgen- og kveldsturer.

For den aktive er det også kort vei til Teieskogen, som byr på fine tur- og løperuter, lysløype og oppkjørte skiløyper vinterstid. På Borgheim, ca. 3 km unna, finner du golfbane, mens Hellaskogen byr på ytterligere flotte

turområder.

Beliggenheten passer spesielt godt for barnefamilier og etablerere, med skoler for alle alderstrinn og flere barnehager i nærområdet. Dagligvarehandelen er også lett tilgjengelig, med både Kiwi Vestskogen og Meny Teie Torg i nærheten.

Kort sagt – her får du en attraktiv kombinasjon av rolige og familievennlige omgivelser, nærhet til sjø og natur, og enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass ligger i Bregneveien, kun 3 minutters gange fra boligen med hyppige avganger både mot Tønsberg og Borgheim.

Det er ca. 11 minutter med bil til togstasjonen i Tønsberg har hyppige avganger retning Oslo og Larvik.
Reisetiden til Oslo S med tog er ca. 1 time og 15 min. Med bil tar det ca. 10 min til Tønsberg sentrum, 20 min til Åsgårdstrand, 25 min til Horten, 30 min til Sandefjord og 50 min til Drammen.

Skoler og barnehager
Det finnes et godt utvalg av barnehager i nærområdet, blant annet Steinerbarnehagen, Labakken barnehage og Vestskogen barnehage, som alle ligger innenfor et kvarters gange.

Se for øvrig vedlagt nabolagsprofil bak i salgsoppgaven og ta eventuelt kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Vestskogen skolekrets.

Det er gangavstand til både Steinerskolen og Labakken barneskole. For øvrig korte kjøreavstander til skoler i alle trinn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Eiendommen er byggemeldt, og det foreligger en ferdigattest for nybygg - enebolig, datert 05.01.1966.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert i 1964, men de stemmer ikke med dagens bruk:
Dagens rominndeling i kjeller avviker fra opprinnelig godkjente tegninger. Tidligere fyrrom/teknisk rom er innredet som vaskerom, og deler av tidligere disponibelt/hobbyareal er innredet som kjellerstue.

Bruksendring av kjellerstue er omsøkt og det foreligger et vedtak på tiltaket 02.04.2025. Hobbyrom i kjeller bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel - hobbyrom til kjellerstue og har et areal på 28 kvm. Det foreligger ikke endelig ferdigattest på tiltaket.

Garasje:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk:
Opprinnelig godkjente tegninger viser garasje.
Bygningen var senere ombygd til carport, og ble i 2024 bygget inn til garasje igjen. Arbeidet er dokumentert med jobbnotat fra Kalmar Bygg AS.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et regulert område, og følger reguleringsplan for Boligfeltet Amundrød m.m innenfor boligområde Vestskogen, datert 16.03.1965 med plannid: 3911 11. Eiendommen er avsatt til boligformål.

I kommuneplanens arealdel datert 06.09.2023 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, gang og sykkelvei - fremtidig og hensynssone for ras- og skredfare.

Det er igangsatt planlegging som berører eiendommen:
Eiendommen omfattes av detaljregulering nr. 2025010 Fv. 3098 Amundrødveien fortau Kjernåsveien - Hellalia som er under utarbeidelse. Planoppstarten ble behandlet av Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 28.01.2026. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortau i fylkesvei 3098 Amundrødveien mellom Hellalia og Kjernåsveien.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. og bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er boplikt på eiendommen.

Færder kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Offentligrettslig pålegg
Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget på eiendommen, samt siste feiebesøk 09.01.2024.

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 128, bnr. 105 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3911/128/105:
07.08.1964 - Dokumentnr: 3014 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Gammel festekontrakt med diverse vilkår fra 1964. Eiendommen er ikke lenger en festetomt og denne er derfor ikke relevant lenger.

Eiendommens grunndata:
19.06.1964 - Dokumentnr: 2307 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3911 Gnr:128 Bnr:87

01.01.2018 - Dokumentnr: 208927 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0722 Gnr:128 Bnr:105

01.01.2020 - Dokumentnr: 1136199 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0729 Gnr:128 Bnr:105

01.01.2024 - Dokumentnr: 502833 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3811 Gnr:128 Bnr:105

Det er per 15.09.2026 ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med Gnr:128, Bnr: 87 i Færder kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000

kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 700,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke (alt av visninger er inkludert) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 130 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. september 2026

Ansvarlig megler
Jørgen Nyhus, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97017151

Meglerforetaket
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Konvallveien 40

Nabolaget Vestskogen sentrum/Labakken - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Steinerskolen i Vestfold (1-10...	230 elever, 13 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Labakken skole (1-7 kl.)	461 elever, 31 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Teie skole (1-7 kl.)	434 elever, 23 klasser	6 min 🚗 2.5 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)	344 elever, 24 klasser	6 min 🚗 2.5 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl...	471 elever, 37 klasser	6 min 🚗 3.2 km
Nøtterøy videregående skole	550 elever	6 min 🚗 3.2 km
Færder videregående skole	750 elever	8 min 🚗 4 km

Offentlig transport

Bregneveien	Linje 116A, 116B	3 min 🚶 0.2 km
Tønsberg stasjon	Linje RE11, RX11	11 min 🚗 5.2 km
Sandefjord lufthavn Torp		33 min 🚗

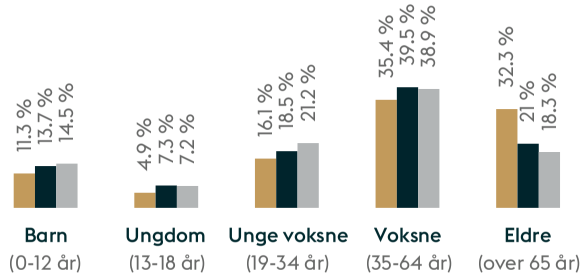
Barnehager

Steinerbarnehagen på Nøtterøy ...	75 barn	6 min 🚶 0.5 km
Labakken barnehage (1-5 år)	43 barn	7 min 🚶 0.6 km
Vestskogen barnehage (1-5 år)	67 barn	11 min 🚶 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Vestskogen	6 min 🚶
Meny Teie Torg	5 min 🚗

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestskogen sentrum/Labakken	1 257	735
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Steinerskolen	7 min
⚽ Teie idrettspark	22 min
🏋 EVO Nøtterøy	8 min
🏋 ENERGY Fitness Borgheim	21 min

«I det man kan kalle "sentrum", 3 km fra byen, stort utvalg av sentrale barnehager, grunnskoler og videregående opplæring. Nær havet!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 90/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Konvallveien 40 , 3142 VESTSKOGEN
FÆRDER kommune
gnr. 128, bnr. 105

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 18.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22688-1059 **Eiendomsverdi ref nr:** CC3876

Autorisert foretak: Metiri 4 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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Metiri AS

Rapportansvarlig



Einar Lund
Uavhengig Takstingeniør
einar@metiri.no
906 15 443

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig fra 1965, oppført i tre over grunnmur i betongstein.

Boligen er oppgradert i senere år. Bad i 1. etasje ble renovert i 2022, drenering og spillvannsledning ble fornyet i 2022, og det er utført flere oppgraderinger av tak, elektrisk anlegg og øvrige bygningsdeler i perioden 2022–2025. Det er samtidig registrert enkelte forhold som må påregnes på en bolig av denne alderen. Støpejernsrør og støpejernssluk i kjeller er fra byggeår, det er registrert riss og sprekker i grunnmuren i kjeller, og rømningsvindu i kjellerstue har høy plassering over gulv. For øvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering.

På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, og at det derfor må påregnes normalt vedlikehold og enkelte oppgraderinger som følge av alder og bruk. Det vil også være risiko for skjulte forhold i konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for visuell kontroll.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med PVC-membran. Taket har to innvendige taksluk med innvendige nedløpsrør. Taksluk og beslag er fra 2024. Synlige deler av nedløpsrørene i kjeller er av støpejern. Takkonstruksjonen er tilnærmet flat og utført som gjenbygd trekonstruksjon. Ytterveggene er i bindingsverk fra byggeår, med stående bordkledning. Boligen har vinduer i malt tre og PVC. Vinduer i malt tre er dels fra byggeår og dels fra 1994. Vinduer fra 1994 har 2-lags isolerglass. Enkelte kjellervinduer har 1+1-lags glass. PVC-vinduer har 2-lags glass. Boligen har malt hovedytterdør, ytterdør i treverk fra trapperom og heve-/skyvedør i treverk mot terrasse. Dører med glass har 2-lags glass. Glasset i heve-/skyvedøren ble skiftet i 2025. Terrasser ved stue og inngangsparti er utført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i tre, understøttet på bjelkelag og fundamenter. Utvendige trapper er utført i trekonstruksjon med rekkverk i tre og er fra 2022.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater består hovedsakelig av parkett og fliser. I to boder i kjeller er det betonggulv. Veggene er kledd med malte plater. Himlinger består av malte plater, malt trepanel og naturpanel. Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje er utført som trebjelkelag. Dobbeltløpet tegl-/mursteinspipe med Leca-foring i deler av pipen. Peisinnsats ble montert i eksisterende peis/grue i 2023. Kjelleren har støpt betonggulv mot grunnen og grunnmursvegger av betong/mur, dels med innvendig utforede vegger. Kjellerstuen ble innredet/oppgradert i 2023–2024. Innvendig tretrapp mellom 1. etasje og kjeller, med parkett i trinnene og håndløper i tre. Innvendige dører er malte, massive dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje ble ombygd/renovert i 2022. Veggene er flislagte og himlingen er malt. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og fall mot sluk. Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og foliemembran på gulv, samt plastsluk. Rommet er innredet med servantskap med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusjvegger/dusjhjørne. Ventilasjon med elektrisk avtrekksvifte i vegg og tilluft i dør.

Vaskerommet i kjelleren ble oppgradert/pusset opp i 2022. Gulvet er flislagt, veggene består av malt, pusset mur og himlingen har malte himlingsplater. Rommet er innredet med vaskekum, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er støpejernssluk fra byggeåret.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, oppvaskkum i kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator er integrert i platetoppen, med avtrekk ført ut av boligen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har flislagt gulv, platekledde og malte vegger samt malt himling. Rommet er innredet med servantskap og vegghengt toalett. Det er naturlig ventilasjon via ventil i tak og tilluft gjennom dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført med rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i bod. Deler av vannledningsanlegget, hovedsakelig ved vanninntak og stoppekran, er utført med kobberrør fra byggeåret. Stoppekran er plassert på vaskerom. Avløpsrørene i 1. etasje ble skiftet til plastrør i 2022. Innvendige avløpsrør i kjeller er hovedsakelig utført med støpejernsrør fra byggeåret. Boligen ventileres via veggventiler, med periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom. Det er installert luft-til-luft varmepumpe og varmtvannsbereder på 190 liter. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trapperom. Det elektriske anlegget er dels fra byggeår og dels oppgradert i senere år. I forbindelse med renovering i 2022 ble det lagt opp flere nye kurser og etablert nytt elektrisk anlegg på bad. Det er senere utført ytterligere elektriske arbeider, blant annet montering av elbillader samt nye kurser og arbeider i kjeller og garasje. Enkelte brytere og ledninger er fra byggeår. Det er røykvarslere og slokkeutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Drenering rundt hele boligen ble fornyet høsten 2022 av Terje Ellefsen AS. Grunnmuren ble isolert med 50 mm XPS og utvendig grunnmursbeskyttelse. Det ble lagt 110 mm drensrør i singel, ført via betongkum og videre ut mot veikant. Grunnmuren er utført i betongstein. Tomten har hovedsakelig flatt til lett skrånende terreng rundt boligen. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Spillvannsledning fra grunnmur og ut til veikant ble skiftet i 2022. Det har tidligere vært nedgravd oljetank på eiendommen. Oljetanken ble fjernet i forbindelse med dreneringsarbeidene høsten 2022.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens rominndeling i kjeller avviker fra opprinnelig godkjente tegninger. Tidligere fyrrom/teknisk rom er innredet som vaskerom, og deler av tidligere disponibelt/hobbyareal er innredet som kjellerstue. Selger opplyser at bruksendring av kjellerstue er søkt og godkjent. Jobbnotat fra Kalmar Bygg opplyser også at søknad er sendt og godkjent. Kommunalt vedtak er ikke fremlagt for bygningssakkyndig.

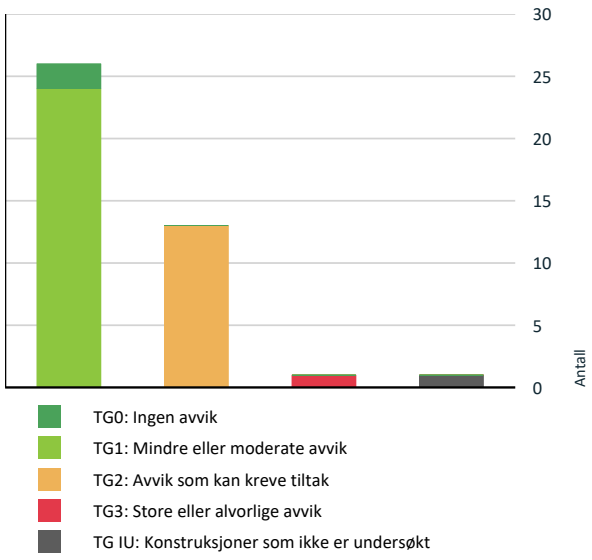
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Opprinnelig godkjente tegninger viser garasje. Bygningen var senere ombygd til carport, og ble i 2024 bygget inn til garasje igjen. Arbeidet er dokumentert med jobbnotat fra Kalmar Bygg AS.

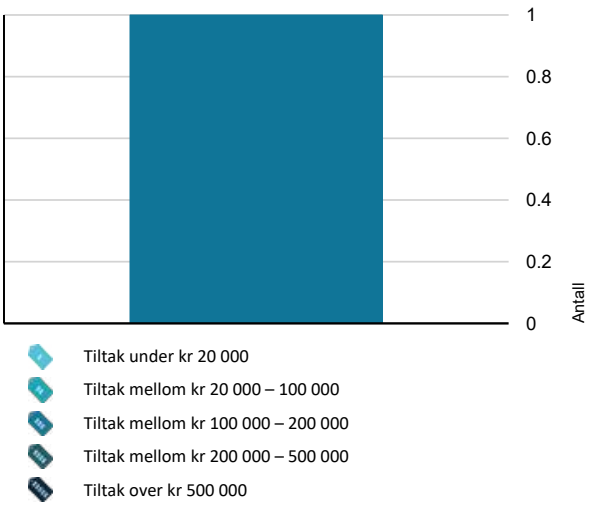
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på visuell undersøkelse av tilgjengelige bygningsdeler på befaringsdagen, samt fremlagt dokumentasjon og opplysninger fra eier. Skjulte og innebygde konstruksjoner er ikke kontrollert utover de undersøkelser som fremgår under de enkelte bygningsdelene. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og tidligere endringer er basert på tilgjengelig dokumentasjon og/eller opplysninger fra eier der dette er angitt. Det er utført betydelige oppgraderinger av boligen i senere år, samtidig som enkelte konstruksjoner og tekniske installasjoner helt eller delvis er fra byggeåret. Elektriske anlegg, rørinstallasjoner, ildsteder og andre tekniske installasjoner er vurdert innenfor rammen av en bygningssakkyndigs visuelle undersøkelse og er ikke kontrollert som en fagkontroll av autorisert foretak. Opplysninger om offentlig godkjenning, bruksendringer og andre søknadspliktige tiltak vurderes på bakgrunn av dokumentasjonen som er fremlagt for den bygningssakkyndige. Der konstruksjon, materialtype, alder eller utførelse ikke har kunnet dokumenteres eller fastslås ved befaring, er dette opplyst under den aktuelle bygningsdelen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - kobberrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - støpejern	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
❗	**Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr**	Gå til side
❗	**Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 1. Etasje > Stue/spisestue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Deler av det elektriske anlegget er fra byggeår, og det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.	
⚠	Det er mangler ved boligens rømningsvei. Rømningsvindu i kjellerstue har underkant ca. 1,40 m over gulv.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med PVC-membran. Besiktiget fra taket.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Taket har to innvendige taksluk med innvendige nedløpsrør. Taksluk og beslag er fra 2024. Synlige deler av nedløpsrørene i kjeller er av støpejern.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Tilnærmet flat, gjenbygd takkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:
• Takkonstruksjonen er fra byggeår og har høy alder. Konstruksjonen er lukket og skjulte deler er ikke tilgjengelige for kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Tilstanden bør følges over tid. Dersom det oppstår tegn til lekkasje, deformasjoner eller andre symptomer, bør konstruksjonen undersøkes nærmere. På grunn av alder kan skjulte svekkelser forekomme uten synlige tegn.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse
Vinduer i malt tre, dels fra byggeår og dels fra 1994. Vinduer fra 1994 har 2-lags isolerglass. Enkelte kjellervinduer har 1+1-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Enkelte vinduer er fra byggeår og har høy alder. Vinduer fra 1994 har også oppnådd betydelig alder.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vinduer bør følges opp med normalt vedlikehold, og utskifting må påregnes over tid. Ved fortsatt aldring kan det oppstå redusert tetthet, funksjon og isolasjonsevne.

Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør, ytterdør i treverk fra trapperom og heve -/skyvedør i treverk mot terrasse. Dører med glass har 2-lags glass. Glasset i heve-/skyvedøren ble skiftet i 2025.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasser ved stue og inngangsparti i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i tre. Terrassene er understøttet på bjelkelag og fundamenter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i trekonstruksjon med rekkverk i tre, fra 2022.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består hovedsakelig av parkett og fliser. I to boder i kjeller er det betonggulv.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater. Himlingen består av malte plater, malt trepanel samt naturpanel.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert riss og sprekker i takoverflatene i stuen.

Konsekvens/tiltak

• Årsaken til sprekkdannelsen bør vurderes nærmere og overflatene utbedres ved behov. Dersom forholdet utvikler seg, kan det medføre økt sprekkdannelse og behov for reparasjon av overflatene.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje er utført som trebjelkelag.

Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Dobbeltløpet tegl-/mursteinspipe med Leca-foring i deler av pipen. Peisinnsats montert i eksisterende peis/grue i 2023. Siste dokumenterte tilsyn med fyringsanlegget ble utført 09.01.2024.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har støpt betonggulv mot grunnen, med overflater av parkett, fliser og betong. Grunnmursvegger er av pusset mur, dels med innvendig utforede vegger. Kjellerstuen ble innredet/oppgradert i 2023–2024. Hulltaking er foretatt i kjellerstue mot nord, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 11,4 vekt% som tilsvarer tørt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert misfarging og merker etter tidligere fuktpåvirkning på mur-/betongoverflater i kjeller, samt riss i betonggulv. Det ble ikke registrert synlig fuktighet eller vann på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Forholdene bør holdes under oppsikt. Dersom det oppstår nye fuktmerker, synlig fukt eller utvikling av riss, bør årsaken undersøkes nærmere. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det oppstå skader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.



Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp mellom 1. etasje og kjeller, med parkett i trinnene og håndløper i tre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, massive dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke observert eller opplyst om skadedyr og fuktkrevende insekter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje ble ombygd/renovert i 2022. Det foreligger kontrollerklæringer og annen dokumentasjon for arbeidene.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring





1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger sjekkliste fra utførende firma for underliggende membran, samt kontrollerklæringer og annen dokumentasjon for deler av arbeidene på våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

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

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 25 mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og foliemembran, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 70 mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon med elektrisk vifte i vegg og tilluft i dør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverom bak servantskap, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 vekt%.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet i kjelleren ble oppgradert/pusset opp i 2022. Gulvet er flislagt, veggene består av malt, pusset mur og himlingen har malte himlingsplater. Rommet er innredet med vaskekum, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er støpejernssluk fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet bør utbedres etter nærmere vurdering av egnet metode. Dersom forholdet ikke utbedres, kan videre korrosjon medføre lekkasje og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført fordi veggene består av pusset betong/mur og konstruksjonen ikke er egnet for hulltaking.

Konsekvens/tiltak

• Skjulte forhold i tilliggende konstruksjoner kan derfor ikke undersøkes ved hulltaking. Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert et mindre avbrekk i platetoppen, enkelte riper i kjøleskapsdøren samt sprukne og manglende deler på fryseskuffene.

Konsekvens/tiltak
• Skadde deler bør utbedres eller skiftes ved behov. Dersom forholdene ikke utbedres, kan skadene utvikle seg og medføre redusert funksjon og brukbarhet på de aktuelle hvitevarene.



1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator integrert i platetoppen, med avtrekk ført ut av boligen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrommet har flislagt gulv, platekledde/malte vegger og malt himling.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Toalettrommet er innredet med servantskap og vegghengt toalett.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Lekkasjesikring/lekkasjeindikering for innebygd sisterne var ikke synlig ved befaring. Dokumentasjon på løsning er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon på lekkasjesikring bør fremskaffes. Dersom tilfredsstillende løsning ikke foreligger, kan en eventuell lekkasje utvikle seg skjult og medføre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Toalettrommet har naturlig ventilasjon via ventil i tak og tilluft gjennom dør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er utført med rør-i-rør-system. Fordelerskap er plassert i bod og ble besiktiget ved befaring.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige vannledninger - kobberrør

Beskrivelse

Deler av vannledningsanlegget, hovedsakelig ved vanninntak og stoppekran, er utført med kobberrør fra byggeåret. Stoppekran er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene i 1. etasje ble skiftet til plastrør i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige avløpsrør - støpejern

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i kjeller er hovedsakelig utført med støpejernsrør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres via veggventiler, med periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Sist service ble utført 14.11.2024.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 190 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i trapperom. Det elektriske anlegget er dels fra byggeår og dels oppgradert i senere år. I forbindelse med renovering i 2022 ble det lagt opp flere nye kurser og etablert nytt elektrisk anlegg på bad. Det er senere utført ytterligere elektriske arbeider, blant annet montering av elbillader samt nye kurser og arbeider i kjeller og garasje. Det foreligger samsvarserklæringer for flere av de utførte arbeidene. Enkelte brytere og ledninger er fra byggeår. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Deler av det elektriske anlegget er fra byggeår, og det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av alder på deler av anlegget anbefales kontroll av kvalifisert elektrofaglig person. Eldre elektriske installasjoner kan ha svekket tilstand som ikke nødvendigvis avdekkes ved visuell kontroll.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere og slokkeutstyr i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsvei. Rømningsvindu i kjellerstue har underkant ca. 1,40 m over gulv.

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) gir begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse. Høy plassering av rømningsvinduet vanskeliggjør rømning ved brann eller annen nødsituasjon. Det bør etableres en fast løsning som gir tilfredsstillende adkomst til rømningsvinduet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering rundt hele boligen ble fornyet høsten 2022 av Terje Ellefsen AS. Grunnmuren ble isolert med 50 mm XPS og utvendig grunnmursbeskyttelse. Det ble lagt 110 mm drensrør i singel. Drensrørene føres via betongkum og videre ut mot veikant.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert riss og sprekker i grunnmuren i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker kan gi økt risiko for fuktinntrenging og kan utvikle seg videre over tid. Forholdet bør følges opp, og eventuelle endringer i sprekkene bør kontrolleres.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten har hovedsakelig flatt til lett skrånende terreng rundt boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsledningene er utført i PVC-plast fra 2022 og er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Utvendig vannledning er utført i plast (PEL/PE) fra 2022 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning. Ifølge egenerklæringen ble 110 mm spillvannsledning fra grunnmur til veikant skiftet i forbindelse med dreneringsarbeidene i 2022. Materialtypene er dokumentert ved bekreftelse fra utførende Terje Ellefsen.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Det har tidligere vært nedgravd oljetank på eiendommen. Ifølge egenerklæringen ble oljetanken fjernet i forbindelse med dreneringsarbeider høsten 2022. Dokumentasjon i form av bekreftelse fra utførende Terje Ellefsen.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Deler av det elektriske anlegget er fra byggeår, og det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei. Rømningsvindu i kjellerstue har underkant ca. 1,40 m over gulv.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• På grunn av alder på deler av anlegget anbefales kontroll av kvalifisert elektrofaglig person. Eldre elektriske installasjoner kan ha svekket tilstand som ikke nødvendigvis avdekkes ved visuell kontroll.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) gir begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse. Høy plassering av rømningsvinduet vanskeliggjør rømning ved brann eller annen nødsituasjon. Det bør etableres en fast løsning som gir tilfredsstillende adkomst til rømningsvinduet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Elektrisk anlegg

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	122			122	49
Kjeller	114			114	
SUM	**236**				**49**
SUM BRA	**236**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall, toalettrom, bad, 3 soverom, stue/spisestue/kjøkken, trapperom		
Kjeller	Gang m/trapp, kjellerstue, vaskerom, 3 boder		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens rominndeling i kjeller avviker fra opprinnelig godkjente tegninger. Tidligere fyrrom/teknisk rom er innredet som vaskerom, og deler av tidligere disponibelt/hobbyareal er innredet som kjellerstue. Selger opplyser at bruksendring av kjellerstue er søkt og godkjent. Jobbnotat fra Kalmar Bygg opplyser også at søknad er sendt og godkjent. Kommunalt vedtak er ikke fremlagt for bygningssakkyndig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført flere håndverkstjenester de siste fem årene, blant annet arbeider på våtrom, drenering, tak, kjellerstue, garasje og elektrisk anlegg. Det er fremlagt dokumentasjon fra flere av de utførende foretakene.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Opprinnelig godkjente tegninger viser garasje. Bygningen var senere ombygd til carport, og ble i 2024 bygget inn til garasje igjen. Arbeidet er dokumentert med jobbnotat fra Kalmar Bygg AS.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kalmar Bygg AS bygget carport om til garasje i 2024. Det er også utført dokumenterte elektriske arbeider i garasjen av Xpert Installasjon AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Einar Lund	Takstingeniør
	Even Kjellevold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	128	105		0	1129.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Konvallveien 40

Hjemmelshaver
Kjellevold Even, Sandvand Johanne Knoph

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	13.05.1965		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest	05.01.1966		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	14.09.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Even Kjellevold	9578-5999-4-1962204	2026-09-14 21:18:12
Johanne Knoph Sandvand	9578-5999-4-2780296	2026-09-15 10:14:22

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. sep. 2026

Oppdragsnummer
25-0171/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Konvallveien 40, 3142 VESTSKOGEN

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Even Kjellevold, Johanne Knoph Sandvand

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 9420294
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: LS Rørlegger Ladislav Stejskal. Nytt bad og toalettrom 1.etg 2022 Våtrom/vaskerom kjeller 2022 Vinter -23 ble det satt inn dusjkabinett på våtrom i kjeller. Arbeid utført av Stokke Rørhandel (dokumenter lagt inn i bolimappe)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: STOKKE EIENDOMSSERVICE AS, 2022

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: LS RØRLEGGER LADISLAV STEJSKAL. Nytt bad og toalettrom 1.etg 2022 Nytt våtrom /vaskerom kjeller 2022

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ECHO BYGG OG BLIKK AS, sommer 2024 Taktekking PVC membran hus og garasje, bytte av gesimsbeslag, byttet kledning på esims og nye pipehatter (faktura lastet opp i Boligmappa) Kledd om carport til garasje med port høst 2024 av Kalmar Bygg (lastet opp i Boligmappa). Det elektriske i garasje ble utført av Xpert Installasjon Elektriske markiser over terrassedør/vindu og stuevinduer sommer 2023/24 ved Kjells Markiser. I tillegg ble det satt inn plisségardiner i flere vinduer innvendig ved også Kjells markiser Hui Eiendom bygget ny terrasse ved inngang og vestside stue 2021/22

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terje Ellefsen AS, høst 2022. Drenering rundt hele bolig. Mur ble isolert med 50mm Xps ,grunnmurs-papp og drensrør 110mm i singel

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hansson Elektro AS februar 2022; Ble lagt opp flere nye kurs i forbindelse med totalrenovering av bolig. Nytt elanlegg i baderom. Viser til samsvarserklæring lagt ved. PEC Elektro har innstallert elbillader 2023 Xpert installasjon har lagt opp et par nye kurser i kjeller og garasje, samt innstallert lys ute og innvendig garasje 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Hansson Elektro AS 09.02.2022

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PEC Elektro AS , august 2023

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terje Ellefsen AS, høst 2022. Avløp , spillvann 110 mm ble byttet fra grunn-mur og ut i vei-kant. Drens- rør går via betong-kum og ut samme sted

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kalmar Bygg. Bygget kjellerstue med varmekabler vinter 23/24. Elektiker Per Johansen AS utførte det elektriske arbeidet med å legge opp strøm og tilkoble vifte Flexit Roomie One. Søkt og godkjent bruksendring Færder kommune Før vi kjøpte boligen mai 2022 hadde den vært gjenstand for generell oppussing /modernisering i 2021/-22 av selger/Hui Eiendom. Bad har blitt ombygd/renovert i 2022. Dokumentert utførelse. Tidligere fyrrom/teknisk rom i kjeller har blitt ombygd til vaskerom i 2022. Nytt kjøkken 2021/22. Åpnet opp mellom stue og kjøkken

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Oljetank ble fjernet under drenering høst 2022

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VI satt inn peisinnsats 2023 ved Vestfold Peis og Pipe AS. Vi satt opp ett flettverkgjerde ned mot Amundrødveien og plantet så en Tujahekk på innsiden vår/sommer 2025

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Liten lekkasje fra avkappet radiatorrør i taket på vaskerom vinter 2023. Minimal skade i tak som ble utbedret av Frøiland Bygg (nå Ocab). Se se mer informasjon under punkt "skaderapport".

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: På grunn av funn av usikkert innsekt i kjeller ved innflytting, gjorde Anticimex en vurdering som ikke fant tegn til noen skadedyr på undersøkelsestidspunkt eller ved senere kontroller med limfeller. Aldri observert noe innsekt siden.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport ifm med mindre lekkasje tak vaskerom vinter 2023. Frøiland Bygg (nå Ocab) utførte undersøkelser som fant årsak å være litt gjenværende vann i avkappet radiatorrør som flyttet på seg under kraftig vindtrykk (ekstremværet "Hans"). Radiatorrørene var kappet i begge ender og det ledes ikke vann i disse. Rør ble tettet og de små hullene i taket fuget.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Fjernet under drenering høst 2022

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0171/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Johanne Knoph Sandvand	**2026-09-15**	**Even Kjellevold**	**2026-09-14**

Identifikasjon

Johanne Knoph Sandvand

Identifikasjon

Even Kjellevold

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Konvallveien 40
Postnr	3142
Sted	VESTSKOGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	128
Bnr.	105
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	400149
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1371649
Dato	17.03.2022



Innmeldt av	Nøtterøy Kommune

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	236
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Åpen peis



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Konvallveien 40
Postnr/Sted: 3142 VESTSKOGEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 17.03.2022 20:38:44
Energimerkenummer: A2022-1371649
Ansvarlig for energiattesten: HUI EIENDOM AS
Energimerking er utført av: Nøtterøy Kommune

Gnr: 128
Bnr: 105
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 400149

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 12: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

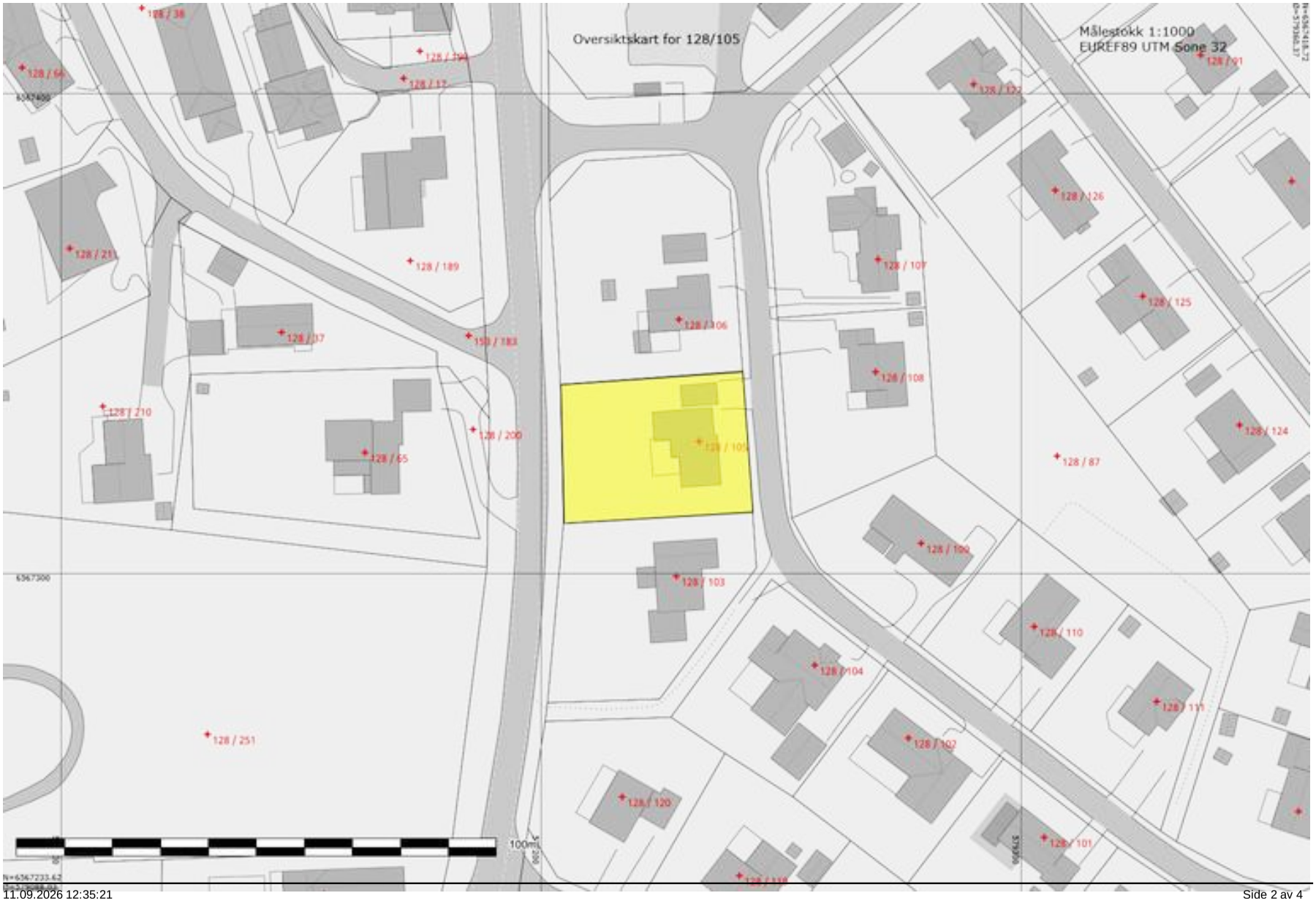
Færder kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**128**	**105**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 128/105
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
128 / 38
128 / 64
128 / 211
128 / 189
128 / 117
150 / 183
128 / 210
128 / 200
128 / 65
128 / 251
128 / 106
128 / 107
128 / 126
128 / 125
128 / 108
128 / 124
128 / 87
128 / 109
128 / 103
128 / 110
128 / 104
128 / 111
128 / 102
128 / 120
128 / 101
100m


128/105 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
128 / 189
153 / 183
128 / 200
128 / 65
128 / 106
128 / 107
128 / 108
128 / 105
128 / 109
128 / 103
1
2
3
4
38,05
39,50
26,90
29,34
6567300
50m

Areal og koordinater

Areal: 1129,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6567327,40 Øst: 579233,09

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6567310,30	579204,81	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	1	
			28,96	Ikke hjelpelinje		1	
2	6567339,25	579204,17	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	1	
			38,05	Ikke hjelpelinje		1	
3	6567342,04	579242,12	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	1	
			29,34	Ikke hjelpelinje		1	
4	6567312,77	579244,23	Jord	Rør	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	1	
			39,50	Ikke hjelpelinje		1	

Færder kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**128**	**105**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	400149	0	Tatt i bruk	Bolig	236	0	0	236

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6567327 Øst: 579231 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
Olje/parafin/fl.brensel	Sentralvarme

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		17.01.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	236	4	Kjøkken	1	1	Konvallveien 40	128	105	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	120	0	120

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	116	0	116

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 491/64

Referanse
1-Kommunal kode 1: 2744

Referanse
R-Reguleringsplan: 11

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Færder kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3911 - Færder kommune	**128**	**105**	**0**	**0**	Grunneiendom	KONVALLVN 40	Ja	1129,7	1127,4	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
19.06.1964	Nei	Nei	Nei			Nord: 6567327.4 Øst: 579233.09 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning	05.05.2026	26.08.2026	sak 26/8183		153/1	0
					128/103	0
					153/188	0
					128/105	0
Oppmålingsforretning	05.05.2026	26.08.2026	sak 26/8183		128/103	0
					153/188	0
					153/1	0
					128/105	0
					128/106	0
Oppmålingsforretning	05.05.2026	26.08.2026	sak 26/8183		128/106	0
					128/105	0
					153/1	0
					153/188	0
Feilretting	09.12.2025	09.12.2025	25/11977		128/105	0
					153/182	0
					128/106	0
					128/251	0
					153/1	0
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			128/105	0

Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		128/105	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018		128/105	0
Kart- og delingsforretning	21.12.2009	21.12.2009		128/91	0
				128/121	0
				128/93	0
				128/96	0
				128/108	0
				128/120	0
				128/100	0
				128/109	0
				128/110	0
				128/99	0
				128/103	0
				128/127	0
				128/97	0
				153/187	0
			Mottaker	153/188	6321.6
				128/98	0
				128/104	0
				128/126	0
			Avgiver	153/1	-6321.6
				128/241	0
				128/124	0
				128/90	0
				128/87	0
				128/112	0
				128/122	0
				128/125	0
				128/95	0
				128/111	0
				128/106	0
				128/123	0

					128/107	0
					128/101	0
					128/94	0
					128/185	0
					128/207	0
					128/102	0
					128/92	0
					128/105	0
					128/115	0
Skylddeling	19.06.1964			Mottaker	128/105	1127.4
				Avgiver	128/87	-1127.4
Feilretting	11.06.1964	11.03.2024			153/188	0
					128/105	0
					128/103	0
					153/1	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
400149	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	236	0	236
400157	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	20	20

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Konvallveien	40			Nord: 6567327 Øst: 579231 System: EPSG:25832		Grunnkrets 303-Labakken SKOLEKRETS 6-VESTSKOGEN Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 1-Nøtterøy Stemmekrets 3-HERSTAD Postnummerområde 3142-VESTSKOGEN

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 17/226

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1129,7	Nord: 6567327,40018793 Øst: 579233,08999434 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

	Færder kommune Postboks 250 Borgheim 3163 Nøtterøy Telefon: 33 39 00 00

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato:

Gnr:	128	Bnr.:	105	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Konvallveien 40						
Selger/Megler	Eiendomsmegling AS						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐

Avløp	kommunalt ☒	privat ☐
Slamavskiller?	Ja ☐	Nei ☒
Kommunal slamtømming?	Ja ☐	Nei ☒

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Privat avløp	Minirenseanlegg ☐	Slamavskiller og infiltrasjon ☐	Annet ☐

Merknad:

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp. Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er: • Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem). • Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger. • Slamavskiller i bruk. • Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt. • Takvann ledes til kommunal ledning.
Merknad:

Adkomst:

Adkomst fra	Fylkesvei ☐	Kommunal vei ☒	Privat vei ☐
Merknad:			

Kommunale gebyrer 2026:

Gebyr	**Årlig beløp**
Vann	3680
Avløp	5817
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m^3-pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs ☒ Sommer ☐	3130
Feiing	516
Merknad:	

Alle priser er inkl.mva.

Olje/parafin:

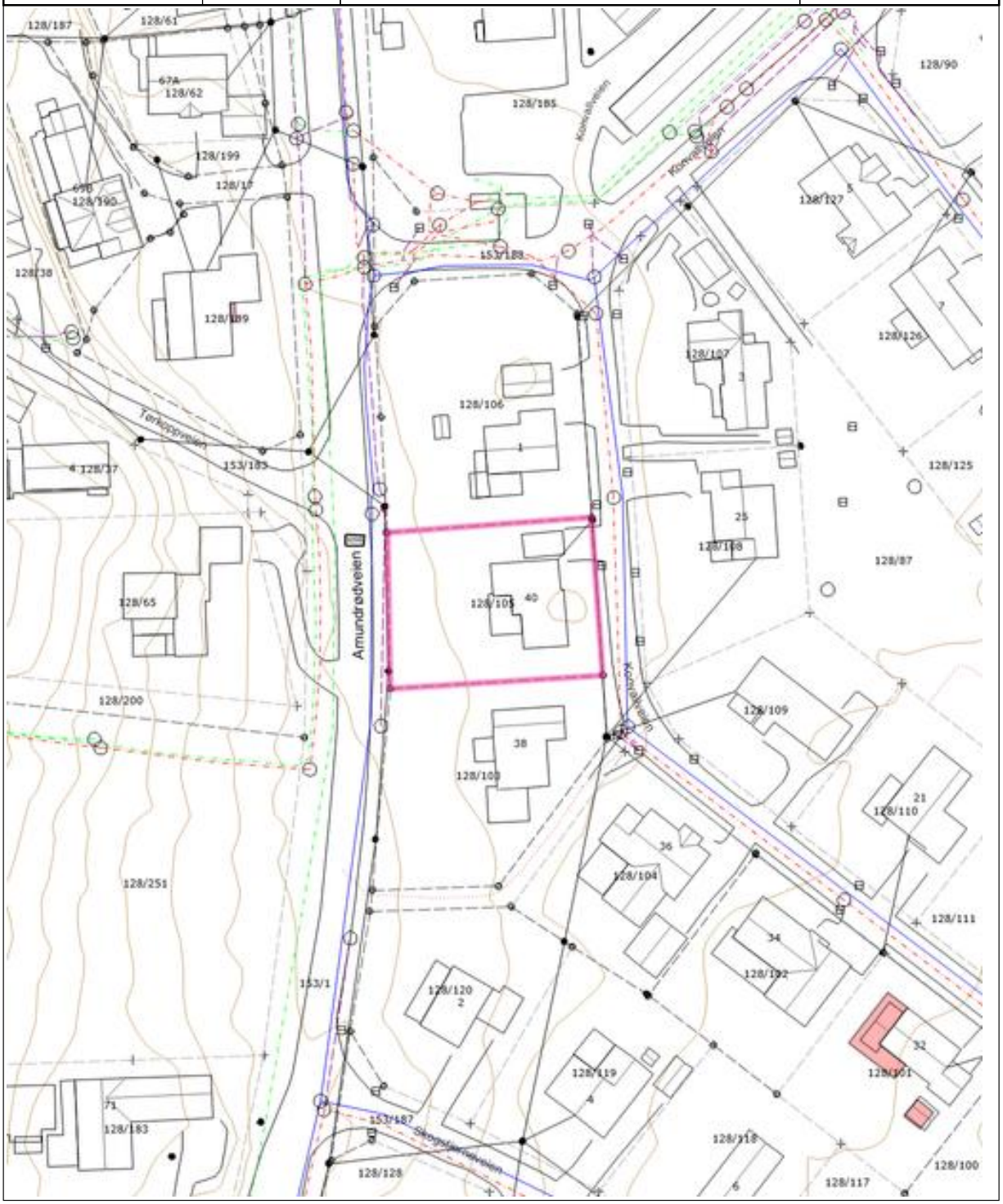
Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den.
Merknad:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Færder kommune	Oversiktskart med VA				
	Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 105	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Konvallveien 40 3142 VESTSKOGEN			
	Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kum - annen eier	Sandfangskum	Sluk
Avløp felles	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning uten Vestfold vann	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
MatrikkelnummermedFnr.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Trase	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Veranda
Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Høydekurve	

221110008NO1887618

NØTTERØY KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
TINGHAUG

NØTTERØY, DEN 5. jan. 1966.

FERDIGATTEST

Arkiv nr. 2744.

Avluttende synsforretning

Arbeidssted	Konvallveien 40
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig.
Byggherre	Anker Sørensen.
Anmelder	Ole Skjæggestad.
Ansvarshavende	Erik Andersen.
Aut. rørlegger	Ole Løke.

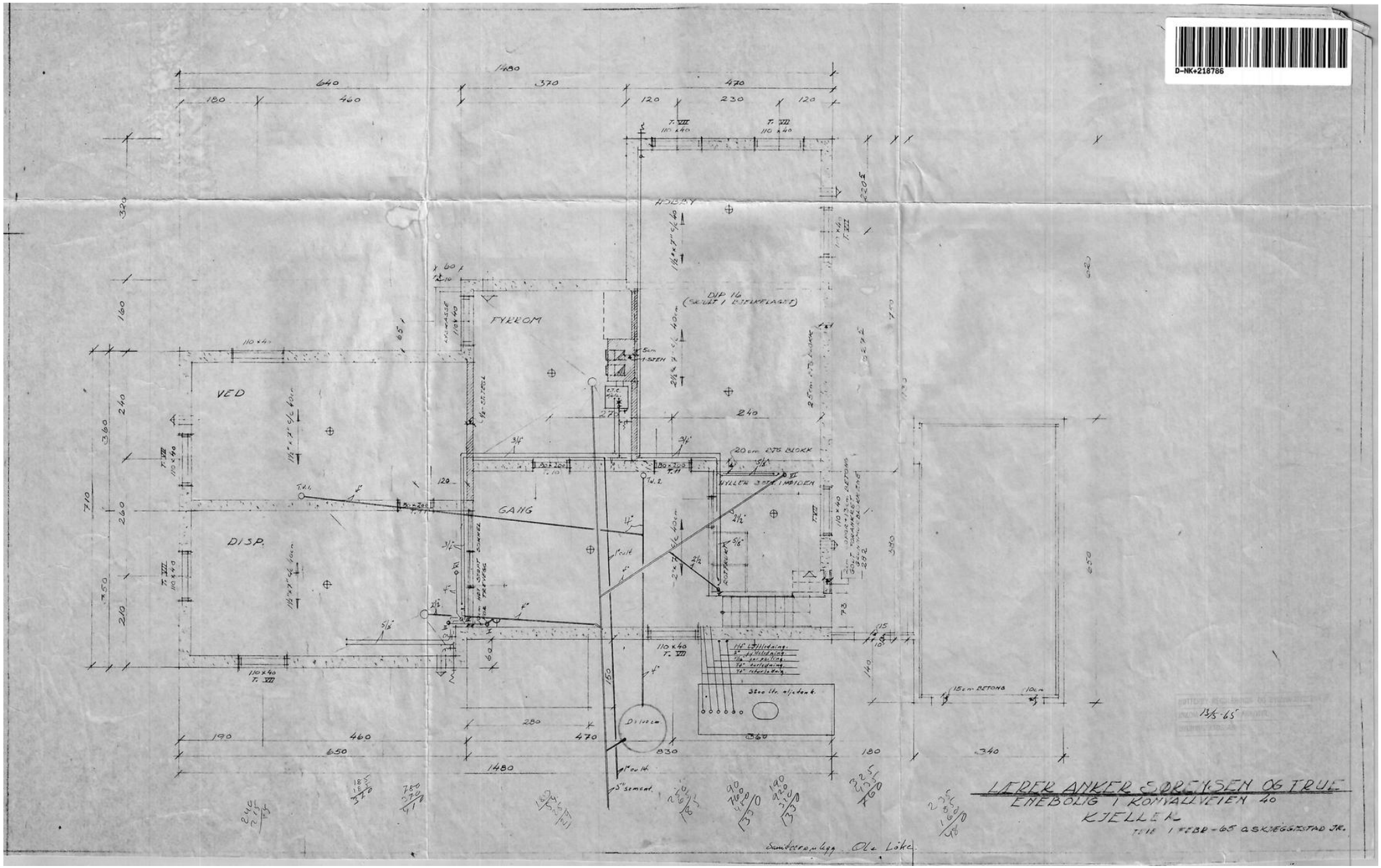
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

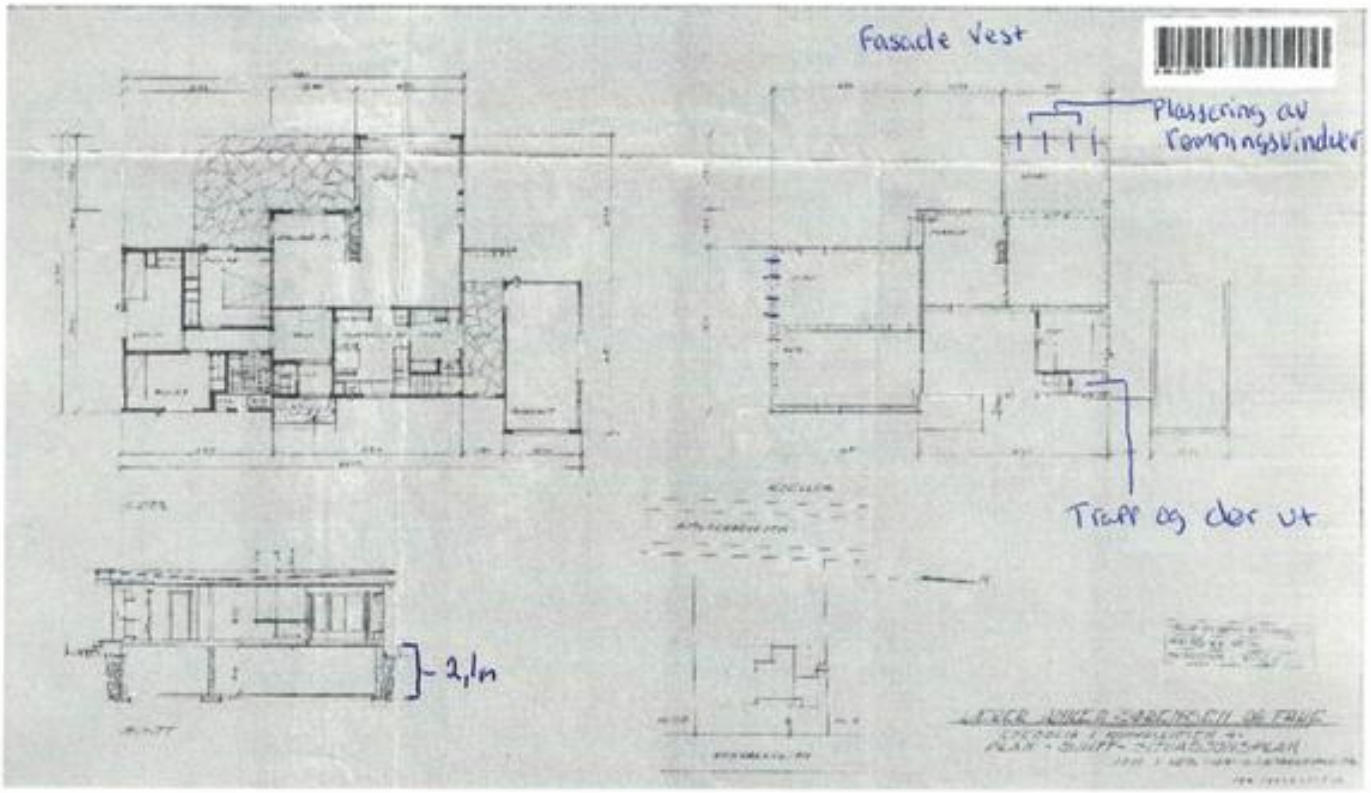
Innflytning har funnet sted.

A-L.

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.


FYRROM
VED
GANG
DISP.
HOBBY
1480
640
370
470
180
460
120
230
120
240
190
460
650
280
470
830
1480
360
1480
LARER ANKER SØRENSEN OG TRUE
ENEBOLIG I KONVALLVEIEN 40
KJELLER
TEGN I FEBR-65 ASKIM/EIDSVOLL JK.
Sandstrøm Lgg. Ola Løke.
15/5-65

D-NK+218786


Fasade vest
Plassering av
rømningsvinduer
Trapp og dør ut
2,1m


MASJON
ÐER
eiendom
VIS MER INFORMASJON
Amundrødveien
3098
400599
Konvallveien 1
128 / 106
Plassering av 2 stk to-veis innadslående rømningsvinduer med høyde 90cm og bredde 60cm og har en areal på 0,54 m2 pr vindu.
Avstand til nærmeste nabogrense, 10m
Plassering av trapp og dør til kjeller, det er også dør til stuen oppe i trappegangen
Konvallveien 40
8322899-1
8322899
Konvallveien 38
10 m

FÆRDER KOMMUNE
– med vind i seilene

Saksbehandler: Camilla Frydenlund
Direkte telefon: 90984762
Vår ref.: 25/14669
Arkiv: GBNR-128/105, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 02.04.2025

Even Kjellevold
Konvallveien 40
3142 VESTSKOGEN

Tiltakshaver og søker:	Even Kjellevold	Konvallveien 40	3142	VESTSKOGEN

Utvalg	**Saksnummer**
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	233/25

Gbnr 128/105 - Konvallveien 40 - Bruksendring fra tillegsdel til hoveddel - Vedtak om tillatelse uten ansvarsrett

Adresse	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Konvallveien 40	128	105		
Tiltakshaver Even Kjellevold Konvallveien 40 3142 VESTSKOGEN				
Tiltaket Søknaden gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.				
Tillatelse til tiltak Vedtaket er basert på søknad mottatt 18.01.2024, og utfyllende dokumentasjon mottatt 30.05.2025 og 19.03.2025. Behandlingsklar søknad forelå 19.03.2025. Tillatelsen betinger ingen dispensasjoner eller fritak fra byggteknisk forskrift (TEK 17)				

Generelt:
Virksomhetsleder for byggesak og geodata behandler denne søknaden på delegasjon iht. gjeldende delegasjonsreglement.

Det er tiltakshavers ansvar at arbeidene utføres i samsvar med lovverket.

Arbeidene kan starte. Tillatelsen har en gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er arbeidene ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret, må endringene være godkjent før de kan starte.

Vedtaket kan bli omgjort som følge av en klage eller annen overprøving. Kommunen er ikke ansvarlig for tap ved en slik omgjøring. Arbeid som igangsettes før klagefristen er ute eller klage/overprøving er avgjort, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Vedtaket er gitt iht. plan- og bygningsloven, og gir ingen rettighet etter annet lovverk. Vedtaket innebærer heller ingen avgjørelse av private rettsforhold.

Beskrivelse av tiltaket:
Det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller på eiendommen gbnr 128/105 – Konvallveien 40.

Hobbyrom i kjeller bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel slik tegninger datert 18.01.2024 viser.

Hobbyrom bruksendres til kjellerstue.

Rommet som bruksendres er knyttet til resten av boligen med innvendig trapp.

Det opplyses i søknaden at to eksisterende vinduer på husets fasade mot vest er skiftet for å oppfylle krav til rømningsvei, dette utgjør ikke en søknadspliktig fasadeendring.

Arealer:
Arealer som endres fra tilleggsdel til hoveddel:

- Kjellerstue: 28 m^2

Nytt bruksareal (BRA): 28 m^2

Bebygd areal (BYA):
Ingen endringer.

Høyder:
Det er opplyst en høyde på 2,10 meter fra gulv til tak i rom som bruksendres.

Utnyttelsesgrad:
Ingen endringer.

Avstander:
Ingen endringer.

Byggteknisk forskrift:
Tiltak skal følge krav i byggteknisk forskrift (TEK 17).

Plangrunnlag:
Eiendommen er regulert og avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 06.09.2023.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan nr. 11, for boligfeltet Amundrød m.m. innenfor boligområdet Vestskogen, vedtatt 05.11.1964, hvor den er regulert til bolig.

Kommuneplanen og reguleringsplanen har samme arealformål. Detaljer i reguleringsplanen går derfor foran kommuneplanen jf. kommuneplanens pkt. 1.

Plassering og avstander:
Ingen endring fra nåværende situasjon.

Nabomerknader:
Det foreligger ikke nabomerknader.

Uttalelser fra andre myndigheter:
Ikke aktuelt.

Estetikk og arkitektur:
Kommunen mener tiltaket har tilstrekkelig god arkitektonisk utforming, og gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til sin funksjon, bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Vurdering etter naturmangfoldloven:
Naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved behandling av byggesaker. Det er ikke registrert utvalgte eller andre viktige naturtyper, rødlistearter eller kulturminner i det aktuelle området jf. Naturbasen og artsdatabankens artskart. Dermed er det heller ikke påvist negative konsekvenser for naturmangfoldet. Kravet i § 8 er dermed oppfylt og det anses ikke som nødvendig med en vurdering knyttet til §§ 9-12. Hensynet til naturmangfoldloven anses som ivaretatt.

Terrenginngrep:
Ikke aktuelt.

Miljø- og grunnforhold:
Det opplyses i søknaden at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av flom, skred eller andre natur- og miljøforhold.

Eiendommen ligger i hensynssone for ras- og skredfare (H310). Sikkerhet mot områdeskred er dokumentert jf. kommuneplanens bestemmelse punkt 28.3.

Vei, vann og avløp:
Ingen endringer.

Graving:
Ikke aktuelt.

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest:
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse, skal tiltakshaver dokumentere gjenstående arbeider, bekrefte at tiltaket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angi tidspunkt for ferdigstillelse.

Dersom det er foretatt endringer i forhold til tillatelsen som ikke krever endringssøknad, skal tiltakshaver senest ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende oppdatert dokumentasjon.

Lovgrunnlag (listen er ikke uttømmende):
- Plan- og bygningsloven, kapittel 11 – Kommuneplan.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 12 – Reguleringsplan.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 18 – Opparbeidelsesplikt mm.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 20 – Søknadsplikt.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 21 – Krav til innhold og behandling av søknader.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 28 – Krav til byggetomta og ubebygd areal.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 29 – Krav til tiltaket.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 31 – Krav til eksisterende byggverk.
- Naturmangfoldloven, kapittel 11 – Alminnelige bestemmelser og bærekraftig bruk.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Eventuell klage over vedtaket må sendes inn skriftlig til kommunen innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt. Søksmål eller erstatningskrav kan ikke reises uten at klageadgangen er benyttet. Se vedlagt skjema for mer informasjon.

Gebyr:
Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ for 2024:

Pkt.	Beskrivelse	Sats	Antall	Totalt
§ 3-2	Grunngebyr	4800	1	4800
§ 3-3	Registreringsgebyr	960	1	960
§ 3-12 b	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	4000	1	4000
Sum				9760

Samlet saksbehandlingsgebyr er beregnet til 9760,- og vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Andreas Winje
saksbehandler

Camilla Frydenlund
saksbehandler

Vedlegg:
Klageopplysningsskjema

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2023/17379
Dokumentdato	10.01.2024
Kontrolldato	09.01.2024
Saksbehandler	Jan Daniel Nedrevåge
Gnr/bnr.	128/105
Adresse	Konvallveien 40
Leilighet	H0101

EVEN KJELLEVOLD
Konvallveien 40
3142 VESTSKOGEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Konvallveien 40, bruksenhet H0101, 3142 VESTSKOGEN den 09.01.2024

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: JOHANNE KNOPH SANDVAND
For brannvesenet: Jan Daniel Nedrevåge

Formål
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Spørsmål rettes til Jan Daniel Nedrevåge på **feier@vibr.no** eller **+47 98 26 30 28**.

Med vennlig hilsen

Jan Daniel Nedrevåge
Feiersvenn

-

Postadresse

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

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Feie og tilsynsopplysninger:

3911/128/105/0/0 **Adresse: Konvallveien 40,** **3142 VESTSKOGEN**

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 09.01.24 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	09.01.24	X	

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	**128**	**105**	**0**	**0**	Konvallveien 40, 3142 VESTSKOGEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	1129.71m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	1129.71m^2
Gang/sykkelvei - Framtidig	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	1129.71m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3911 11	Boligfeltet Amundrød m.m. innenfor boligområdet Vestskogen (16.3.1965)	Boliger	1129.04m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Ja	

3911 2025010	Fv 3098 Amundrødveien fortau Kjernåsveien-Hellalia

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 11.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 128 **Bruksnr.:** 105
Adresse: Konvallveien 40, 3142 VESTSKOGEN
Referanse: 25-0171/26

Kommuneplan vedtatt	
Dato	06.09.2023
Planen vedlagt	Ja
Boligbebyggelse - Nåværende	

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	11 - Boligfeltet Amundrød m.m. innenfor boligområdet Vestskogen
Reguleringsformål	Boligbebyggelse

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja

Kommentar
Eiendommen omfattes av detaljregulering nr. 2025010 Fv. 3098 Amundrødveien fortau Kjernåsveien ? Hellalia som er under utarbeidelse. Planoppstarten ble behandlet av Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 28.01.2026. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortau i fylkesvei 3098 Amundrødveien mellom Hellalia og Kjernåsveien.

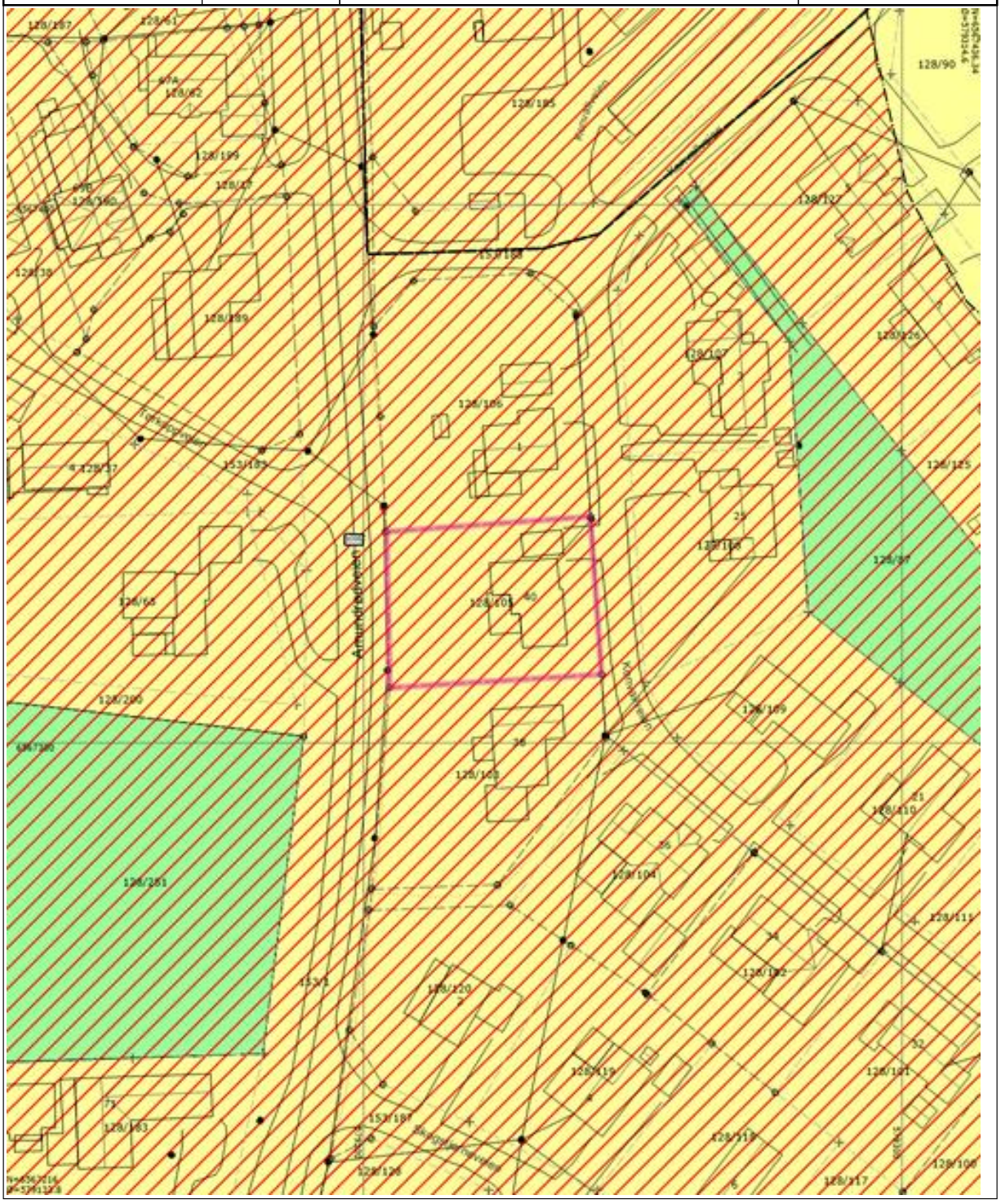
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

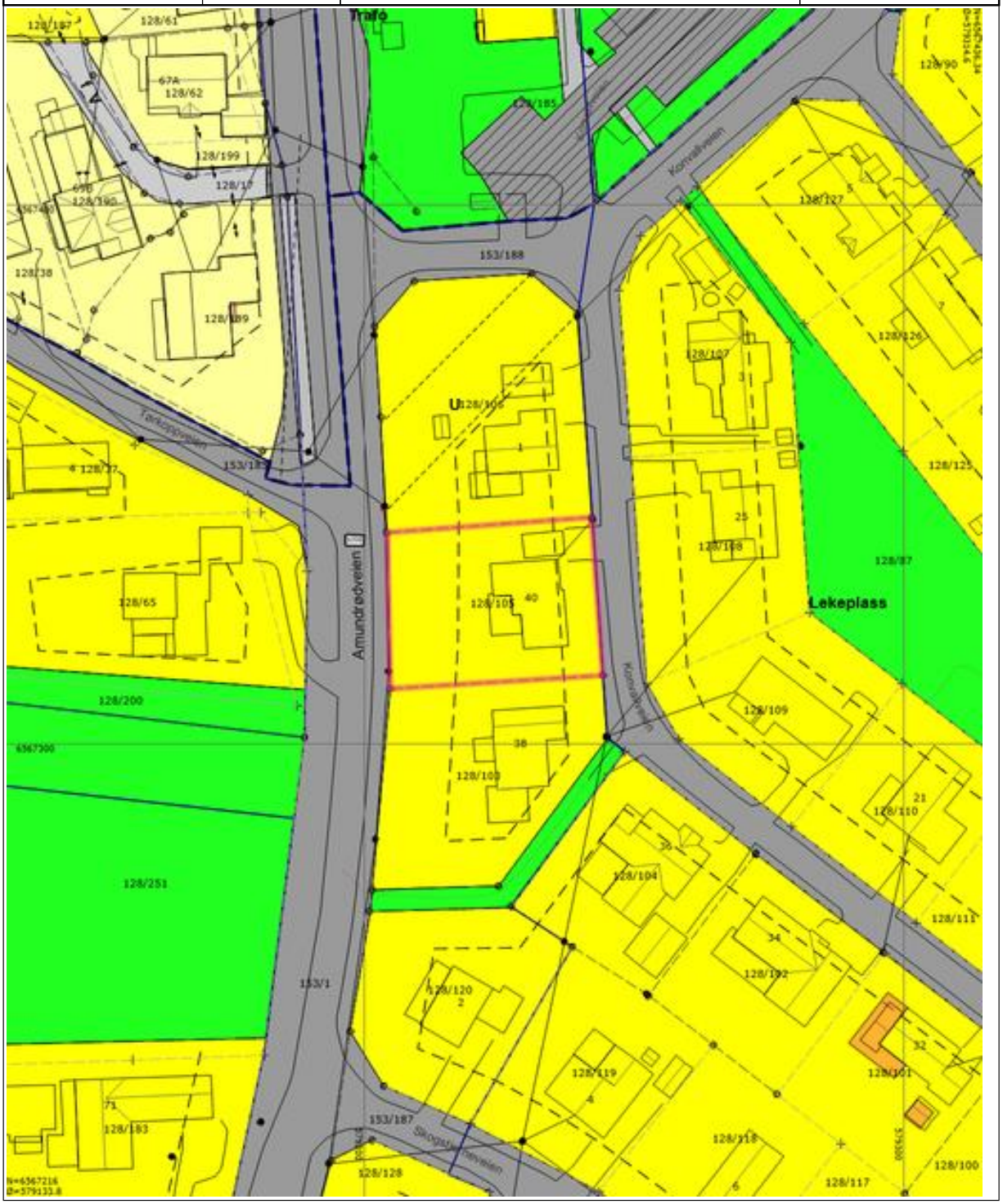
Færder kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 105	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Konvallveien 40 3142 VESTSKOGEN			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel			



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedFnr.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Trase	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	KpBestemmelseGrense
KpBestemmelseOmråde	KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål
Grense for faresoner	Ras- og skredfare	Boligbebyggelse - Nåværende
Friområde - Nåværende	KpOmråde gjeldende	Høydekurve

Færder kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 105	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Konvallveien 40 3142 VESTSKOGEN			
	Annen info:	Boligfeltet Amundrød m.m. innenfor bolig			



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedFnr.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Trase
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Veranda	Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	RpGrense
RpFormålgrense	Avkjørsel	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Frisiktlinje
Restriksjonsområde flyplass	Boligområde	Frittliggende småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse	Offentlig trafikkområde	Kjøreveg
Gang-/sykkelveg	Gangveg	Offentlig friområde
Felles avkjørsel	Felles parkeringsplass	Boligbebyggelse
Veg	Høydekurve	

Vestfold
FYLKESKOMMUNE

12.12.2025

Planinitiativ

Detaljregulering

Fv. 3098 Amundrødveien fortau Kjernåsveien-Hellalia

Innhold

1. Generell informasjon 3
1.1. Forslagsstiller og plankonsulent 3
1.2. Plantype og plannavn 3

2. Planmateriale 4
2.1. Bakgrunn for tiltak og formål med planen 4
2.2. Planavgrensning 5
2.3. Beskrivelse av området 7
2.3.1 Trafikk 7
2.3.2 Dagens vei 7
2.3.3 Drenering og overvannshåndtering 8
2.3.4 Belysning 8
2.3.5 Grunnforhold 8
2.3.6 Flom og rasfare 9
2.4. Virkninger utenfor planområdet 9
2.4.1 Støy 9
2.4.2 Infrastruktur, VA og overvann 9
2.4.3 Landskapsbilde 10
2.4.4 Friluftsliv 10
2.4.5 Kulturverdier 10
2.4.6 Barn og unges interesser 10
2.5. Planlagt tiltak 10
2.6. Tema som vil bli utredet gjennom planarbeidet 11
2.7. Miljø og klima 11
2.8. Forhold til andre planer 12
2.9. Samfunnssikkerhet 12
2.10. Grunneiere og rettighetshavere 13

3. Samarbeid og medvirkning 13
3.1. Offentlige organer og andre som skal varsles 13
3.2. Potensielle interessekonflikter 14

4. Konsekvensutredning 14

5. Framdrift 14

6. Vedlegg 14

REVISJONSHISTORIKK

Revisjonene er betegnet som følger:

Rev.	Revisjonsårsak	Dato	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	Første utgave	12.12.2025	Rune Gunnerød	Marianne Fruseth Christiansen	Ole Fredrik Brunæs
01	Justert varslingskart, arealberegning og tekst i kap. 2.2	05.01.2026	Rune Gunnerød	Marianne Fruseth Christiansen	Ole Fredrik Brunæs

Beskrivelse av endring fra en revisjon til neste er som følger:

Rev.	Beskrivelse av endringer
00	Første utgave
01	Forslag til varslingsgrense justert med arealbelter fra Amundrødveien mot Vestfjorden basert på mulig framtidig trase for hovedavløpsledning og grøft for overvann, etter innspill fra Færder kommune i offisielt oppstartsmøte 05.01.2026.

1. Generell informasjon

Det skal utarbeides reguleringsplan for fv. 3098 Amundrødveien på strekningen Kjernåsveien-Hellalia i Færder kommune. Vestfold fylkeskommune er ansvarlig for utarbeidelse av planen. Planarbeidet skal utføres i henhold til plan- og bygningslovens § 12-1, og arbeidet utføres i samarbeid med Færder kommune.

Statens vegvesens gjeldende vegnormaler og relevante håndbøker skal legges til grunn for utformingen av samferdselstiltaket.

1.1. Forslagsstiller og plankonsulent

Vestfold fylkeskommune
Postboks 1213 Trudvang
3105 Tønsberg

E-post: post@vestfoldfylke.no

Organisasjonsnummer: 929 882 385

Prosjekteier: Ole Fredrik Brunæs, tlf.: 91 19 87 26, e-post: ole.fredrik.brunes@vestfoldfylke.no
Prosjektleder: Mats Toverud, tlf.: 92 33 03 03, e-post: mats.toverud@vestfoldfylke.no

Planleggingsleder: Rune Gunnerød, tlf.: 99 29 28 72, e-post: rune.gunnerod@vestfoldfylke.no

Fakturaadresse:
Vestfold fylkeskommune
Sentralt fakturamottak
Postboks 1213 Trudvang
3105 Tønsberg

Navn konsulent: Konsulent er ikke kontrahert ennå.

1.2. Plantype og plannavn

Plantypen det skal utarbeides planforslag for er reguleringsplan, detaljregulering.

Forslag til navn på plan: Fv. 3098 Amundrødveien fortau Kjernåsveien-Hellalia

2. Planmateriale

2.1. Bakgrunn for tiltak og formål med planen

Prosjektet er prioritert i forslag til økonomiplan for fylkesvei 2026-2029 med 37 mill. kr til gjennomføring (grunnerverv, prosjektering og bygging) fra 2029. Det er besluttet at detaljregulering skal igangsettes.

Det ligger føringer i «Interkommunal kommunedelplan for gange, sykkel og kollektivtransport i Bypakke Tønsberg-regionen». Med referanse til figur under med gulmarkerte punkt, er det gitt følgende føringer for tiltaksstandard i kommunedelplanen og dermed også føringer for reguleringsplanfasen:

S7-1: Amundrødveien: Hellaveien - Bregneveien: Foreslår at dagens smale fortau utvides til 3m bredde, men stedstilpasses.

S8-1: Amundrødveien: Bregneveien - Kjærnåsveien: Foreslår å bygge nytt fortau (bredde 3m, men stedstilpasses) på østsiden.



Figur 1 Anbefalte tiltak hovedakse sør i Interkommunal kommunedelplan for gange, sykkel og kollektivtransport i Bypakke Tønsberg-regionen. Gulmarkerte punkt er langs aktuell prosjektstrekning Kjernåsveien-Hellaveien

Formålet med planen er å øke sikkerhet, framkommelighet og attraktivitet for syklende og gående langs østsiden av Amundrødveien på strekningen Kjernåsveien-Hellalia. I dag er det kun et smalt fortau mellom Bregneveien og Hellalia og en kort strekning med gs-vei i tilknytning til krysset Amundrødveien/Kjernåsveien og eksisterende busslomme.

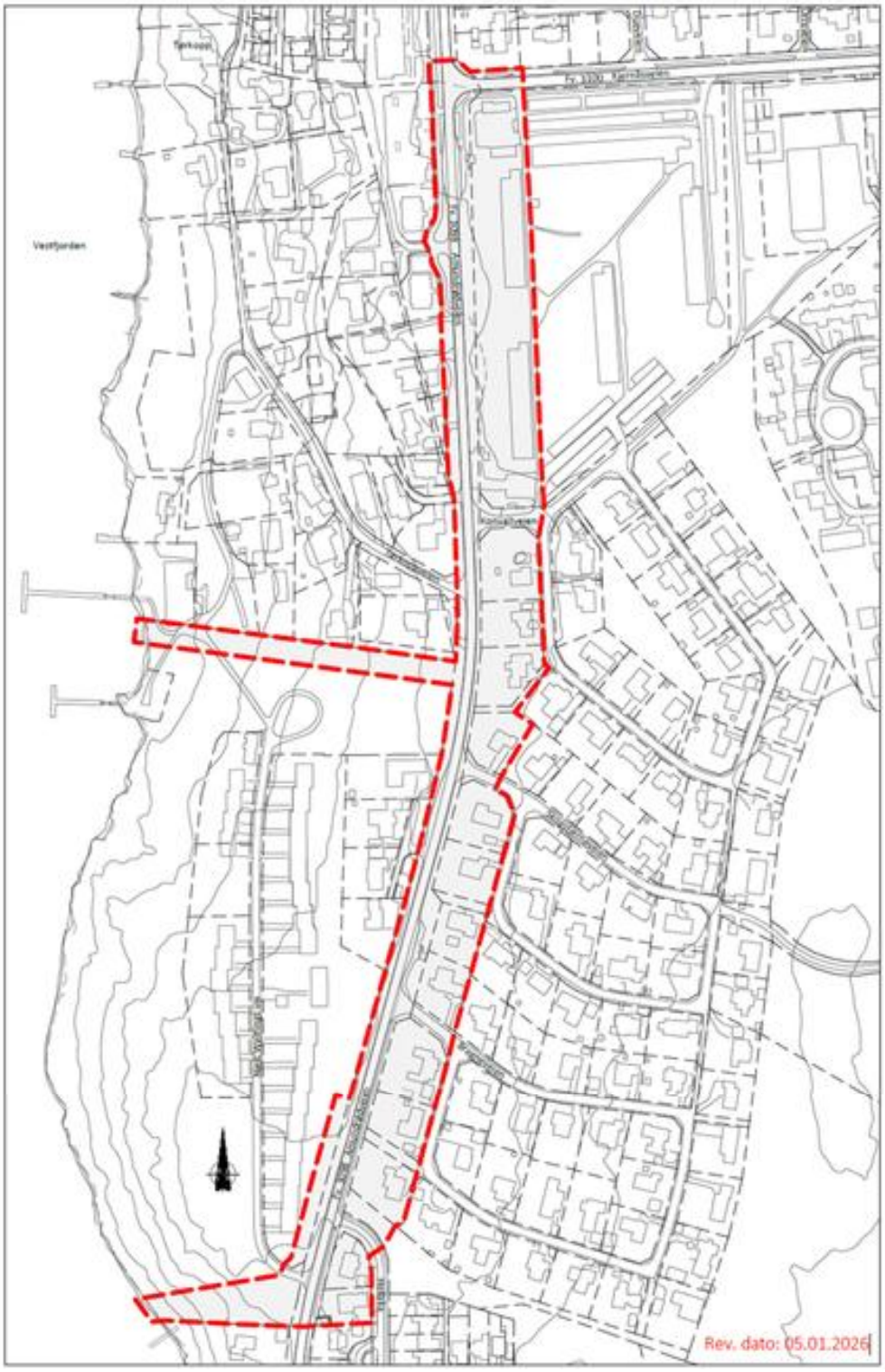
Planinitiativ



Figur 2 Oversiktskart med aktuell prosjektstrekning

2.2. Planavgrensning

Figur 3 viser forslag til varslingsgrense. Planavgrensning vil bli satt når planforslaget er utredet, og vil naturlig dekke et mindre område enn varslingsgrensen.



Figur 3 Forslag til varslingsgrense

Planinitiativ

Størrelse på varslingsområdet er satt ut fra tiltaket som skal utredes, og for å varsle partene som blir berørt av tiltaket. Arealet innenfor varslingsgrensen er på ca. 50.500 m2.

Innenfor planområdet er følgende infrastrukturtiltak (teknisk og grønn infrastruktur) tenkt regulert og opparbeidet (foreløpig liste):

- Vei
- Kjørevei
- Fortau
- Gs-vei
- Holdeplasser med leskur
- Annen veigrunn – teknisk anlegg
- Annen veigrunn – grøntareal

Varslede arealbelter fra Amundrødveien mot Vestfjorden, er satt ut ifra mulig framtidig trase for hovedavløpsledning og åpen grøft for overvann. Disse utvidelsene er tatt med etter innspill fra Færder kommune i offisielt oppstartsmøte for detaljreguleringen avholdt 05.01.2026.

2.3. Beskrivelse av området

Området ligger på Vestskogen i Færder kommune og har en blanding av boligområder, grøntarealer og lokal infrastruktur. Fv. 3098 Amundrødveien fungerer som en viktig ferdselsåre for lokaltrafikk og kollektivtransport.

Området er preget av en variert boligstruktur med eneboliger, rekkehus og moderne leilighetsbygg. Husene ligger tett, men med innslag av små hager og felles grøntområder som gir et åpent preg. Boligområdene har god tilgang til nærliggende servicetilbud. Labakken barneskole og barnehager ligger i nærheten av planområdet.

Terrenget langs Amundrødveien er forholdsvis flatt, og ligger rundt 30 moh.

2.3.1 Trafikk

Fv. 3098 Amundrødveien er forkjørsvei med ÅDT=1.930 kjt/døgn (2024), tungtransportandel=7% (2024) og fartsgrense 50 km/t.

Strekningen trafikkeres av buss. Spesielt bussrute 116A har høy frekvens. Det går også andre bussruter.

2.3.2 Dagens vei

Dagens fv. 3098 Amundrødveien har bra standard som 2-felts vei. Tilliggende veier på østsiden er kommunale med kryss ut mot Amundrødveien. Disse er regulert med 30-sone. Eiendommene på østsiden har avkjørsler orientert østover mot kommunalt veinett.



Figur 4 Fv. 3098 Amundrødveien vist i kryss med kommunal vei Skogstjerneveien

Det er varierende standard på bussholdeplasser på strekningen (busslommer m/repos og lehus, busslommer u/repos og lehus, kantstopp).

Det er gangfelt rett syd og øst for krysset Amundrødveien/Kjernåsveien. Det er flere snarveier på østsiden av Amundrødveien som leder inn mot veien. Det er også stier på vestsiden som delvis henger sammen med snarveiene på østsiden.

2.3.3 Drenering og overvannshåndtering

Det ligger i dag et system for håndtering av overvann langs Amundrødveien. Det antas at dette er koblet til Færder kommunes ledningsnett. Registrering av eksisterende system, gjennomføring av overvannsberegninger og planlegging av nytt system for å håndtere overvann, vil inngå i utredningsarbeidet for utarbeidelse av reguleringsplanen.

2.3.4 Belysning

Det er gammelt veilysanlegg langs Amundrødveien. Belysning vil bli vurdert og utredet ved utarbeidelse av reguleringsplanen.

2.3.5 Grunnforhold

Det ligger aktsomhetsområde for kvikkleireskred innenfor planområdet i NVEs temakart for kvikkleire.



Figur 5 Aktsomhetsområde for kvikkleireskred vist med blåprikkete skravur

I NADAG ligger det flere grunnundersøkelser i prosjektområdet.

I forbindelse med reguleringsplanarbeidet vil det vurderes om det er behov for å gjennomføre supplerende grunnundersøkelser. Ut fra undersøkelser og geotekniske vurderinger, vil det bli utredet nødvendige tiltak for å ivareta områdestabilitet og lokalstabilitet.

2.3.6 Flom og rasfare

Iht. NVEs kartbase er ikke området utsatt for flom og rasfare.

2.4. Virkninger utenfor planområdet

2.4.1 Støy

Bebyggelsen langs Amundrødveien ligger i gul sone iht. Kommunekart. Støy vil bli utredet som del av reguleringsplanarbeidet.

2.4.2 Infrastruktur, VA og overvann

Kommunale sideveier vil bli tilpasset til nytt fortau og inn mot Amundrødveien. God tilkobling til eksisterende veisystem i nord og sør bestrebes.

Eksisterende infrastruktur som for eksempel vei, gs-vei, strøm, fibernett, overvann og vann- og avløpsnett vil bli utredet gjennom reguleringsplanarbeidet. Fylkeskommunen vil ta initiativ til møte med Færder kommune med tanke på samtidig planlegging av kommunal VA (eksisterende vannledning og avløp fellesledning i området er i stor grad fra 1960-tallet).

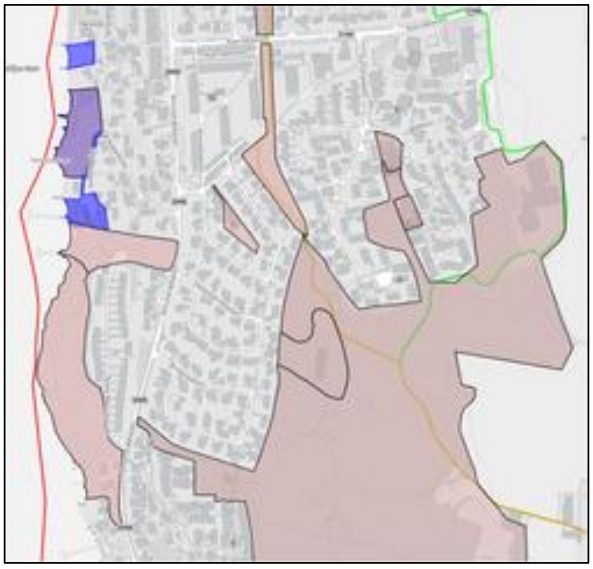
2.4.3 Landskapsbilde

Fv. 3098 Amundrødveien går gjennom et tilnærmet flatt landskap med boligområder tett inntil veien.

Planlagt fortau vil ikke påvirke landskapet i særlig grad.

2.4.4 Friluftsliv

Det ligger tur- og friluftsruter i nærheten av området, og det er også kartlagte friluftslivsområder iht. Kommunekart. Dette vil bli hensyntatt og vurdert i planarbeidet.



Figur 6 Tur- og friluftsruter (heltrukken gul og grønn linje) og kartlagte friluftslivsområder (skravur)

2.4.5 Kulturverdier

Det er avklart med Kulturarv i Vestfold fylkeskommune at det ikke er behov for å utføre arkeologiske registreringer som del av reguleringsplanarbeidet.

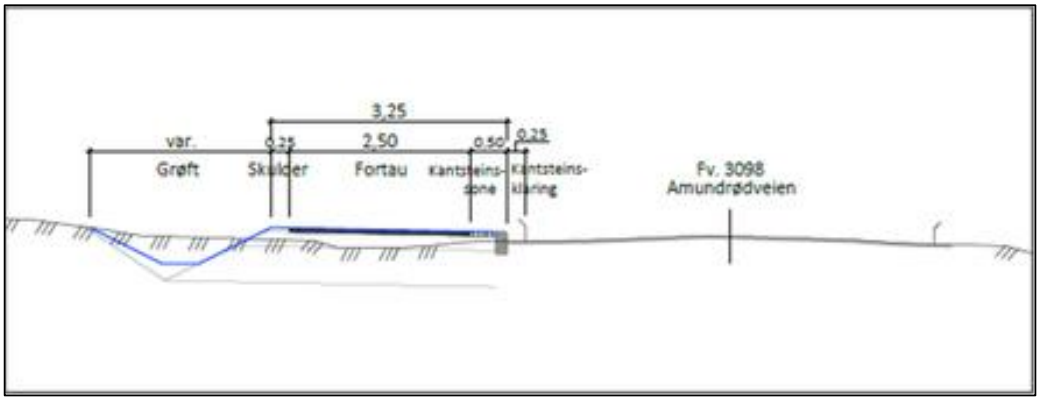
2.4.6 Barn og unges interesser

Labakken barneskole ligger i tilknytning til planområdet. Det ligger også barnehager i nærheten. Gjennom planarbeidet vil barn og unges interesser bli kartlagt, og eventuelle tiltak vil bli innlemmet i planen.

2.5. Planlagt tiltak

Planarbeidet omfatter offentlig samferdselsanlegg, og reguleringsplanen vil bli utarbeidet i henhold til plan- og bygningsloven, og etter føringer i Statens vegvesens håndbøker.

Standard og geometriske føringer for fortauet er diskutert internt i fylkeskommunen med grunnlag i gjeldende håndbøker. Det foreslås at fortauet utformes med 0,5 m kantsteinssone (bredde på kantstein inkludert), asfaltert areal 2,5 m og skulder 0,25 m – det vil si totalbredde på 3,25 m. Det vil bli behov for grøft på utsiden av fortauet til snø- og overvannshåndtering. Det kan bli behov for lave murer for å ta opp høydeforskjeller mot sideterreng.



Figur 7 Prinsippsnitt for planlagt fortau

Kryss med kommunale sideveier vil bli vurdert, og det vil bli sett på hvordan nytt fortau skal tilpasses i kryssområdene.

Eksisterende og nye kryssingspunkt vurderes ift. planlagte tiltak.

Det gjøres en tilpasning av bussholdeplasser som ligger i tilknytning til nytt fortau.

Dagens snarveier gjennom boligområder og ut mot Amundrødveien tilpasses mot nytt fortau.

2.6. Tema som vil bli utredet gjennom planarbeidet

- Trafikksikkerhet og fremkommelighet
- Naboer og berørte parter
- Byggegrenser
- Gang- og sykkeltrafikk
- Kollektivtrafikk
- Grunnforhold
- Landskap og bybilde
- Nærmiljø og friluftsliv
- Naturmangfold
- Klima
- Vann- og avløp, og overvannshåndtering
- Teknisk infrastruktur
- Støy
- Anleggsgjennomføring
- Risiko, sårbarhet og sikkerhet – ROS-analyse
- Universell utforming

2.7. Miljø og klima

Det skal utarbeides et klimabudsjett ved hjelp av programmet VegLCA for reguleringsplanforslaget, slik at dette kan legges til grunn for fastsetting av klimakrav for byggefasen av prosjektet.

2.8. Forhold til andre planer

I kommuneplanens arealdel 2023-2035 er det vist framtidig gang- og sykkelvei mellom bussholdeplass rett syd for kryss Amundrødveien/Kjernåsveien og fram til Bregneveien på østsiden av Amundrødveien.



Figur 8 Klipp fra kommuneplanens arealdel 2023-2035. Framtidig gang-/sykkelvei vist med rød prikket linje langs østsiden av Amundrødveien.

Foreslått varslingsgrense berører flere reguleringsplaner:

- Vestskogen sentrum, planID 13, vedtatt 30.04.1965
- Boligfelt Amundrødveien mm Vestskogen, planID 11, vedtatt 16.03.1965
- Hella boligområde, planID 248, vedtatt 17.02.1993
- Et område ved Amundrødveien og Tørkopp, planID 300, vedtatt 26.06.2002

2.9. Samfunnssikkerhet

Gjennom planarbeidet vil det bli gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som skal belyse om planen vil kunne medføre risiko og sårbarhet for sikkerheten i samfunnet. Dersom det avdekkes forhold som innebærer risiko, skal det vurderes tiltak for å eliminere risikoen, og avbøtende tiltak for risiko som ikke kan fjernes.

2.10. Grunneiere og rettighetshavere

Planlagte tiltak vil berøre tilgrensende grunneiere og rettighetshavere. Ved utarbeidelse av planen vil alle grunneiere og rettighetshavere bli varslet om planoppstart, og det vil bli avholdt møter og dialog underveis i planarbeidet.

Det vil bli utarbeidet tegninger som viser behov for midlertidig og permanent erverv av grunn, og arealene vil vises i plankartet.

3. Samarbeid og medvirkning

Prosjektet ønsker et tett samarbeid med Færder kommune ved utarbeidelse av planforslaget, og god medvirkning med berørte parter og interessenter.

Ved planoppstart planlegges det å gjennomføre et åpent møte/åpen kontordag hvor planarbeidet presenteres, og det kan stilles spørsmål. Videre behov for åpne møter avklares underveis i planprosessen.

Alle berørte grunneiere vil bli kontaktet, og det vil bli avholdt befaringer/møter med de som ønsker det.

Barn og unges interesser vil ivaretas gjennom kontakt med nærliggende skoler og barnehager.

Samarbeid og medvirkning foreslås drøftet i planarbeidets oppstartsmøte i samarbeid med Færder kommune.

3.1. Offentlige organer og andre som skal varsles

Ved planoppstart vil reguleringsplanarbeidet varsles i Tønsbergs Blad, og det vil bli sendt varsel til alle berørte innenfor varslingsgrensen.

I tillegg sendes det varsel om planoppstart til:

- Aktuelle interessegrupper som f.eks.:
    - Skoler
    - Barnehager
    - Velforeninger
    - Funksjonshemmedes fellesorganisasjon
    - Vestfold fylkeskommunale råd for personer med funksjonsnedsettelse
    - Vestfold fylkeskommunale ungdomsråd
    - Lede AS
    - Telenor AS
    - Naturvernforbundet i Vestfold
    - Norsk Ornitologisk Forening
    - Vestviken Kollektivselskap AS
    - Forum for natur og friluftsliv Vestfold
- Offentlige organer som:
    - Statsforvalteren
    - Norges vassdrags- og elektrisitetsverk
    - Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap

- Statens vegvesen
- Vestfold fylkeskommune

3.2. Potensielle interessekonflikter

Gjennom reguleringsplanarbeidet kan det oppstå interessekonflikter mellom forskjellige parter og fagtema. Prosjektet vil forsøke å løse dette gjennom en god dialog med partene, og ved utredninger av temaene. Dersom det viser seg vanskelig å finne gode løsninger, ønsker prosjektet å løfte problemstillingen slik at denne kan diskuteres med Færder kommune som planmyndighet.

4. Konsekvensutredning

Prosjektet er under terskelverdi for automatisk KU-plikt, og medfører derfor ikke automatisk krav om utarbeidelse av konsekvensutredning og planprogram.

Dette er et tema som tas opp i offisielt oppstartsmøte med Færder kommune.

5. Framdrift

Se vedlagt framdriftsplan revidert dato 05.01.2026.

6. Vedlegg

- Framdriftsplan revidert dato 05.01.2026
- Kart med forslag til varslingsgrense revidert dato 05.01.2026

Vestfold
FYLKESKOMMUNE

vestfoldfylke.no

Postadresse:
Postboks 1213 Trudvang
3105 Tønsberg

Besøksadresse:
Svend Foyns gate 9
3126 Tønsberg

Tlf. 33 34 40 00
post@vestfoldfylke.no

FÆRDER KOMMUNE

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8, sist revidert 16.10.25

Plantittel:	Fv 3098 Amundrødveien fortau Kjernåsveien - Hellalia.		
Plantype:	Detaljregulering Planen vil erstatte deler av reguleringsplan: 248 Hella boligområde, 11 Boligfelt Amundrødveien mm. Vestskogen, 13 Vestskogen sentrum, 2016003 Vestskogen, 300 Et område ved Amundrødveien og Tørkopp, 329 Skogro vest for Amundrødveien		
ArkivsakID:	26/260	**PlanID:**	2025010
Saksbehandler:	Odd Einar Hansen		
Møtested:	Færder kommune	**Møtedato:**	05.01.2026
Møtedeltakere: Forslagsstiller: Plankonsulent: Kommune/planmyndighet: Andre:	 Rune Gunnerød og Marianne Fruseth Christiansen, Vestfold fylkeskommune Sjur Reiremo, Odd Einar Hansen		
Kopi av referat:	• Deltagerne • Kommuneutvikling v/ Andreas Mæland • Geodata v/ Cecilie Helstad • Barnerepresentant Bente Barlie		

1. Hensikten med planarbeidet	
Tilrettelegge for fortau/gang- og sykkelvei fra Kjernåsveien til Hellalia på østsiden av Amundrødveien.	Merknader:

2. Planavgrensning
Utvides med korridorer for mulig fremtidig trase for hovedavløpsledning og overvannsgrøft fra Amundrødveien vestover til sjø -etter ønske fra kommunen. Merknader:

3. Planstatus for reguleringsområdet	
Plan:	**Plannavn og formål:**
Kommuneplanens arealdel	Kommuneplankart med bestemmelser og retningslinjer for Færder kommune, vedtatt 06.09.2023. Arealformål: Bebyggelse og anlegg, et mindre areal med friområde
Reguleringsplan	Bebyggelse og anlegg, veiformål, friområde.

Aktuelle regionale eller statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer:

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)

Regional klimaplan for Vestfold

Annet (f.eks. universell utforming, støy T-1442, riks- og fylkesveger T-1057)

Merknader:

Planforslaget vil samsvare med overordnet plan

Merknader:

Konsekvensutredning (KU)
(Skal være vurdert av forslagsstiller før møtet)

Planinitiativet gjør rede for forslagsstillers vurdering av KU-plikten

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, jf. §§ 6 og 8

FÆRDER KOMMUNE

Merknader:

4. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet Foreløpig vurdering av forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet	
Planfaglige vurderinger:	**Merknad:**
☐ Naturgrunnlag Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser	Ikke aktuelt
☐ Landbruk Nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark	Ikke aktuelt
☐ Lokaliseringsfaktorer Avstand til skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud	Styrker infrastrukturen
☐ Fortetting	Ikke aktuelt
☐ Grønnstruktur Grønnstrukturanalyse, friområder	Vil berøre noe offentlig friområde
☐ Landskap Virkning, 3D presentasjon	Ikke aktuelt
☐ Terrenginngrep Vesentlige terrenginngrep, sprenging, oppfylling, mudring	Ikke aktuelt
☐ Estetikk og byggeskikk Nær- og fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder	Ikke aktuelt
☐ Senterstruktur Forsterke en god senterstruktur, handelsetablering, kjøpesenter	Forsterker senterstrukturen
☐ Kommunale tjenester Er det tilstrekkelig kapasitet på skole/barnehage i området? Hvilke behov for nye kommunale bygg utløser planen?	Ikke aktuelt

Miljøfaglige vurderinger:	Merknad:
☐ Naturmangfold/vilt/naturområder Vernet område, naturtyper, rødlistede arter, leveområde for sjeldne/truede arter, inngrepsfrie naturområder. Gyte, vekst og leveområder for fisk. Viltkorridor.	Registrerte observasjoner av nordflaggermus over Amundrødveien. Utvalgt naturtype hule eiker, rødlisteart ask og kalklågurtskog i traseer for teknisk infrastruktur.
☐ Strandsone og vassdragsforvaltning Strandsone, flom	Tiltak i 100-meterbeltet mot sjø (overvannshåndtering, teknisk infrastruktur i bakken)
☐ Vannmiljø Hva er nærmeste vannforekomst og miljøtilstand? https://vann-nett.no/waterbodies/map	Ikke aktuelt
☐ Friluftsinteresser Løyper og stier, ferdselsrett etter friluftsloven, fiske, rasteplasser, badeplasser	Ikke aktuelt
☐ Klimagassberegninger Ivaretakelse av karbonholdige arealer, se også bestemmelsene til kommuneplanens arealdel punkt 4.2	Ingen spesielt karbonrike arealer. Beregning gjøres ved ved førstegangsbehandling.
☐ Forurensning Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak. Berøres planen av støysoner?	Støy skal utredes i planarbeidet.
Kulturlandskap og kulturminner:	**Merknad:**
☐ Kulturlandskap Landskapsverdi	Ikke aktuelt
☐ Kulturminner Automatisk fredede kulturminner, vedtaksfredede kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer, SEFRAK	Busskur/trafoer i betong skal bevares.
Samfunnssikkerhet og beredskap:	**Merknad:**
☐ Risiko- og sårbarhetsanalyse Jf. pbl § 4-2	Skal alltid utarbeides.
☐ Naturbasert sårbarhet Ras, skred – stein/jord, marin grense, kvikkleire, snø, flom, radon, høyspentstrekk, krav til brannvann	Kartlagt av Grunnteknikk, stedvis fare for kvikkleire. Behov for videre utredninger reguleringsplanfasen.

☐ Virksomhetsbasert sårbarhet Brann/eksplosjon, kjemikalieutslipp o.a., lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger, FAST-registeret	Ikke aktuelt
☐ Infrastruktur Vegtrafikk/transportnett, luftfart, farleder	Hensikten med planarbeidet er å opparbeide infrastruktur.
Barn, unge, eldre og funksjonsnedsattes interesser:	**Merknad:**
☐ Uteoppholdsarealer Privat og felles, utforming, kvalitet, egnethet for opphold (solfylt, stigningsforhold, støynivå)	Ikke aktuelt
☐ Lekeplass Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek (solfylt, vindskjermet, god vegetasjon, bevisst utformet mht. til terreng og klima, trafikksikkert, uten forurensning), variert mht. ulik type lek, ulike årstider, tilgjengelighet, helse- og sikkerhetsmessige forhold, totalvurdering av behov, tap av bestående/egnet lekeareal (nære friluftsområder, åpne plasser, hundremeterskog), alternativer til å opprettholde bestående lekeareal, avsatt erstatningsareal	Ikke aktuelt
☐ Barnetråkk	Styrker barns fremkommelighet og trafikksikkerhet.
☐ Områder for allmennheten Universell utforming, tilgjengelighet	Styrker tilgjengelighet.
☐ Illustrasjonsplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser. Redegjør for universell utforming av uteareal. Kan gjøres bindende gjennom bestemmelser.	Ikke aktuelt
Teknisk infrastruktur:	**Merknad:**
☐ Trafikkforhold ÅDT, parkeringskapasitet, medfører tiltaket økt trafikkmengde?	Ikke aktuelt.

☐ Veiutforming Veibredder, grøfter, fortau/gang- og sykkelvei, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tilstrekkelig areal til offentlig veiformål, kryss/avkjøringer – frisiktsoner, byggegrenser, belysning	Statens vegvesens gjeldende vegnormaler og relevante håndbøker skal legges til grunn for utformingen av samferdselstiltaket.
☐ Avkjørsler og kryss Trafikksikkerhet, trafikkavvikling i kryss	Som over
☐ Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning	Som over
☐ Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder	Som over
☐ Vann, avløp og overvann Tilstrekkelig kapasitet? Behov for oppgraderinger, pumpestasjoner, slokkevann og brannkummer. Overvannshåndtering, blågrønn faktor.	Registrering av eksisterende system, gjennomføring av overvannsberegninger og planlegging av nytt system for å håndtere overvann, vil inngå i utredningsarbeidet for utarbeidelse av reguleringsplanen. Ikke behov for å oppgradere eksisterende VA-anlegg i området (kommunens vurdering).
☐ Renovasjon Avklare løsning for avfallshåndtering	Ikke aktuelt
☐ Tilknytningsplikt fjernvarme	Ikke aktuelt
Annet:	**Merknad:**
☐ Andre forhold som må redegjøres for eller undersøkes i etterkant av møtet	Tiltakshaver kontakter Tønsberg renseanlegg for å avklare fremdriftsplan for nye avløpsledninger gjennom planområdet.

5. Kart	**Merknad:**
Det er digitalt grunnkart for området	Grunnkart bestilles via Infoland, plandata for eksisterende og tilgrensende planer bestilles via kommunens nettside.
Det er behov for tilleggsoppmålinger	Usikre grenser langs østsiden av Amundrødveien. Kart med usikre grenser overlevert tiltakshaver.

6. Gjennomføring	**Merknad:**

Aktuelle rekkefølgekrav Bygge- og anleggsplan	
Utbyggingsavtale ☐ Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale ☐ Kommunen ønsker å inngå utbyggingsavtale ☐ Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	Ikke aktuelt Som over Som over
Andre forhold	

7. Krav til varsel om oppstart av planarbeid og medvirkning	
Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varselet skal inneholde: 1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet 2. Kart med avmerket planavgrensning 3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus, størrelse og formål 4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes) 5. Kopi av planinitiativ ☐ Planomriss skal oversendes kommunen i SOSI-format sammen med varselet ☐ Varsel om oppstart av arbeidet med utbyggingsavtale varsles parallelt med varsel om oppstart av planarbeid	Merknader: Kommunen oversender mal for varsel/annonsetekst. Forslagstillers forslag til kunngjøringstekst sendes kommunen for kvalitetssikring før det annonseres planoppstart i aviser, elektroniske media og per brev. Informasjon om eventuelt behov for å oppheve gamle planer, tas med i varsel om oppstart av planarbeidet. I større reguleringssaker kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen. I planer med konsekvensutredning vurderer kommunen om det skal gjennomføres et offentlig møte om plansaken før planprogrammet vedtas, jf. forskrift om KU § 7 andre ledd.

☐ Forslagsstiller annonserer varsel om oppstart i Tønsbergs Blad, gjerne også på egen internettside Forslagstiller ønsker avholde infomøte.	

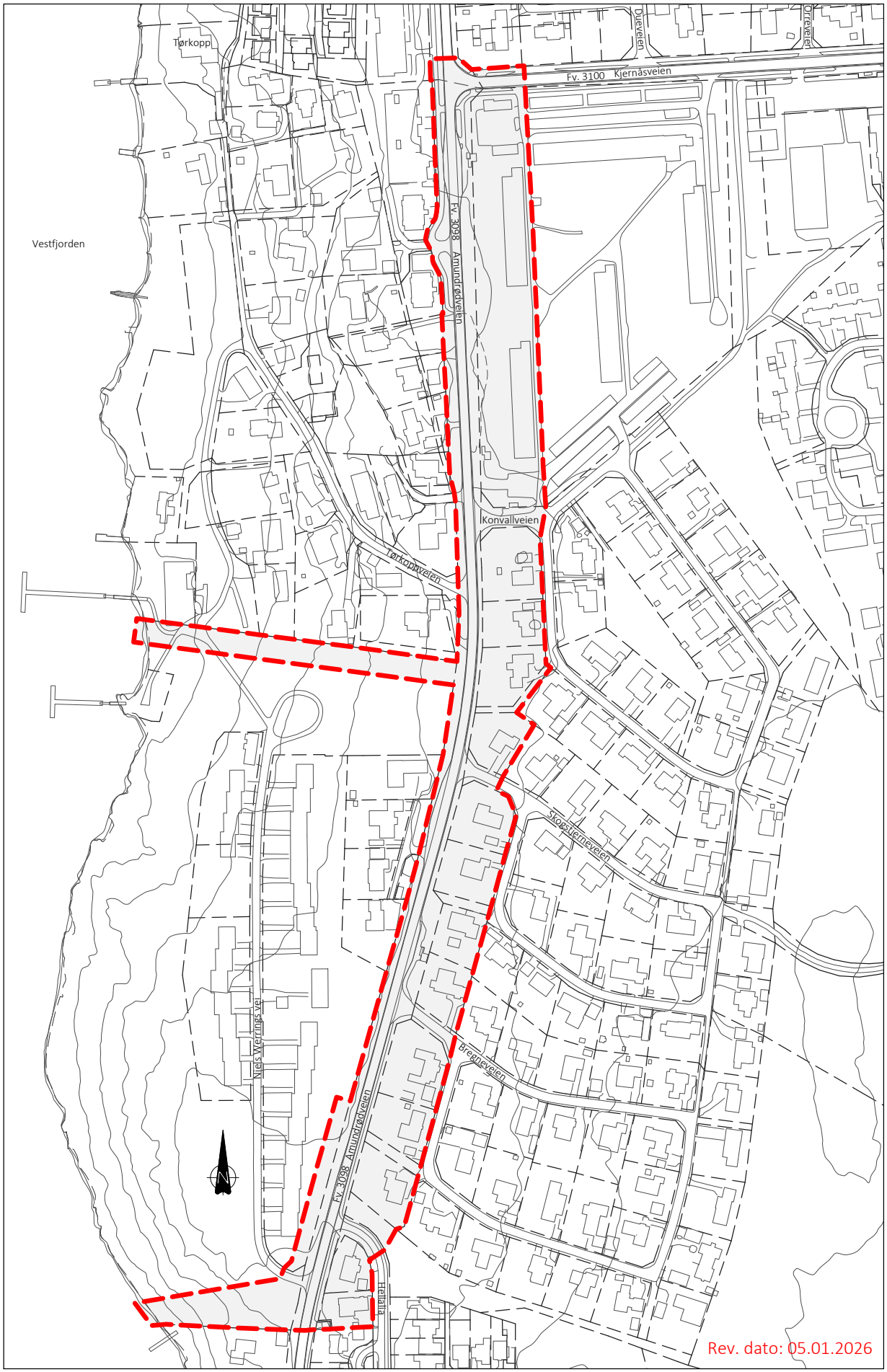
8. Krav til planforslaget – innhold og materiale	
Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser. Reguleringsplaner skal utarbeides i samsvar med «Veileder for utarbeidelse av privat reguleringsplan» som er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.	
1. Plankart (PDF-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil med kvittering for utført kontroll) 2. Reguleringsbestemmelser (word-fil) 3. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa 4. Kopi av varslingsbrev 5. Kopi av varslingslisten (hvem har mottatt) 6. Kopi av innkomne merknader ved oppstart, med forslagsstillers kommentarer 7. Planbeskrivelse (word-fil), jf. punkt 4 planfaglige tema 8. ROS-analyse 9. Kommunalteknisk plan	Merknader:
☐ Illustrasjonsmateriale Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport	Tekniske tegninger Overvann, støyutredning

9. Fremdrift
☐ Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker. Høringsfrist ved offentlig ettersyn er minimum 6 uker.

FÆRDER KOMMUNE

10. Gebyr
Ikke aktuelt for offentlige samferdselsanlegg.
☐ Fakturaadresse: Navn: Adresse: Postnr.: Org.nr.:

11. Kommunens foreløpige vurdering/konklusjon
Anbefaler oppstart av planarbeid, jf. pbl § 12-8 andre ledd Merknader: Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Konklusjonene er foreløpige og med forbehold om at endringer i rammebetingelser, kommunens rutiner og politikk samt nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet. Dersom prosessen trekker ut i tid må endrede føringer fra regionale myndigheter og overordnede planer kunne påregnes. Referent: Odd Einar Hansen Eventuelle merknader til referatet sendes saksbehandler senest 10 dager etter mottak.


Tørkopp
Vestfjorden
Fv. 3100 Kjernåsveien
Fv. 3098 Amundrødveien
Konvallveien
Tørkoppveien
Skogstjernveien
Bregneveien
Niels Werrings vei
Fv. 3098 Amundrødveien
Heiblia
Rev. dato: 05.01.2026

FÆRDER KOMMUNE
– med vind i seilene

JournalpostID: 26/1715
Arkiv:

Saksbehandler: Odd Einar Hansen
Telefon:
Ugyldig flettefelt

Fv 3098 Amundrødveien fortau Kjernåsveien - Hellalia - oppstart av detaljregulering nr. 2025010.

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Rådgivende utvalg for klima og miljø	26.01.2026	005/26
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	26.01.2026	005/26
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	28.01.2026	014/26

Kommunedirektørens innstilling

1: Detaljregulering nr. 2025010 -Fv 3098 Amundrødveien fortau Kjærnåsveien – Hellalia igangsettes, jf. plan- og bygningsloven §12-8.

2: Oppheving av detaljplan nr. 248 Hella boligområde, nr. 11 Boligfelt Amundrødveien mm. Vestskogen, nr. 13 Vestskogen sentrum, nr. 2016003 Vestskogen, nr. 300 Et område ved Amundrødveien og Tørkopp og nr. 329 Skogro vest for Amundrødveien der de overlappes av detaljplan 2025010 igangsettes, jf. plan- og bygningsloven §12-14.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer av saksutredningen.

Innkomne forslag:

Vedtak som innstilling fra Rådgivende utvalg for klima og miljø, 26.01.2026
Rådgivende utvalg for klima og miljø anbefaler at man også starter planleggingen av den siste biten av gang- og sykkelveien fra Munkerekka opp til Kjernåsveien, samt at hensynet til naturmangfold prioriteres i det videre arbeidet.
For øvrig tas saken til orientering.

Vedtak som innstilling fra Råd for personer med funksjonsnedsettelse, 26.01.2026
Råd for personer med funksjonsnedsettelse har følgende uttalelse:

Rådet ser svært positivt på at arbeidet med fortau Kjærnåsveien - Hellalia blir igangsatt. Rådet påpeker samtidig behovet for at forlengelse av fortauet videre til Munkerekka prioriteres.

Råd for personer med funksjonsnedsettelse 26.01.2026:

Behandling:

Torunn Jacoben foreslo følgende uttalelse:

Rådet ser svært positivt på at arbeidet med fortau Kjærnåsveien - Hellalia blir igangsatt. Rådet påpeker samtidig behovet for at forlengelse av fortauet videre til Munkerekka prioriteres.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

RMNF - 005/26 Vedtak:
Råd for personer med funksjonsnedsettelse har følgende uttalelse:

Rådet ser svært positivt på at arbeidet med fortau Kjærnåsveien - Hellalia blir igangsatt. Rådet påpeker samtidig behovet for at forlengelse av fortauet videre til Munkerekka prioriteres.

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 28.01.2026:

Behandling:

Virksomhetsleder A. Mæland orienterte i saken.

Votering
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

PTM - 014/26 Vedtak:

1. Detaljregulering nr. 2025010 -Fv 3098 Amundrødveien fortau Kjernåsveien – Hellalia igangsettes, jf. plan- og bygningsloven §12-8.

2. Oppheving av detaljplan nr. 248 Hella boligområde, nr. 11 Boligfelt Amundrødveien mm. Vestskogen, nr. 13 Vestskogen sentrum, nr. 2016003 Vestskogen, nr. 300 Et område ved Amundrødveien og Tørkopp og nr. 329 Skogro vest for Amundrødveien der de overlappes av detaljplan 2025010 igangsettes, jf. plan- og bygningsloven §12-14.

Det vises til de vurderinger og den begrunnelse som fremkommer av saksutredningen.

Vedlegg:
Planinitiativ 2025010
Planavgrensning 2025010
Referat oppstartsmøte 2025010

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon
Vestfold fylkeskommune har tatt initiativ til oppstart av detaljregulering for å tilrettelegge for fortau i fylkesvei 3098 Amundrødveien mellom Hellalia og Kjærnåsveien. Det planlegges for fortau med total reguleringsbredde på 3.25 meter pluss grøft og eventuelle fyllinger og skjæringer. Fortauet planlegges på Amundrødveiens østside. I tillegg til fortau ønsker kommunen at det reguleres inn to korridorer for teknisk infrastruktur fra Amundrødveien vestover ned til sjø. Hensikten med dette er å tilrettelegge for åpen overvannsgrøft samt trase for ny hovedavløpsledning som skal krysse over Vestfjorden.

Kommunedirektøren anbefaler at planarbeidet igangsettes.

Innledning
Etablering av fortau i Amundrødveien på den aktuelle strekningen er gitt høyeste prioritering i Færder kommunes trafikksikkerhetsplan. Prosjektet er også prioritert i Vestfold fylkeskommunes økonomiplan for fylkesvei. Det ligger videre føringer i «Interkommunal kommunedelplan for gange, sykkel og kollektivtransport i Bypakke Tønsberg-regionen» for bygging av nytt fortau på strekningen Bregneveien – Kjærnåsveien. Formålet med reguleringsplanen er å forbedre trafikksikkerhet og framkommelighet for myke trafikanter. Planlagte arealdisponering er i samsvar med kommuneplanens arealdel og kommunens trafikksikkerhetsplan.

Faktagrunnlag
Plan- og bygningsloven §12-8 -oppstart av reguleringsplanarbeid.
Plan- og bygningsloven §12-14 -endring og oppheving av reguleringsplan.
Trafikksikkerhetsplan 2025-2028.
Detaljplan nr. 248 Hella boligområde.
Detaljplan nr. 11 Boligfelt Amundrødveien mm. Vestskogen.
Detaljplan nr. 13 Vestskogen sentrum.
Detaljplan nr. 2016003 Vestskogen.
Detaljplan nr. 300 Et område ved Amundrødveien og Tørkopp.
Detaljplan nr. 329 Skogro vest for Amundrødveien.

Vurderinger
<u>Trafikksikkerhet</u>
Amundrødveien er forkjørsvei med en ÅDT på 1930, hvorav 7% er tungtransport. Fartsgrense er 50 km/t. Kollektivfrekvensen er relativt høy. Per i dag ender fortau fra Borgheim i Hellalia, og det er anlagt en smal fortausløsning fra Hellalia til Bregneveien. Utover dette mangler Amundrødveien anlegg for myke trafikanter med unntak av en kort strekning med gang- og sykkelvei i tilknytning til kollektivholdeplass i krysset Amundrødveien-Kjærnåsveien. Etablering av en fullverdig fortausløsning vil styrke trafikksikkerheten for myke trafikanter i området og gjøre det mer attraktivt for gående og syklende å ferdes i Amundrødveien.

<u>Barn og unges interesser</u>
Etablering av fortau i Amundrødveien vil som nevnt øke trafikksikkerheten, noe som vil være positivt for barn og unge. Amundrødveien er skolevei for elever tilknyttet Labakken skole. Turveier og snarveier vil ivaretas i det videre planarbeidet.

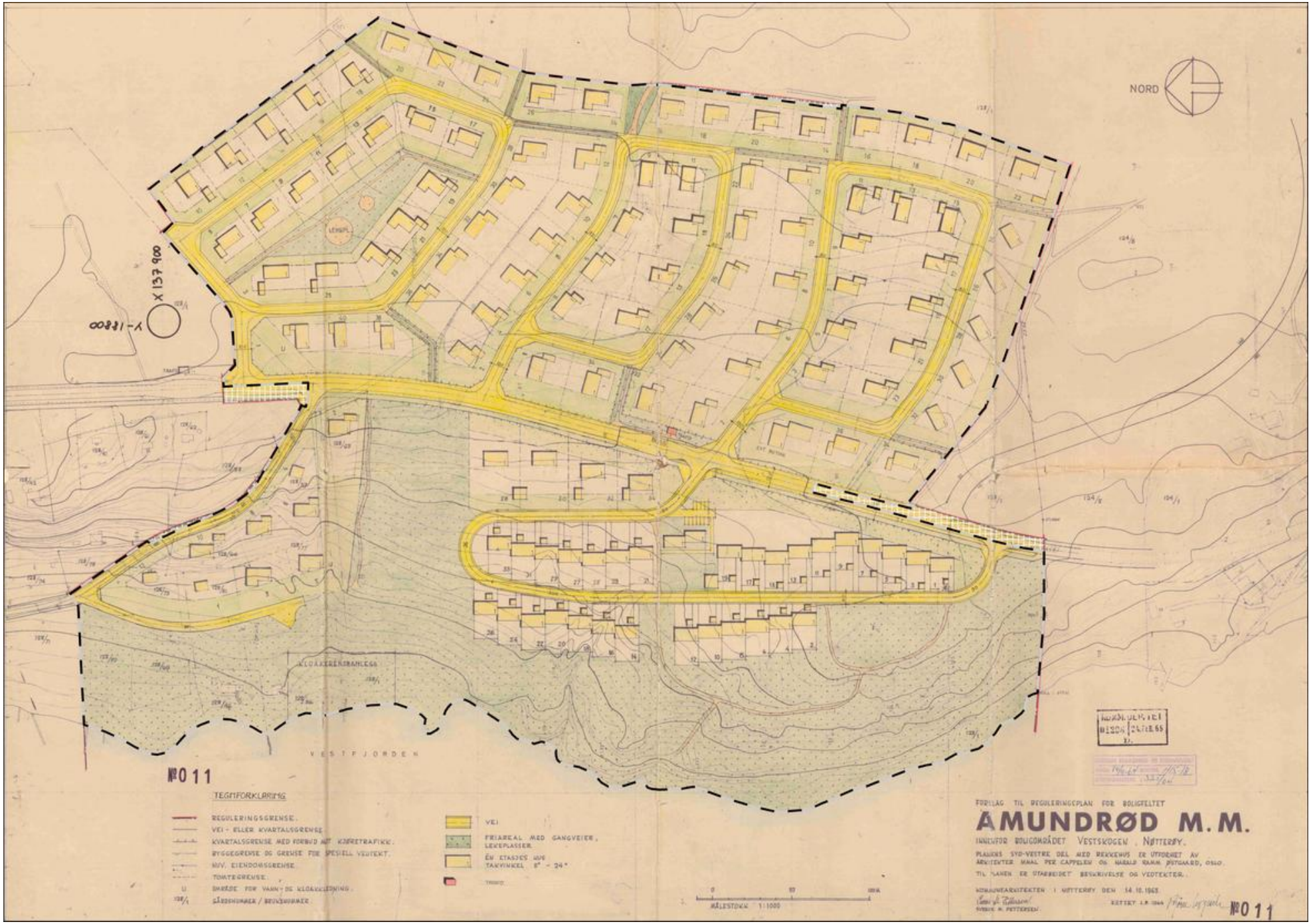
Naturmangfold
Det er gjort flere registreringer av nordflaggermus (rødlistet) på næringssøk over Amundrødveien. I endene av traseene for teknisk infrastruktur er det registrert henholdsvis utvalgt naturtype hule eiker og rødlistearten ask (nordre trase) og rødlistet naturtype kalklågurtskog (søndre trase). Det forutsettes at eventuell fremtidig infrastruktur her anlegges på en måte som ikke forringer naturypene. Dette forholdet må redegjøres for i planarbeidet.

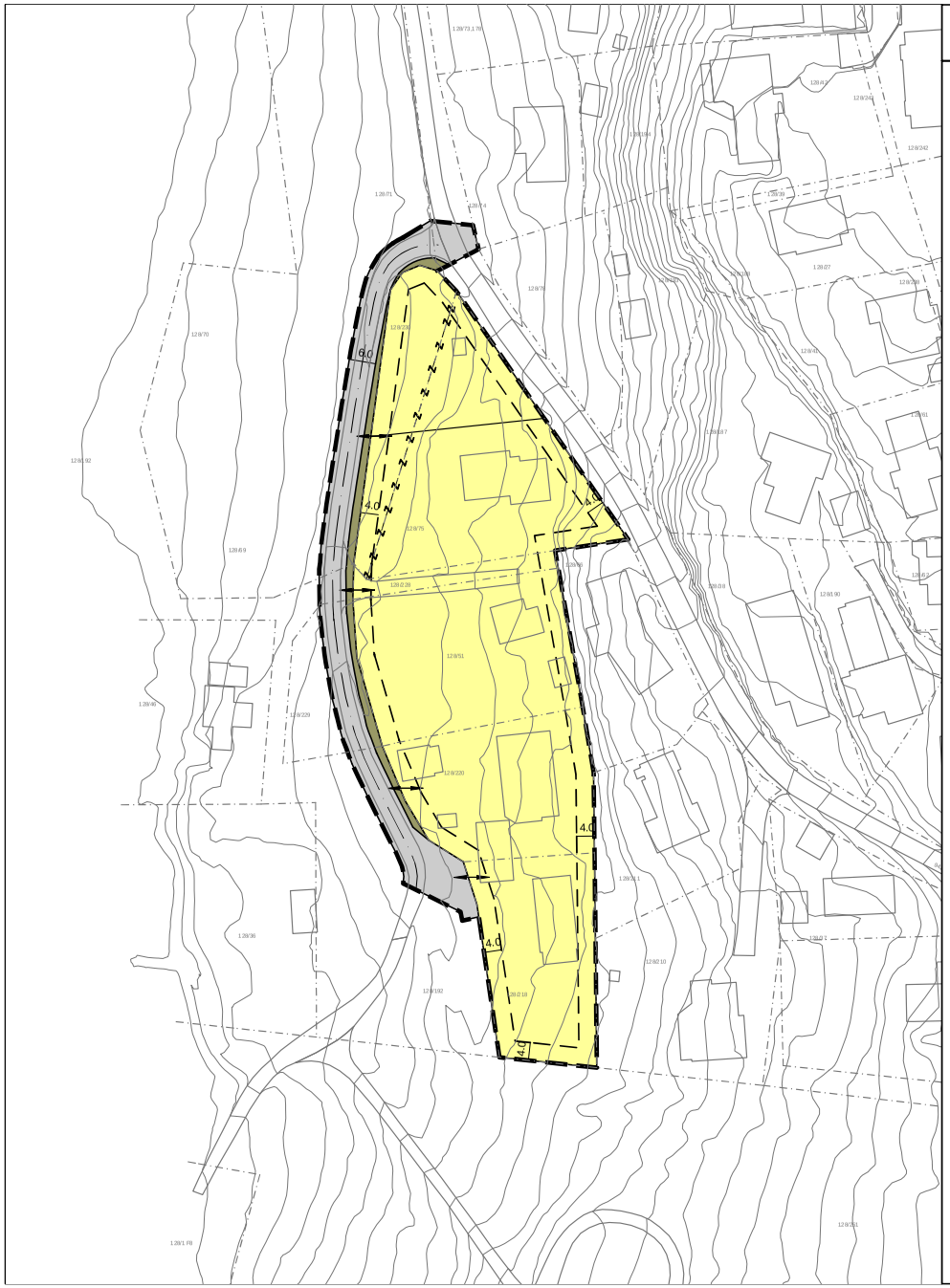
Grunnforhold
Planområdet ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. I forbindelse med planarbeidet vil det vurderes om det er behov for å gjennomføre supplerende utredninger og grunnundersøkelser.

Erverv av privat grunn
Bygging av fortau vil medføre at det må erverves grunn av grunneierne langs østsiden av Amundrødveien. Nøyaktig hvor mye grunn som må avstås til anlegget er ikke klarlagt, da eiendomsgrensene ikke er nøyaktige. Nøyaktige eiendomsgrenser samt veitegninger som viser hvor mye areal som kreves til fortau, grøfter, fyllinger og skjæringer vil foreligge til 1.gangsbehandling. Tiltakshaver ønsker god medvirkning med berørte parter, og det legges opp til åpent møte evt. åpen kontordag.

Overvann og avløp
Tønsberg renseanlegg planlegger ny hovedavløpsledning som skal krysse Vestfjorden fra fastlandet over til Nøtterøy. Det foretrukne alternativet vil være å føre ledningen inn gjennom friområdet vest for Amundrødveien. I Vestskogen er det videre store utfordringer med overvannshåndteringen ettersom kapasitet på kommunalt anlegg er for liten. På bakgrunn av disse forholdene legges det opp til at det reguleres inn en trase for ny hovedavløpsledning og åpen overvannsgrøft fra Amundrødveien og ned til sjøen i enden av Svartorveien, samt en trase for åpen overvannsgrøft fra Amundrødveien ut i sjø sør for adkomstveien inn til Niels Werring vei.

Konklusjon
Oppstart av reguleringsplan for fortau fra Hellalia til Kjærnåsveien er i samsvar med kommuneplanens arealdel, kommunens trafikksikkerhetsplan og interkommunal kommunedelplan for gange, sykkel og kollektivtransport. Kommunedirektøren anbefaler at detaljregulering nr. 2025010 igangsettes.


NORD
Nº011
TEGNFORKLARING
REGULERINGSGRENSE.
VEI- ELLER KVARTALSGRENSE
KVARTALSGRENSE MED FORBUD MOT KJØRETRAFIKK.
BYGGEGRENSE OG GRENSE FOR SPESIELL VEITEKT.
H/V. EIENDOMSGRENSE.
TOMTEGRENSE.
OMRÅDE FOR VANN- OG KLOAKKLEDNING.
GÅRDSNUMMER / BRUKSNUMMER
VEI
FRIAREAL MED GANGVEIER, LEKEPLASSER
ÉN ETASJES HUS TAKVINKEL 8° - 24°
MÅLESTOKK 1:1000
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELTET
AMUNDRØD M.M.
INNENFOR BOLIGOMRÅDET VESTSKOGEN, NØTTERØY.
PLANENS SYD-VESTRE DEL MED REKKEHUS ER UTFØRET AV ARKITEKTER MNAL PER CAPPELEN OG HARALD RAMM ØSTGAARD, OSLO.
TIL PLANEN ER UTARBEIDET BESKRIVELSE OG VEDTEKTER.
KOMMUNEARKITEKTEN I NØTTERØY DEN 14.10.1965
RETTET I.H.T. 1966
Nº011



TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

Kjøreveg

Annen veggrunn - grøntareal

LINJESYMBOLER

Plangrense

Regulert tomtegrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Regulert senterlinje

Måle- og avstandslinje

Grense for arealformål

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

PUNKTSYMBOLER

Avkjørsel

N

0 10 20 30 40 50

Meter

Målestokk 1:1000

Nøtterøy kommune

Plannavn:Mindre reguleringsendring for Amundrød m.m Vestskogen.
PlanID: 11-E1

Dato: 10..04.2012

Reguleringsbestemmelser følger som vedlegg

Forslagsstiller:

Revisjoner

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato	Saksbehandler
Behandling av planoppstart	138/10	17.11.2010	OEH
Hovedutvalg for miljøvern og kommunalteknikk	083/12	06.06.12	OEH

Plan utarbeidet av: Ingeniørservice A/S	Tegnnr.	Dato	Saksbehandler

Vedtekter

til reguleringsplan nr 11 for boligfeltet Amundrød m.m. innenfor boligområdet Vestskogen – Nøtterøy kommune

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 5 november 1964
Godkjent av Kommunal- og arbeidsdepartementet 16. mars 1965.
Revidert: Reguleringsplan 11-E1 06.06.2012

§ 1.

a. Bebyggelse innefor den viste reguleringsgrense skal bestå av villaer og rekkehus som vist på planen.

b. Der det er vist på planen kan butikk, transformatorstasjon og nødvendige bygninger for kloakkrenseanlegg oppføres.

§ 2.

a. Bygningenes hovedretning skal være som vist på planen.

b. Våningshus skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Garasjer kan plasseres foran byggegrensen*, men må ha avstand minst 4.5 meter til gjerdelinje mot vei.

c. For eiendommer avsatt til bebyggelse og anlegg med avkjørsel fra Svartorveien kan frittliggende garasjer med bruksareal (BRA) inntil 50 m2 og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje, 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.

d. Der det er vist på planen, kan våningshus plasseres i avstand 4 m og garasjer i avstand 2.5 m fra nabogrense. I nabogrense kan garasje plasseres uten brannvegg, såfremt plasseringen etter bygningsrådets skjønn ikke er til genè for omgivelsene, og såfremt plasseringen er innenfor rammen av Nøtterøys vedtekt til bygningslovens § 115.

§ 3.

a. Byggehøyde og takvinkel skal være som vist på planen. Knestokk og takoppbygg tillates ikke.

b. For grupper av hus som naturlig hører sammen, kan bygningsrådet dispensere fra bestemmelsen om takvinkel.

§ 4.

a. Tomter regulert med en etasjes høyde kan bebygges med inntil ¼ av tomtens areal. I tillegg kan bygges garasje eller uthus med grunnflate ikke over 35 m2.

b: På gnr/brnr 128/230 kan det bygges en enebolig med 1 etasje over terreng, samt sokkeletasje. Maks BYA er 30 %. Maks mønehøyde cote +13,9 m, maks gesimshøyde cote +11,7 m. Det tillates mønehøyde på inntil 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. På brnr 230 og 75 kan det oppføres garasje inntil 50

m2 BTA. Garasjer skal ha felles adkomst fra Svartorveien og opparbeides iht kommunens til enhver tid gjeldende veileder for avkjørsler og adkomster.

§ 5.

a. Avkjørsel skal være som vist på planen.

b. Innhegning av tomtene kan sløyfes. Oppsettes imidlertid gjerde, skal dette ikke ha høyde på over 80 cm. Eventuell beplantning må ikke gå over gjerdehøyden.

c. Det påhviler hver tomteeier å holde forhagen mellom byggegrensen og opparbeidet veikant i god stand.

d. Tørkestativ for klær og søppeldunker skal plasseres slik at det er til minst mulig genè for omgivelsene.

§ 6.

a. Når særlige grunner taler for det kan mindre vesentlige endringer i planen tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Nøtterøy.

b. Etter disse vedtekters ikrafttreden er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot vedtektene.

- Reguleringsbestemmelser slutt –

* Plassering av garasjer må enten være i henhold til plankart eller bestemmelser. Krav til frisikt skal i begge tilfeller ivaretas. Bestemmelse § 2.c gjelder kun for eiendommer med avkjørsel fra Svartorveien.

FÆRDER KOMMUNE

Megleropplysninger

Dato: 15.09.2026

Gnr:	128	**Bnr**	105	**Fnr:**		**Snr:**	
Adresse:	Konvallveien 40			**Selger:**	Nordvik Tønsberg		

Legalpant

Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.08.2026

Restanse: 0,-

Forfallsdatoer for kommunale gebyrer er den 20. i hver måned.

Postadresse: Postboks 250 Borgheim 3163 NØTTERØY
Besøksadresse: Tinghaugveien 18
E-post: postmottak@faerder.kommune.no
Telefon: 33 39 00 00
Bank: 2470.40.41000
Org. nr.: 817 263 992

Stpl. kr. 70,- 6/8-64
v/kvm i Nkr.

Avskrift av ~~Kvittering til~~ dagbok nr. 3014

Tønsberg sorenskriverembete - 7 AUG. 1964

FESTEKONTRAKT

Nøtterøy kommune bortfester herved til

.....Anker Sørensen, Nøtterøy.....født..25-7-1926.....

en parsell på ..1127,4..... m² av

eiendommen gnr. 128 bnr...87..., betegnet

.....Amundrød..... som kommunen har festet

av Kirkedepartementet i henhold til festekontrakt

av .....1. april.....19.64.

Parsellen har fått betegnelsen

.....Konvallveien 4o.....gnr.128. bnr.195. i Nøtterøy.

Festet skjer på slike vilkår:

1. Festetiden er 99-nittini år regnet fra....1. april 1964...

2. I årlig avgift betaler festeren kr...271.-.....
Avgiften betales forskuddsvis, første gang
for tiden...1/7.....1964..til 1/4-1965..
med kr.....203.-..... og deretter hvert års
1.april. Etter forfall regnes 4% renter.

3. Når 2o, 4o, 6o, og 8o år av festetiden er gått, kan kommunen regulere den årlige avgift. Avgiftsreguleringen vil skje i samme forhold som Kirkedepartementet regulerer avgiften overfor kommunen.
Ved avgiftsreguleringen skal endringer i parsellens verdi som skyldes festerens egne foranstaltninger, ikke tas i betraktning.

4. I festet medfører ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

5. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for kommunen.

Parsellen som må påbegynnes bebygd innen 1 år fra nærværende kontrakts utstedelse og ferdigbygd innen 2 år, må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.

Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering. Parsellen kan ikke nyttes til annet enn beboelse uten kommunens samtykke.

- 2 -

6. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har grunneieren 1.prioritets panterett i hus og anlegg som er eller blir oppført på parsellen.

For lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper eller pensjonsinnretninger vikes likevel prioritet for festeavgiften.

7. Unnlatelse av å betale den årlige festeavgift innen 6-seks måneder etter forfallstid eller av å bebygge parsellen innen den i post 5 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for kommunen til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlyst.

Hvorvidt det foreligger misligholdelse av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling, bestemmes i tilfelle med endelig virkning av skjønn avgitt av 3 uvillige menn som oppnevnes av sorenskriveren i Tønsberg.
Omkostningene ved skjønnet bæres av den som skjønnet går imot.

8. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan med kommunens samtykke overdras til andre. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie, er ugyldig uten slikt samtykke.

9. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke grunneieren noen innløsningsplikt for hus, gjerde etc. eller noen erstatning for utførte forbedringer. Dersom det ikke treffes annen avtale (f.eks. om bortfeste av parsellen til en ny eier av husene) kan kommunen kreve parsellen ryddiggjort av festeren eller på festerens bekostning innen en fastsatt frist.

Skulle festet opphøre, mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper og pensjonsinnretninger eller hvor 1.prioritets panterett for festeavgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 6, skal kommunen ha rett til å sette festeren ut av parsellens og huset/husenes besittelse. Ryddiggjøring skal i slike tilfeller ikke kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller kommunen til å få overført festeretten til ny leier mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

10. Skogstrær som blir satt igjen på parsellen etter Grenland Skogforvaltnings hogst, betales av festeren etter skogforvalterens takst.

- 3 -

11. Festeren må finne seg i at det føres fram over parsellen kraft- og telefonledning inklusive stolper, vann- og kloakkledninger som kommunen bestemmer og at det blir gitt adgang til vedlikehold av disse mot å erstatte mulig skade på eiendommen.

Festeren må videre finne seg i at det blir forlangt avstått av parsellen grunn til det offentliges bruk mot en forholdsmessig reduksjon av festeavgiften. I mangel av minnelig avtale blir reduksjonen å bestemme ved skjønn jfr. post 7.

12. I tillegg til den i post 2 nevnte festeavgift betales av festeren følgende engangsavgifter:

a. Andel av opparbeidelsesutgiftene for vei, vann og kloakk Kr. 5.000,- som betales slik:

~~Kr. 3.000,- kontant ved kontraktens utstedelse~~, eller

Kr. 2.000,- kontant ved kontraktens utstedelse og

Kr. 1.500,- 1.april 19.65. og Kr. 1.500,- 1.april 19.66.

Sikkerhet for ubetalt beløp has på samme måte som nevnt i post 6 og 7.

b. Avgift til kloakkrenseanlegg Kr. 1.200,- som betales ved kontraktens utstedelse.

c. Omkostninger ved stikkledning inn på tomt Kr. 500.- som betales ved kontraktens utstedelse.

13. Omkostningene ved overdragelsen bæres av festeren.

14. Særskilte vilkår:

Nøtterøy, den - 6 AUG. 1964

For Nøtterøy kommune Som fester

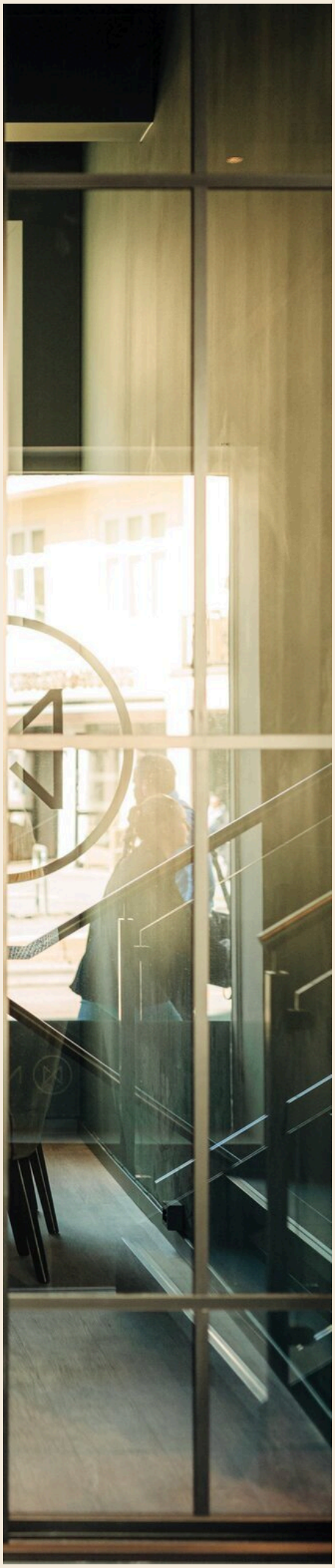
Ordfører. Rådmann.

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar håndtere en av de viktigste transaksjonene i livet ditt. Kontoret vårt består av lokalkjente meglere med god kjennskap til Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand, og en trygg og målrettet salgsprosess som setter deg og resultatet i sentrum. Vi vet hva kjøperne i denne regionen vektlegger, og bruker den kunnskapen aktivt for at boligen din skal treffe markedet på riktig måte fra dag én. Du får én fast megler gjennom hele salget, som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

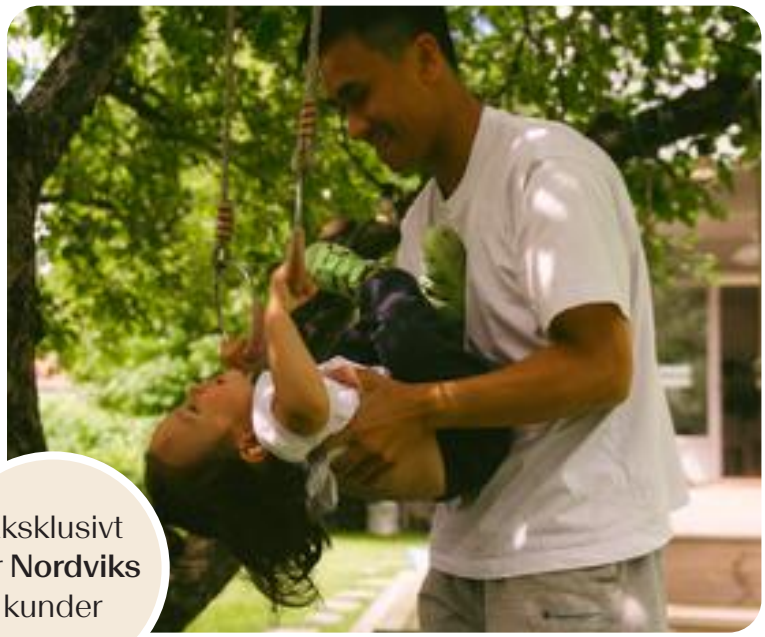


Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0171/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Konvallveien 40 3142 VESTSKOGEN
Matrikkel: Gnr 128, bnr 105 (ideell andel 1/1) i Færder kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jørgen Nyhus
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
j.nyhus@nordvikbolig.no
970 17 151