NORDVIK

Damveien 53

4 soverom | 236 kvm | Enebolig



Velkommen til

Damveien 53

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.09.2026

Nøkkelinformasjon



Teie - Stor og gjennomført enebolig | 4 sov | Garasje m/elbillader | 75 kvm solrik terrasse | Barnevennlig og attraktivt

Prisantydning	**8 990 000,-**
Omkostninger	**225 840,-**
Totalpris	**9 215 840,-**
BRA-i	**236 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1930**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Damveien 53 er en påkostet enebolig som kombinerer herskapelig sjarm med moderne komfort. Huset er betydelig oppgradert de senere år og byr på en herlig atmosfære.

Første etasje imponerer med en lys stue, tosidig peis, lekkert kjøkken med kjøkkenøy og direkte utgang til en stor terrasse over to nivåer. I andre etasje finner du fire gode soverom samlet på samme etasje og et delikat baderom med dobbeltservant og regndusjfallsdusj. Kjelleren rommer et stort vaskerom med ekstra dusj og gode boder med relativt god takhøyde.

Ute venter en stor hage med sol fra morgen til kveld, samt garasje med elbillader. Her bor du fredelig med gangavstand til skoler, Teie torg og Teieskogen!

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 79 kvm





















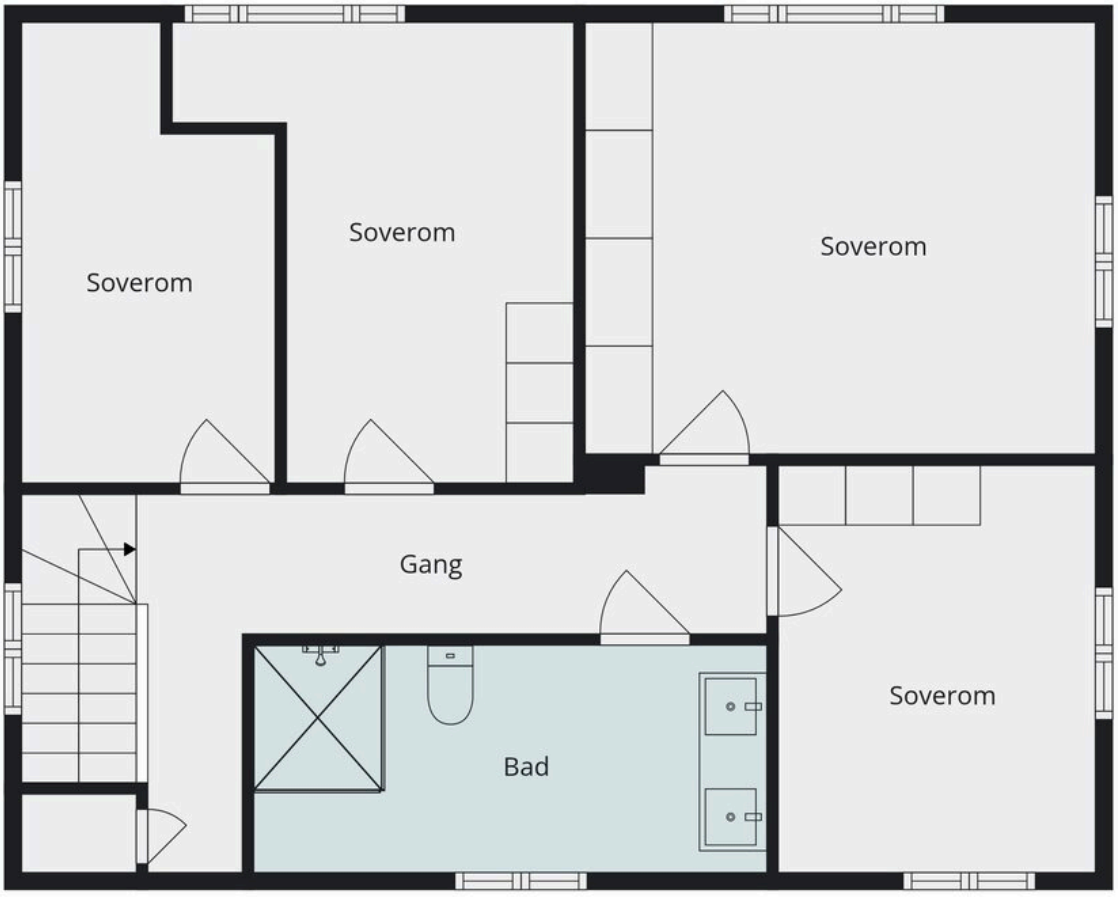






Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm









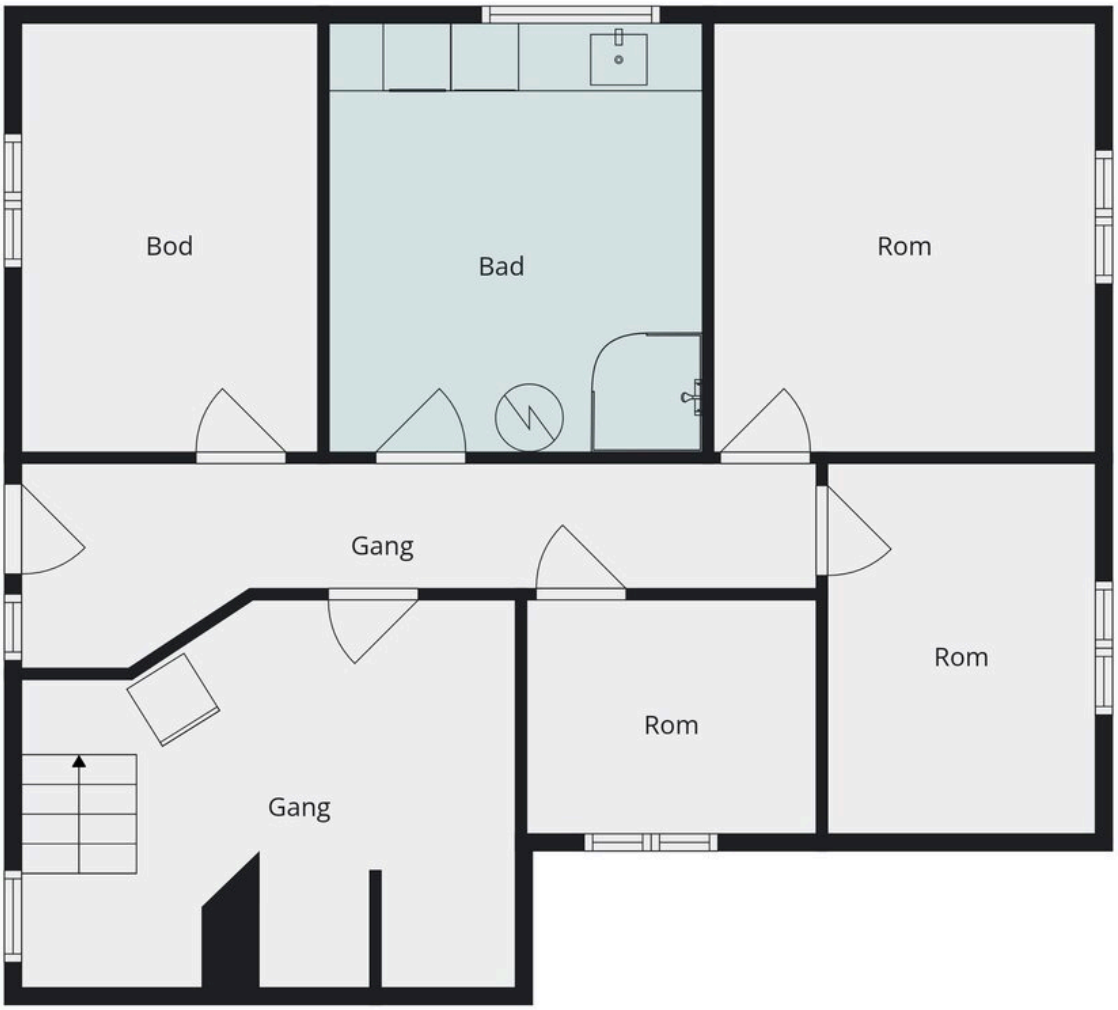






Planløsning

Kjeller
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

















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
25-0161/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Damveien 53, 3121 NØTTERØY
Gnr 3, bnr 67 (ideell andel 1/1) i Færder kommune

Selgere
Mattias Drejare
Kamilla Kvisle Lunde

Kjøpesum og omkostninger
8 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
224 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
225 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
245 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 215 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 235 540,- (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
1930

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 236 kvm
BRA-e: 54 kvm
Totalt BRA: 290 kvm
TBA: 75 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 74 kvm. Vaskerom, gang, trimrom, bod, bod 2, bod 3
Total BRA: 74 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Stue, kjøkken, toalettrom, trapperom, gang m/trapp
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 75 kvm. Terrasse- og balkongareal (TBA)

2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott
Total BRA: 73 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 10 kvm. Loft
Total BRA: 10 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 30 kvm. Bod, garasje
Total BRA: 30 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 24 kvm. Uinnredet loft
Total BRA: 24 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyden i kjeller varierer fra ca 207 til 213 cm.

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014-2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke

er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Ikke målbare arealer:

Det er registrert 32 kvm ikke måleverdig areal (ALH) på loft i eneboligen, samt 6 kvm ikke måleverdig areal (ALH) på loft i garasjen.

Solforhold
Eiendommen byr på svært gode solforhold gjennom store deler av året. Fra vår til sensommer er det sol på ulike uteområder gjennom store deler av dagen. Terrassen har nydelig morgensol fra soloppgang og sol videre utover dagen til ca. kl. 20.30 sommerstid. På plattingen ved inngangspartiet kan kveldssolen nytes helt til ca. kl. 22 på de lengste sommerdagene. Det er også gode solforhold på vår og høst, særlig mot sør og vest.

Innhold
Innholdsrik enebolig over tre plan pluss loft, med BRA-i på 236 kvm. I tillegg kommer frittstående garasje med BRA-e på 54 kvm og terrasse på 75 kvm.

Kjeller (BRA-i 74 kvm):
Gang, vaskerom med ekstra dusj, boder, hvor det ene er innredet som trimrom men ikke godkjent for varig opphold.

1. etasje (BRA-i 79 kvm):
Entré/gang m/trapp, toalettrom, trapperom, romslig stue og kjøkken med kjøkkenøy. Direkte utgang fra stue til stor terrasse.

2. etasje (BRA-i 73 kvm):
Soveromsgang, fire soverom, kott, delikat bad/wc.

3. etasje / Loft (BRA-i 10 kvm):
Loft/oppbevaring.

Parkering / Garasje (BRA-e 54 kvm):
Frittstående garasje med bod (30 kvm) og uinnredet loft (24 kvm). Parkering også på privat innkjørsel.

Standard
Velkommen til Damveien 53, en romslig, velholdt og herskapelig familiebolig med en av Teies mest populære og barnevennlige adresser. Boligen er betydelig oppgradert og modernisert i perioden 2015 til 2026, og fremstår i dag i en lys og tidsriktig stil med smarte løsninger for hele familien. Her får du blant annet et påkostet kjøkken fra 2017, oppussede baderom og toalettrom, 12 nye vinduer fra 2025, samt nymalte overflater, fornyet trapp og oppgradert sikringsskap.

1. etasje:
Inngangspartiet er herskapelig utformet med bred trapp og søyler på hver side. Du trer inn i en romslig entré med store fliser på gulv, moderne fargevalg og en speilskyvedørsgarderobe som gir rikelig med plass til yttertøy og sko. I tilknytning til entréen ligger et praktisk gjestetoalett med flislagt gulv, utstyrt med vegghengt toalett, baderomsinnredning og speil med integrert belysning.

Videre inn kommer du til den åpne og innbydende oppholdssonen. Stuen er lys og tiltalende med god plass til både stor sofagruppe og langbord til hyggelige selskaper. Innfelte downlights i taket skaper en behagelig atmosfære, og en veggintegrert peisovn fungerer som et flott blikkfang midt i rommet, supplert med luft-til-luft varmepumpe. Peisinnsatsen har innsyn fra både stue og kjøkken. Fra spisestuen er det direkte utgang til en stor terrasse, smart inndelt i to nivåer for henholdsvis utendørs spiseplass og en lun loungesone.

Kjøkkenet er romslig og gjennomført, innredet med mørke, profilerte fronter og benkeplate i marmormønstret laminat. Vindusflatene mot to sider gir rikelig med dagslys. Rommet er utstyrt med rikelig av skap- og benkeplass, samt en stilig kjøkkenøy med barstoler på begge sider plassert ved vinduet som skaper et perfekt samlingspunkt for frokost og uformelle stunder.

2. etasje:
En fornyet trapp fører opp til andre etasje hvor alle boligens fire soverom er praktisk samlet på ett plan. Alle rommene er holdt i pene, tidsriktige farger med gode vindusflater. Hovedsoverommet fremstår som en behagelig foreldresone med mykt teppegulv, vinduer mot to himmelretninger og en romslig garderobeløsning langs hele den ene veggen.

Hovedbadet i denne etasjen ble pusset opp i 2022 og fremstår som et delikat velvære-rom. Her er det store, moderne fliser på gulv og vegger, en bred baderomsinnredning med to servanter, heldekkende speil med lysstriper, vegghengt toalett samt en stor dusjsone med regnfallsdusj.

Kjeller:
Kjelleretasjen byr på svært god lagringsplass i flere boder. Den ene boden er i dag innredet og benyttet som et praktisk trimrom (ikke godkjent for varig opphold). I tillegg finnes et stort og luftig vaskerom etablert i 2022, utstyrt med god benkeplass, utslagsvask, opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel under benk, og en ekstra dusj som er praktisk i en hektisk familiehverdag.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Parkering i garasje samt på privat innkjørsel med plass til to biler.
Det er montert ladeboks for elbil i tilknytning til boligen.

Modernisering og påkostninger
Boligen er jevnlig oppgradert og påkostet over flere år:
2015: Pusset opp toalettrom i 1. etasje.
2016: Pusset opp to soverom.

2017: Nytt kjøkken.
2018: Pusset opp soveromsgang, et soverom og gangen, og malt huset utvendig.
2019: Pusset opp stuen og bad i 2. etasje.
2020: Bygget platting ved inngangsparti og etablert treningsrom i kjeller.
2021: Pusset opp ett soverom og bygget ny terrasse.
2022: Etablert vaskerom i kjeller samt pusset opp bad i 2. etasje.
2023: Oppgradert sikringsskap.
2025: Lagt nytt rør i pipe. Skiftet 12 vinduer, gjennomført trappefornying, samt vasket og impregnert tak utvendig. Samme år ble det malt kjøkken, gang, stue og 4 soverom.
2026: Malt vegger i trappeoppgang og soveromsgang, samt malt dører og dørkarmer i 2. etasje (med unntak av baderomsdør).

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Bad og våtrom:
Badet ble totalrenovert i 2022 av faglærte. Tettesjikt, membran og sluk ble fornyet i forbindelse med renoveringen, og selger har dokumentasjon.

Tak, pipe, ildsted og terrasse:
Det ble satt inn ny peis i 2017. Nytt rør i pipen ble installert i 2025 etter pålegg om rørfornying. Taket ble vasket og impregnert i 2025. For mange år siden falt et takvindu ut; hullet ble tettet igjen og belagt med takstein av snekker, og det har aldri vært registrert lekkasjer på loftet. Terrassen ble bygget/skiftet i 2021 som egeninnsats sammen med snekker.

Elektrisk anlegg:
Det er utført arbeid på det elektriske anlegget. Det foreligger samsvarserklæring for arbeidet. Det ble også montert elbillader i 2020.

Vann og avløp:
Det ble skiftet nesten alle rør i boligen til plastrør i 2022 (kun et kort strekk med støpejernsrør gjenstår synlig i kjeller). Eiendommen har septiktank som ligger lett tilgjengelig under plattingen foran huset. Færder kommune planlegger fremtidige utbedringer og ombygginger av det kommunale vann- og avløpsnettet i Damveien, med oppstart et stykke frem i tid.

Kjeller og drenering:
Det er ikke utført særskilt dreneringsarbeid, da det antas god naturlig drenering rundt det ca. 100 år gamle huset. Kaldkjelleren har noe høyere luftfuktighet enn etasjene over, samt saltutslag enkelte steder, noe som er normalt for en slik konstruksjon. Det er sporadisk observert skrukketroll i kjeller uten kjente skader.

Sprekker og setninger:
Tidligere sprekker i grunnmuren på garasjen er utbedret av forrige eier.

Endringer og tilbygg:
Boligen er endret/bygget ut etter opprinnelig byggeår av tidligere eiere. Det foreligger ikke opplysninger om tiltaket var søknadspliktig etter datidens regelverk.

Radonmåling:
Det ble i 2021 gjennomført en radonmåling-dokumentasjon foreligger. Selger opplyser at det siden ble etablert elektrisk ventilasjon i kjelleren og satt inn nye vinduer med lufteventiler.

Annet arbeid:
Nåværende eier har gravd ned fiberkabel ved egeninnsats. Dokumentasjonsbilder kan overleveres kjøper.

Bygningssakkyndig
Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

Byggemåte
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:

Enebolig og garasje/skjul som er bygget rundt 1930 og har ingen ferdigattest. Det er gjort en del oppgraderinger på 80/90 og 2000 tallet. Nyere oppgraderinger gjelder et bad, innvendige overflater, vaskekjeller, toaletterom, bereder, vinduer, terrasse, arbeider på el-anlegget, vvs-anlegget og utført vedlikehold. Pipen er rehabilitert i 2025. Ifølge informasjon fra kommunen ligger det varsel om pålegg, separering/utbedring av avløp. Det henvises her til eier for mer informasjon om omfang og kostnader.

Det er kun konstruksjoner som er en en obligatorisk del av tilstandsanalyse ihht forskriften til Avhendingslova som blir vurdert. Blir det visuelt registrert vesentlige skader vil det bli gjort en vurdering.

Vurderingen av boligen er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet, og ferdigattest hvis det foreligger. Som det fremgår av rapporten, er det registrert flere forhold som avviker fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er viktig å merke seg de tiltakene og konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende utbedringer og oppfølging vil kunne føre til ytterligere svekkelser,

påfølgende skader/kostnad.

Det må presiseres at eiendommen etter befaringen normalt brukes/eldes. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor viktig med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader.

Ved fraflytting vil det ofte kunne avdekkes ytterligere slitasje og misfarging. Det vises for øvrig til rapportens beskrivelser og forutsetninger..

Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige og veiledende anslag basert på observerte forhold. Disse må ikke anses som konkrete pristilbud, og faktiske kostnader kan variere. For mer nøyaktig kostnadsnivå må det innhenting av pristilbud fra fagkyndige. Kostnadsanslag gis for TG3 der dette er mulig.

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

Taket er tekket med betongstein, med undertak av takpapp. Taktekkingen er fra 1985, og ble vasket og impregnert i 2025. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er valmet, med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kaldtloft. Adkomst til loftet via nedfellbar stige fra gangen.

Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Kledningen er fra 1988 og på sydøstsiden fra 2008 ifølge tidligere salgsoppgave. Kontroll av kledninger er gjort fra bakkenivå og på lett tilgjengelige steder. Vurderingen gjelder også vindskier, israft, vannbord og belistning.

INNVENDIG

Det er mursteinspipe med peisovn og sotluke/feieluke. Pipen er rehabilitert i 2025, og det foreligger ferdigattest, som etter standardens krav skal legges til grunn for vurderingen.

Kjeller: Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

VÅTROM

Våtrom > Kjeller > Vaskerom: Våtrommet er oppført etter annen byggeforskrift, og dokumentasjonen er av annen type. I 2022 ble det gjort en oppgradering av opprinnelig vaskekjeller, og arbeidet er utført som egeninnsats. Ifølge selger er det smurt membran på gulv og deler av vegg. Våtrommet har innredning med nedfelt kum, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Enkelte fronter har mindre skjevheter.

Våtrom Etasje 2 > Bad: Våtrommet er opplyst oppført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger annen dokumentasjon. Våtrommet har innredning med to nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne. Den innebygde sisternen er en lukket konstruksjon hvor oppbygningen ikke er mulig å inspisere visuelt. Den utvendige kassen er kontrollert med bruk av fuktindikator. Selv om det ikke er noen indikasjon på skader, er dette en risikokonstruksjon for skjulte feil og skader.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Oppvaskmaskin er skiftet i 2026. Mindre bruksmerker betegnes som normal slitasje. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

El-anlegget er oppgradert fra ca 2017 til 2023. Mindre arbeider er gjort i 2026. Det er fortsatt noe som er av eldre årgang. Sikringsskap er plassert i gang. Hovedsikring på 50 amp, automatsikringer med 18 kurser og overspenningsvern.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Utvendig > Ytterdører
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Utvendig > Utvendige trapper
Utvendig > Enkel vurdering av garasje
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Innvendig > Radon
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater, vegger og himling
Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Sanitærutstyr og sluk
Tekniske installasjoner > Eldre vannledninger
Tekniske installasjoner > Eldre avlkøpsledninger
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold

Bygningsdeler som har fått TG3:

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er malte vinduer med 2-lags glass. Denne vurderingen gjelder vinduer fra 2012 og eldre, samt kjellervinduer. Kontroll av vinduer gjøres der de er lett tilgjengelig for adkomst og kontroll.
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.
To av vinduene har råteskader. Vennligst spesifiser hvilke vinduer og hvor skadene er observert. Et glass er sprukket. Generelt for kjellervinduer er det høy slitasje og dårlig funksjonalitet. Det er heller ikke montert tett blekk mellom vindu og vannbrett, noe som øker risikoen for ytterligere fuktinntrengning og skader.
Konsekvens/tiltak:
Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og fuktskader i omkringliggende konstruksjon. Sprukket glass må byttes for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre vanninntrengning.
Det bør monteres tett blekk mellom vindu og vannbrett for å redusere risikoen for fuktinntrengning.
Kjellervinduer med høy slitasje og dårlig funksjonalitet bør vurderes for utskifting eller utbedring for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for fremtidige skader. Kostnadsestimatet gjelder skifte av vinduer med råte og sprukne glass. I tillegg etablering av tilfredsstillende tetthet rundt insettingsdetaljer. Flere vinduer bør skiftes innen noe tid.
Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Det er ingen registrerte TGIU i tilstandsrapporten datert 03.09.2026.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Kjøleskap
- Fryser
- Kombinert mikro/stekeovn
- Stekeovn
- Koketopp
- Kjøkkenvifte
- Oppvaskmaskin

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Fryser i kjeller
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner
- Bestå kommoder i stue kan eventuelt avtales

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 egen utleieenhet, men kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.
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 C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming (varmekabler på bad og vaskerom), luft-til-luft varmepumpe samt peisovn tilknyttet rehabilitert mursteinspipe.

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. 23.000 kWh som utgjorde ca 35 000 kr i fjor. 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 17 679,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann | 5.442,-
Avløp | 10.235,-
Renovasjon | 3.130,-
Rabatt (for redusert restavfall) | -1.644,-
Feiing | 516,-
Totalt | 17.679,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig.

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

- Bygningsforsikring: 18 063 kr pr. år for If Skadeforsikring.
- TV og bredbånd: Ca. 900 kr pr. måned for Telenor.
- Ved / annen brensel: Ca. 500 kr pr. år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 413 861,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 655 443,- 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
If forsikring
Polisenr: 2441198

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Telenor for TV og bredbånd.
Månedlig kostnad er oppgitt til ca. 900 kr.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 987 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med en fantastisk, solrik hage som innbyr til lek, familiebursdager og sosiale sammenkomster. Hagen har rikelig med boltreplass på flat og noe skrånet plen. Her er det i dag både lekestue, huskestativ og sandkasse. For den hageglade byr tomten på herlige spiselige vekster med epler, pærer, bringebær, solbær og blåbær.

Uteplassene er optimalt tilrettelagt for å følge solen gjennom hele dagen. Fra spisestuen er det direkte utgang til en stor terrasse på bygget i to nivåer. Det øvre nivået passer perfekt for utendørs spisestue og grilling, mens det lavere nivået innbyr til en lun loungedel med god plass til sittegruppe, solsenger og hengekøye.

I tillegg finnes en egen, hyggelig platting etablert ved siden av det herskapelige inngangspartiet. På fremsiden leder en privat innkjørsel inn til eiendommens frittstående garasje.

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

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

Radonmåling
Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Det ble utført radonmåling den 21.04.2021. Målingen viser at det er registrert 110 becquerel per kubikkmeter på oppholdsrommet med høyest verdi. Dette er over tiltaksgrensen på 100 becquerel, og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak alltid iverksettes ved slik verdi, men under grenseverdien på 200 becquerel per kubikkmeter, som Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Det er registrert 267 becquerel per kubikkmeter i uinnredet kjeller.

Det er i ettertid utført tiltak ved at det er etablert elektrisk ventilasjon i kjeller og satt inn nye vinduer med lufteventiler.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon eller kontakt megler.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Damveien 53 har en svært attraktiv, rolig og barnevennlig beliggenhet på populære Teie på Nøtterøy. Området er veletablert med en god og inkluderende nabolagstone, der barn trygt kan ferdes og leke i gatene mellom husene. Her bor man tilbaketrukket og fredelig, samtidig som det er kort gangavstand til alt man behøver i hverdagen.

Fra boligen er det kort vei til Teie torv med et bredt utvalg av servicetilbud, herunder dagligvarebutikker som Meny, apotek, Vinmonopol, bokhandel, koselige kafeer, spisesteder og nisjebutikker. Ønsker man et enda større bytilbud, er Tønsberg sentrum med Farmandstredet og det yrende utelivet langs Brygga kun få minutter unna med sykkel, buss eller bil.

For den friluftsglade er beliggenheten perfekt plassert mellom skog og sjø. Teieskogen ligger i umiddelbar gangavstand og byr på et omfattende nettverk av stier og lysløype. Like ved ligger også Teie idrettspark med fotballbaner og idrettshall. Tar man turen mot kysten, er det kort vei ned til Rosanes med friområder, kyststi og fine bademuligheter. Nøtterøy og Færder kan for øvrig skilte med noen av landets flotteste maritime turområder.

Offentlig kommunikasjon
Det er et godt tilbud for offentlig kommunikasjon i nærområdet. Et av de nærmeste bussholdeplassene er Fjellveien bussholdeplass, hvor det går hyppige bussavganger mot Tønsberg sentrum og sørover på øya. Fra Tønsberg rutebilstasjon og Tønsberg stasjon er det gode forbindelser med tog på Vestfoldbanen både nordover mot Drammen, Oslo S og Gardermoen, samt sørover mot Sandefjord Lufthavn Torp, Larvik og Grenland. Reisetiden med tog fra Tønsberg til Oslo S er i underkant av 1 time og 15 minutter.

Skoler og barnehager
Dette er et svært praktisk og trygt nabolag for barnefamilier, med gangavstand til både barnehager, Teie barneskole og Teigar ungdomsskole. For fritidsaktiviteter er veien kort til idrettspark med fotballbaner, turn- og flerbrukshall. I tillegg byr nærområdet på flotte turområder i Teieskogen og maritime aktiviteter ved sjøen. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.

Eiendommen sogner til Teie skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Eiendommen har vært brukt som bolig siden antatt ca. 1930.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorstein datert 07.03.2025.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boligen er ombygget i begge plan og stemmer ikke med dagens bruk. Det er etablert vaskerom i kjeller og fasaden er noe endret. Det er viktig å presisere at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring er søknadspliktig og i dette,tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Avløp:
Ifølge kommunale dokumenter er eiendommen tilknyttet kommunal løsning for avløp.
Ifølge selger har eiendommen septiktank. Denne ligger lett tilgjengelig under plattingen foran huset. Færder kommune planlegger fremtidige utbedringer og ombygginger av det kommunale vann- og avløpsnettet i Damveien, med oppstart et stykke frem i tid. Se videre pkt. om offentlig pålegg for mer informasjon, samt brev fra kommunen som vedlegg i salgsoppgaven.

Vedlagt kart over vann og avløp er utdatert. Det pågår for tiden endringer med nyt kart publisert 03.09.26.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et regulert område.
Gjeldende regulering:
3911 112 | Teieskogen sydøstre del (7.5.1974) | Boliger | 962.24m2
3911 112 | Teieskogen sydøstre del (7.5.1974) | Offentlig trafikkområde | 24.72m2
3911 2012004 | Fjellveien 30-34 (9.10.2013)

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel (6.9.2023) | 986.96m2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | Kommuneplanens arealdel (6.9.2023) | 986.96m2
Ras- og skredfare | Kommuneplanens arealdel (6.9.2023) | 986.96m2

Informasjon om ras- og skredfare (H310):
Eiendommen ligger i en hensynssone for ras- og skredfare. Dette betyr at eventuelle nye byggetiltak på tomten krever profesjonell utredning og dokumentasjon av grunnforholdene før tillatelse gis. For dagens bruk av boligen har dette ingen praktisk betydning.

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 3, bnr. 67 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
1967/375-1/91 02.02.1967 ERKLÆRING/AVTALE
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Meglers kommentar:
Slik vi har tolket dokumentet, gjelder dette en eldre avtale fra 1966/1967 om grunnavståelse til Nøtterøy kommune på 183 kvm i forbindelse med utvidelse av Damveien. For interessenter antas dette å være et historisk forhold vedrørende etablering av vei/veigrunn og flytting av grense.

1977/2436-1/91 04.05.1977 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3911 GNR: 3 BNR: 63
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 3,6 m
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Meglers kommentar:
Slik vi har tolket dokumentet, er dette en naboerklæring som gir eier av naboeiendommen gnr. 3, bnr. 63 tillatelse til å oppføre bebyggelse nærmere felles eiendomsgrense enn normalt. For interessenter betyr dette at man må akseptere nabobyggets plassering, samt at eier av gnr. 3, bnr. 67 og fremtidige eiere har forpliktet seg til ikke å bebygge egen eiendom nærmere enn det bygningslovens regler om minsteavstand mellom bygninger tilsier. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet/kommunen.

Eiendommens grunndata:
1919/900043-1/91 24.04.1919 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3911 GNR: 3 BNR: 61

2018/88632-1/200 01.01.2018
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0722 GNR: 3 BNR: 67

2020/1156126-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0729 GNR: 3 BNR: 67

2024/458198-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3811 GNR: 3 BNR: 67

Eiendommens rettigheter:
Det er ingen registrerte rettigheter pr. 27.08.26.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 3/61 («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 forklaring av tinglysningene.

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.

Offentligrettslig pålegg

Varsel om at kommunen vurderer å vedta pålegg:
Kommunen arbeider med å separere det kommunale avløpssystemet. For at systemet skal fungere, må også private eiendommer skille overvann (takvann og drenering) og spillvann (vann fra toalett, dusj og vask). Gamle betongledninger må som regel byttes med plast og slamavskillere må kortsluttes. Takvann må tas hånd om på egen eiendom. Drenering kan ledes til en kommunal ledning som er beregnet til det.
Dette brevet er ikke et vedtak, men et varsel om at kommunen vil fatte vedtak om pålegg etter forurensingsloven § 22 andre ledd, dersom ikke avløpet fra 3/67 er separert/utbedret innen 01.10.2026 eller nye opplysninger tilsier annet utfall i saken.
Se vedlagt varsel om pålegg for mer informasjon.

Færder kommune har varslet pålegg om separering/utbedring av privat avløpsanlegg i forbindelse med kommunens separering av avløpsnettet i området. Endelig vedtak foreligger ikke per dags dato.

Det ble under tilsyn utført av Vestfold Interkommunale Brannvesen 29.10.24 avdekket følgende avvik:
- Skorstein har dårlige fuger, har flere dårlig gjenmurte hull etter tidligere røykrør og er kondensskadet. Skorstein må settes i godkjent stand.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorstein datert 07.03.2025.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 83 250,-
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 (Inkl alle visninger) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 700,-

Samlet skal selger betale kr. 166 650,- 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 5. september 2026

Ansvarlig megler
Christoffer Kvalshaugen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95594100

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).

Damveien 53

Nabolaget Teie - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Teie skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Labakken skole (1-7 kl.) 461 elever, 31 klasser	20 min 1.7 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10... 230 elever, 13 klasser	21 min 1.8 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Færder videregående skole 750 elever	18 min 1.6 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	7 min 3.2 km

Offentlig transport

Fjellveien Damveien Linje 100	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	8 min 3.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min

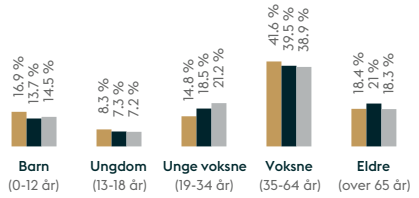
Barnehager

Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 96 barn	7 min 0.6 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 119 barn	10 min 0.8 km
Teie Kirkes barnehage (1-5 år) 30 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Meny Teie Torg	11 min
Rema 1000 Teie	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Teie	2 050	877
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Nøtterøyhallen	7 min
Teie idrettspark	8 min
EVO Nøtterøy	19 min
Fresh Fitness Tønsberg	5 min

«Flott sted å bo for alle.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 87/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100



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

Norsk takst

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

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

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

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

Vestfold Takst og Byggvurdering



Rapportansvarlig

Jan-Erik Fusdahl Rossavik
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@byggvurdering.no
930 09 950

Tilstandsrapport

Damveien 53 , 3121 NØTTERØY
FÆRDER kommune
gnr. 3, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 290 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19072-2785 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RC4327

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Fusdahl Rossavik

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.

Damveien 53 , 3121 NØTTERØY
Gnr 3 - Bnr 67
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

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

Damveien 53 , 3121 NØTTERØY
Gnr 3 - Bnr 67
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

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.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Boligen er ombygget i begge plan og stemmer ikke med dagens bruk. Det er etablert vaskerom i kjeller og fasaden er noe endret. Det er viktig å presisere at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning.
Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring.

Garasje

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

Bygget er noe ombygget og fasaden er endret. Tegninger stemmer da ikke helt med dagens bruk.

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig og garasje/skjul som er bygget rundt 1930 og har ingen ferdigattest. Det er gjort en del oppgraderinger på 80/90 og 2000 tallet. Nyere oppgraderinger gjelder et bad, innvendige overflater, vaskekjeller, toaletterom, bereder, vinduer, terrasse, arbeider på el-anlegget, vvs-anlegget og utført vedlikehold. Pipen er rehabilitert i 2025. Ifølge informasjon fra kommunen ligger det varsel om pålegg, separering/utbedring av avløp. Det henvises her til eier for mer informasjon om omfang og kostnader.

Det er kun konstruksjoner som er en en obligatorisk del av tilstandsanalyse ihht forskriften til Avhendingslova som blir vurdert. Blir det visuelt registrert vesentlige skader vil det bli gjort en vurdering.

Vurderingen av boligen er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet, og ferdigattest hvis det foreligger. Som det fremgår av rapporten, er det registrert flere forhold som avviker fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er viktig å merke seg de tiltakene og konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende utbedringer og oppfølging vil kunne føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader/kostnad.

Det må presiseres at eiendommen etter befaringen normalt brukes/eldes. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor viktig med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader.

Ved fraflytting vil det ofte kunne avdekkes ytterligere slitasje og misfarging. Det vises for øvrig til rapportens beskrivelser og forutsetninger.

Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige og veiledende anslag basert på observerte forhold. Disse må ikke anses som konkrete pristilbud, og faktiske kostnader kan variere. For mer nøyaktig kostnadsnivå må det innhenting av pristilbud fra fagkyndige. Kostnadsanslag gis for TG3 der dette er mulig.

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongstein, med undertak av takpapp. Taktekkingen er fra 1985, og ble vasket og impregnert i 2025. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er valmet, med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kaldtloft. Adkomst til loftet via nedfellbar stige fra gangen.

Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Kledningen er fra 1988 og på sydøstsiden fra 2008 ifølge tidligere salgsoppgave. Kontroll av kledninger er gjort fra bakkenivå og på lett tilgjengelige steder. Vurderingen gjelder også vindskier, israft, vannbord og belistning.

INNVENDIG Gå til side

Det er mursteinspipe med peisovn og sotluke/feieluke. Pipen er rehabilitert i 2025, og det foreligger ferdigattest, som etter standardens krav skal legges til grunn for vurderingen.

Kjeller

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Vaskerom

Våtrommet er oppført etter annen byggeforskrift, og dokumentasjonen er av annen type. I 2022 ble det gjort en oppgradering av opprinnelig vaskekjeller, og arbeidet er utført som egeninnsats. Ifølge selger er det smurt membran på gulv og deler av vegg. Våtrommet har innredning med nedfelt kum, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Enkelte fronter har mindre skjevheter.

Våtrom › Etasje 2 › Bad

Våtrommet er opplyst oppført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger annen dokumentasjon. Våtrommet har innredning med to nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Oppvaskmaskin er skiftet i 2026. Mindre bruksmerker betegnes som normal slitasje. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

El-anlegget er oppgradert fra ca 2017 til 2023. Mindre arbeider er gjort i 2026. Det er fortsatt noe som er av eldre årgang. Sikringsskap er plassert i gang. Hovedsikring på 50 amp, automatsikringer med 18 kurser og overspenningsvern.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent / ikke dokumentert. Det bør her gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende grunnforhold/byggegrunn. Grunnmuren er av betong, og den er fundamentert med stripefundamenter av betong e.l under grunnmuren. Det er støpte gulv i kjeller og murt utvendig trapp. Vurdering av grunnmurer er basert på det som er mulig å se på en visuell befaring.

Damveien 53 , 3121 NØTTERØY
Gnr 3 - Bnr 67
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Eldre vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Eldre avløpsledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Sanitærutstyr og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. — Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

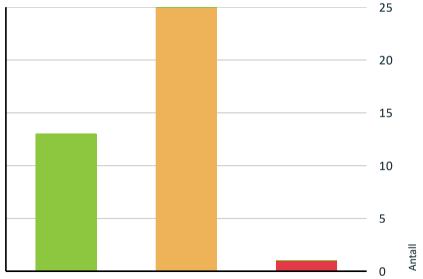
  Det er også montert spilerekkverk, som defineres som klatrevennlig.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200 Bq). Det høyeste nivået ble målt i kjeller og er på 267 Bq. Rapporten er datert 21.04.2021. Det er forbedret lufting i kjeller men ikke utført målinger eter dette.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Dette gjelder trapp til kjeller.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinnene i den innvendige trappen til kjeller er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dette gjelder trapp til kjeller. Håndløper er en viktig sikkerhetsdetalj som gir støtte ved bruk av trappen.

Damveien 53 , 3121 NØTTERØY
Gnr 3 - Bnr 67
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Sammendrag av boligens tilstand

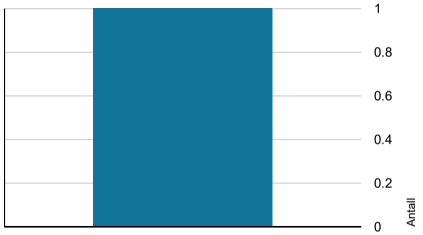
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsvurderingen er basert på undersøkelsene, observasjonene, målingene, dokumentasjonen og opplysningene som forelå på befaringstidspunktet.

Fysiske inngrep er begrenset til hulltaking og andre undersøkelser som følger av forskriftens krav. Utførte undersøkelser, eventuelle unntak og begrensninger fremgår av rapporten.

Tilstandsgrader og øvrige vurderinger uttrykker den bygningssakkyndiges faglige vurdering av forholdene som var synlige, tilgjengelige og vurderbare på befaringstidspunktet.

Opplysninger eller forhold som først blir kjent etter befaringen, herunder ved åpning av konstruksjoner, bedre tilkomst, nye undersøkelser eller fremleggelse av ytterligere dokumentasjon, inngikk ikke i vurderingsgrunnlaget da rapporten ble utarbeidet.

Dersom gulv eller etasjeskiller er kontrollert med krysslaser eller annet måleutstyr, fremgår dette under det aktuelle punktet. Målingene er stikkprøver og gjelder de undersøkte stedene. Avvik kan forekomme utenfor målepunktene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** — Gå til side
- **Utvendig > Enkel vurdering av garasje** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** — Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** — Gå til side

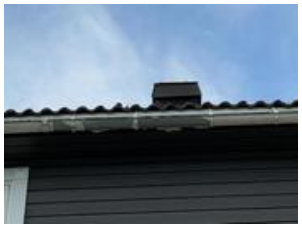
Tilstandsrapport

• Skjøter og overganger bør utbedres, og avflassing på renner, nedløp, luftehatter og beslag bør behandles eller byttes ut.
Tiltak bør iverksettes for å hindre videre lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygget. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

• Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og ivareta sikkerheten.
Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er valmet, med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kaldtloft. Adkomst til loftet via nedfellbar stige fra gangen.

Vurdering av avvik:

• Luftingen til kloakken stopper på loftet, og denne skal føres over tak. Røret og luftekanalen mangler isolasjon.

Det er registrert fuktskjolder flere steder i undertaket.

Det er isolert mot undertaket, noe som kan føre til kondens og skader. Det er registrert manglende dampsperre og isolasjon enkelte steder, noe som øker risikoen for fuktskader.

Det er registrert noe skjevhet i takkonstruksjonen og svikt i gulvplankene.

Konsekvens/tiltak

• Lufterøret til kloakken må føres over tak og isoleres for å hindre kondens og luktproblemer.

Fuktskjolder i undertaket bør undersøkes nærmere, og eventuelle skader utbedres for å unngå videre fukt- og råteskader.

Isolasjon mot undertaket og manglende dampsperre bør utbedres for å redusere risikoen for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.

Skjevhet i takkonstruksjonen og svikt i gulvplankene bør vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle konstruksjonssvakheter og forhindre ytterligere skade.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Kledningen er fra 1988 og på sydøstsiden fra 2008 ifølge tidligere salgsoppgave. Kontroll av kledninger er gjort fra bakkenivå og på lett tilgjengelige steder. Vurderingen gjelder også vindskier, israft, vannbord og belistning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen, stedvis og på enkelte områder. Noen bord har gliper, er sprukne og er delvis ufagmessig montert. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av skadede og feilmonterte bord.

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

Konsekvens/tiltak

• Skadet og råteskadet kledning bør skiftes ut, og feilmonterte bord bør utbedres for å hindre videre forringelse og fuktskader i underliggende konstruksjon.

Det er påvist delvis ufagmessig montering, noe som øker risikoen for redusert levetid, skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt dokumenteres av fagperson. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende konstruksjon, noe som øker faren for skader over tid. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Damveien 53 , 3121 NØTTERØY
Gnr 3 - Bnr 67
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1930

Kommentar
Med kilde fra eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein, med undertak av takpapp. Taktekkingen er fra 1985, og ble vasket og impregnert i 2025. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år. Mye av forventet levetid er oppbrukt for både det vanntette sjiktet og taksteinen.

Konsekvens/tiltak

• Taket bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og det må påregnes behov for utskifting av både takstein og undertak i nær fremtid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.









TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, det er utvendige beslag, og vindskier er i treverk.

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte svake skjøter og overganger. En del avflassing er observert. Renner, nedløp, luftehatter og beslag av denne årgangen er svekket, noe som har ført til lekkasjer og i noen tilfeller følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak







TG 1 Nyere vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass. Dette gjelder vinduer som ble skiftet av firma i 2022. Ved kontroll av lett tilgjengelige vinduer registreres det grei funksjon og tilstand. Jevnlig vedlikehold må utføres for å opprettholde funksjon og unngå forringelser.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Inngangsdøren er fra 1987 og terrassedøren fra 2008.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er utetthet mellom karm og belistning, og dørene er noe værslitte.
Det er også registrert svellskader på terrassedøren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres tiltak for å utbedre utettheter mellom karm og belistning, samt vurdere reparasjon eller utskifting av værslitte dører og terrassedør med svellskader.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for trekk, varmetap og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er også montert spilerekkverk, som defineres som klatrevennlig.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav, og spilerekkverket bør endres slik at det ikke er klatrevennlig.
Konsekvensen av for lavt og klatrevennlig rekkverk er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

TG 2 Enkel vurdering av garasje

Beskrivelse

Frittliggende enkel garasje med boder. Bygningen er fundamentert med støpt ringmur og dekke på løse masser e.l. Yttervegger i grovt bindingsverk, kledd utvendig med liggende kledning. Valmtak tekket med dobbelkrum betongtakstein.

Vurdering av avvik:

Damveien 53 , 3121 NØTTERØY
Gnr 3 - Bnr 67
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport









TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass. Denne vurderingen gjelder vinduer fra 2012 og eldre, samt kjellervinduer. Kontroll av vinduer gjøres der de er lett tilgjengelig for adkomst og kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.

To av vinduene har råteskader. Vennligst spesifiser hvilke vinduer og hvor skadene er observert. Et glass er sprukket. Generelt for kjellervinduer er det høy slitasje og dårlig funksjonalitet. Det er heller ikke montert tett blekk mellom vindu og vannbrett, noe som øker risikoen for ytterligere fuktinntrengning og skader.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og fuktskader i omkringliggende konstruksjon.
Sprukket glass må byttes for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre vanninntrengning.
Det bør monteres tett blekk mellom vindu og vannbrett for å redusere risikoen for fuktinntrengning.
Kjellervinduer med høy slitasje og dårlig funksjonalitet bør vurderes for utskifting eller utbedring for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for fremtidige skader. Kostnadsestimatet gjelder skifte av vinduer med råte og sprukne glass. I tillegg etablering av tilfredsstillende tetthet rundt insettingsdetaljer. Flere vinduer bør skiftes innen noe tid.
Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Tilstandsrapport

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsakene til fuktgjennomtrenging i kjellergulv og vegger, for å redusere risikoen for videre fuktskader, råte og forringelse av konstruksjonen.

Treverk som er plassert direkte på gulvet bør fjernes eller beskyttes, da det er utsatt for kapillært oppsug og økt risiko for råte og angrep av treskadeinsekter.

Videre bør det vurderes tiltak mot treskadeinsekter, samt utskifting av svekkede materialer, for å hindre ytterligere skade og opprettholde byggets verdi. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.





Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Dette gjelder trapp til kjeller.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinnene i den innvendige trappen til kjeller er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dette gjelder trapp til kjeller. Håndløper er en viktig sikkerhetsdetalj som gir støtte ved bruk av trappen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Rekkverkshøydene bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.

• Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene for å ivareta sikkerheten, spesielt med tanke på risiko for fall eller at barn kan sette seg fast. Store åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko.

• Det bør monteres håndløper på vegg i begge trappeløp for å øke sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er fra 1980-tallet, og enkelte er nyere. Alle dører i 2. etasjen og til kjøkken er malt i 2026. Det er eldre dører i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Dørene er noe slitte og preget av alder. Dette gjelder dører i kjelleren og enkelte dører i boligdelen.

Konsekvens/tiltak

• Dørene bør vurderes for utskifting eller overflatebehandling for å forbedre funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert brukervennlighet og estetisk forringelse. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger bemerker at det tidvis er noe skrukketroll i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er eller har vært registrert skadedyr, nærmere bestemt skrukketroll, som er observert i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres tiltak for å redusere fukt og fjerne tilgang på næring for skrukketroll i kjelleren, for å hindre videre forekomst og mulig skade på bygningsdeler.
Vedvarende fukt og skadedyr kan føre til forringelse av konstruksjonen og økt risiko for fremtidige skader.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter annen byggeforskrift, og dokumentasjonen er av annen type.

I 2022 ble det gjort en oppgradering av opprinnelig vaskekjeller, og arbeidet er utført som egeninnsats. Ifølge selger er det smurt membran på gulv og deler av vegg.

Grunnet varsel om pålegg om separering/utbedring av avløp, kan dette medføre kostnader eller endringer vedrørende avløp/sluk på vaskerommet. Forholdene bør avklares med selger.

Damveien 53 , 3121 NØTTERØY
Gnr 3 - Bnr 67
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

• Bygget preges av alder, slitasje, enkelte skjevheter og setningsskader. Det er stedvise råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nødvendige utbedringer av råteskader og setningsskader for å hindre videre forringelse av konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre skadene er økt risiko for ytterligere råte, svekket bæreevne og redusert levetid for bygget. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.







INNVENDIG

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er av trebjelkelag. Det er kontrollert stue og kjøkken i 1. etasje, samt gang og soverom i 2. etasje mot sørøst. Det er benyttet Leica krysslaser for å utføre målinger, som er plassert på tilfeldig valgte steder. Møblering hindrer fullstendige målinger av etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Slike tiltak er ofte ikke økonomisk rasjonelle som enkeltstående tiltak i eldre boliger, men bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Nivåforskjeller kan medføre ujevn slitasje, redusert komfort og utfordringer ved legging av nytt gulv. Dersom det skal legges nytt gulv, må underlaget rettes opp for å unngå oppsprekking og knirk. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Radon

Vurdering av avvik:

• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200 Bq). Det høyeste nivået ble målt i kjeller og er på 267 Bq. Rapporten er datert 21.04.2021. Det er forbedret lufting i kjeller men ikke utført målinger eter dette.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nye radonmålinger etter at luftingen i kjelleren er forbedret, for å dokumentere om tiltaket har hatt ønsket effekt og sikre at radonnivåene er under anbefalte grenseverdier.
Forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboere, og manglende oppfølging kan føre til at problemet vedvarer.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med peisovn og sotluke/feieluke. Pipen er rehabilitert i 2025, og det foreligger ferdigattest, som etter standardens krav skal legges til grunn for vurderingen.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og vegger.

Det er også observert spor etter treskadeinsekter samt noe svekkede materialer. Noe treverk er plassert direkte på gulvet og er derfor utsatt for kapillært oppsug.

Konsekvens/tiltak

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt kum, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Enkelte fronter har mindre skjevheter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert luftsirkulasjon, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og muggdannelse.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da veggene er i betong, noe som vanskeliggjør slik undersøkelse. Det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden i de tilliggende konstruksjonene uten destruktive inngrep. Eventuelle fuktmålinger eller andre undersøkelser er ikke utført.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt hulltaking da veggene er i betong, noe som vanskeliggjør slik undersøkelse. Det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden i de tilliggende konstruksjonene uten destruktive inngrep. Eventuelle fuktmålinger eller andre undersøkelser er ikke utført.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst oppført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger annen dokumentasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 2 > BAD

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Eier har fremvist bildedokumentasjon på sluk og membran. Det er fremlagt dokumentasjon/sjekkliste på gulvmembran. Det foreligger ingen dokumentasjon på vegger.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Dette gjelder vegger.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført i overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Avrenning fra vannskapet er ført inn i dusjsonen.
Det var ingen tegn til lekkasje ved befaringen.
Området bør jevnlig kontrolleres for å sikre tilfredsstillende tetthet.

Konsekvens/tiltak

• Avrenning fra vannskapet bør føres til egnet sted utenfor dusjsonen for å unngå risiko for vannskader og redusert funksjon på våtrommet. Dagens løsning kan medføre økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen dersom det oppstår lekkasje.
Det anbefales jevnlig kontroll av området for å sikre at det ikke oppstår lekkasjer. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ved kontroll av tilfeldig valgte fliser ble det ikke registrert bom. Vær alltid oppmerksom på bruk og rengjør sluk jevnlig. Tette sluk kan føre til at vann blir liggende og kan renne ut av rommet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 2 > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og limt banemembran under flis. Det er plastsluk.

Damveien 53 , 3121 NØTTERØY
Gnr 3 - Bnr 67
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Det er malte puss på vegger og malte pussplater i taket.

Vurdering av avvik:

• Veggene er noe ujevne, og det er registrert bobler som følge av fukt og saltutslag.

Overflatene er uegnet og ikke ment for vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Veggene bør utbedres for å hindre videre fukt- og saltutslag, og det anbefales å benytte materialer som er egnet for våtrom.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for ytterligere fuktskader, avflassing av overflater og redusert levetid på konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ved kontroll på tilfeldige valgte fliser ble det ikke registrert bom.

Vurdering av avvik:

• Det er fall til sluk men dette er noe mindre en krav og deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning og redusere risikoen for vannansamling på gulvet. Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til vannskader og økt fare for fuktskader i konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og plastsluk. Selger opplyser at membran på vegger kun er påført i overgang mellom gulv og vegg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Vurderingen er basert på manglende dokumentasjon for utførelsen av det vanntette sjiktet, samt at arbeidene er utført som egeninnsats. Dette medfører usikkerhet rundt utførelsens kvalitet og levetid. Rommet er kun egnet som vaskekjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet.
Arbeidet er utført som egeninnsats, noe som medfører økt risiko for mangelfull eller ikke fagmessig utførelse, samt skjulte feil og fremtidige skader.
Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt dokumenteres av fagperson for å redusere usikkerhet rundt kvalitet og levetid.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og egeninnsats er økt risiko for fuktskader og redusert funksjon som våtrom.





KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap plassert i 2. etasjen og åpne rørstammer i kjeller. Noen rør er av kobber. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør ved denne befaringen. Det er viktig med jevnlig kontroll av fordelerskap og sammenkoblinger.



TG 2 Eldre vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekran er plassert i kjeller. Denne vurderingen gjelder det som er igjen av eldre vannledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting av de eldre vannledningene, da alder og type skjøter gir økt risiko for lekkasjer og vannskader. Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå plutselige rørbrudd eller lekkasjer, noe som kan medføre omfattende skader på bygningen. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). Avløpsrørene er fra 2015 til 2022. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør på denne befaringen. Ingen unormal lukt fra avløp ble registrert.

TG 2 Eldre avlkøpsledninger

Beskrivelse

Avløpsledningene består av støpejernsrør fra før 1990 samt noe eldre plastrør. Denne vurderingen gjelder de eldre avløpsrørene i boligen som er synlig i kjeller, støpt dekke og ut i grunnen.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør og eldre plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.Det er viktig å merke seg varsel om pålegg, separering/utbedring av avløp. Dette kan føre til endringer og kostnader.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få avløpsledningene kontrollert av fagperson for å vurdere tilstand og behov for utskiftning, da eldre rør har økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader.
Varsel om pålegg og krav til separering/utbedring kan medføre betydelige kostnader dersom tiltak må gjennomføres. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Damveien 53 , 3121 NØTTERØY
Gnr 3 - Bnr 67
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med to nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon med tilluft fra døren.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen ble utført på vegg i gangen, og måleresultatet var 0.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Oppvaskmaskin er skiftet i 2026. Mindre bruksmerker betegnes som normal slitasje.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr og sluk

Beskrivelse

Rommet inneholder vegghengt wc, innredning og servant. Det er sluk på gulv.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Avrenning fra innebygget sisterne er gjennom platen og selve hullet er ikke tett inne i kjernen.

Det er ingen membran i sluket, og sluket er rustent.

Gulvet er ikke egnet for vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tett løsning rundt sisterne og gjennomføringer for å hindre lekkasjer og fuktskader.

Det anbefales å etablere membran i sluket og vurdere utskifting av rustent sluk for å redusere risiko for lekkasje og følgeskader.

Gulvet bør oppgraderes slik at det tåler vannbelastning, for å unngå vannskader i konstruksjonen og tilstøtende rom. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Damveien 53 , 3121 NØTTERØY
Gnr 3 - Bnr 67
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

• Fuktsikring og drenering bør vurderes nærmere og eventuelt oppgraderes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur, samt redusert levetid på konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og den er fundamentert med stripefundamenter av betong e.l under grunnmuren. Det er støpte gulv i kjeller og murt utvendig trapp. Vurdering av grunnmurer er basert på det som er mulig å se på en visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Vurderingen er basert på konstruksjonens alder og observerte naturlige svekkelser etter nær 100 år.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen av eventuelle skader og vurdere behov for utbedring ved tegn til forverring.
Konsekvensen av alder og naturlige svekkelser er økt risiko for sprekker, setninger og fuktskader, noe som kan redusere konstruksjonens levetid og medføre kostbare reparasjoner dersom tiltak ikke iverksettes ved behov.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten, inkludert gjerder, opparbeidelser og steinsatte arealer. Vurderingen gjelder terrengforhold og visuell vurdering av mulige vannansamlinger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren for å lede vann bort fra bygningen.
Manglende fall øker risikoen for vannansamlinger ved muren, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er også montert spilerekkverk, som defineres som klatrevennlig.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200 Bq). Det høyeste nivået ble målt i kjeller og er på 267 Bq. Rapporten er datert 21.04.2021. Det er forbedret lufting i kjeller men ikke utført målinger eter dette.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Dette gjelder trapp til kjeller.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinnene i den innvendige trappen til kjeller er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dette gjelder trapp til kjeller. Håndløper er en viktig sikkerhetsdetalj som gir støtte ved bruk av trappen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og ivareta sikkerheten.
Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav, og spilerekkverket bør endres slik at det ikke er klatrevennlig.
Konsekvensen av for lavt og klatrevennlig rekkverk er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

• Det anbefales å montere rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

• Det bør gjennomføres nye radonmålinger etter at luftingen i kjelleren er forbedret, for å dokumentere om tiltaket har hatt ønsket effekt og sikre at radonnivåene er under anbefalte grenseverdier.
Forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboere, og manglende oppfølging kan føre til at problemet vedvarer.

• Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Rekkverkshøydene bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.

• Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene for å ivareta sikkerheten, spesielt med tanke på risiko for fall eller at barn kan sette seg fast. Store åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko.

• Det bør monteres håndløper på vegg i begge trappeløp for å øke sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

Damveien 53 , 3121 NØTTERØY
Gnr 3 - Bnr 67
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe av eldre årgang. Det er utført service, men ikke de siste tre årene.

Vurdering av avvik:

• Varmepumper slites og svekkes med tiden og over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Varmepumpen bør følges opp med jevnlig service og vedlikehold for å sikre optimal funksjon og forlenge levetiden.
Konsekvensen av manglende service og høy alder er økt risiko for driftsproblemer, redusert ytelse og behov for reparasjon eller utskifting i nær fremtid. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank plassert i kjelleren, produsert i 2022. Forskriftsmessig tilkobling er utført etter befaringen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



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

Anlegget er oppgradert fra ca 2017 til 2023. Mindre arbeider er gjort i 2026. Det er fortsatt noe som er av eldre årgang. Sikringsskap er plassert i gang. Hovedsikring på 50 amp, automatsikringer med 18 kurser og overspenningsvern.

Vurdering av avvik:

• Vurderingen er basert på at noe av anlegget er eldre og at det ikke foreligger tilsyn utført siste 5 år.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at det gjennomføres el-kontroll av godkjent elektroinstallatør for å avdekke eventuelle feil eller mangler, spesielt siden deler av anlegget er av eldre årgang og det ikke er utført tilsyn de siste 5 årene. Manglende kontroll og vedlikehold kan medføre økt risiko for feil, brann eller personskade.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere og slukkeapparat. Det er viktig å kontrollere at røykvarslerne fungerer, og slukkeapparat som er over 10 år må skiftes. Forholdene må avklares ved overtakelse av boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent / ikke dokumentert. Det bør her gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende grunnforhold/byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringen er ukjent. Materialet brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Basert på byggeåret kan det ligge eldre drensrør av tegl. Det er viktig å presisere at drenering og fuktsikring i hovedsak er en skjult konstruksjon. Dreneringen blir vurdert ut i fra alder og det som er mulig å kontrollere ved en visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

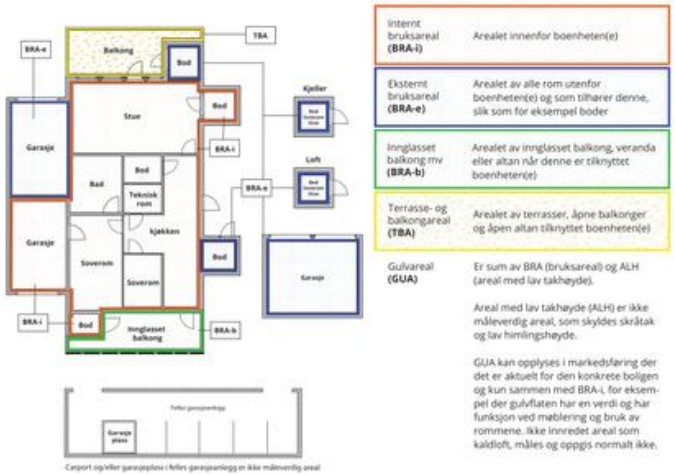
Hva er måleverdig areal?

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1930

Kommentar
Med kilde fra eiendomsverdi

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende enkel garasje med boder. Bygningen er fundamentert med støpt ringmur og dekke antatt på løse masser. Yttervegger i grovt bindingsverk, kledd utvendig med liggende kledning. Valmtak tekket med dobbelkrum betongtakstein.

Dette er kun en forenklet vurdering gjort i egen beskrivelse.

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	30			30			30
Loft	24			24		6	30
SUM	**54**					**6**	**60**
SUM BRA	**54**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	
Loft		Uinnredet loft	

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bygget er noe ombygget og fasaden er endret. Tegninger stemmer da ikke helt med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Jan-Erik Fusdahl Rossavik og selger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	3	67		0	987 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Damveien 53

Hjemmelshaver
Lunde Kamilla Kvisle, Drejare Mattias

Damveien 53 , 3121 NØTTERØY
Gnr 3 - Bnr 67
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	74			74			74
Etasje 1	79			79	75		79
Etasje 2	73			73			73
Loft	10			10		32	42
SUM	**236**				**75**	**32**	**268**
SUM BRA	**236**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom, gang, trimrom, bod, bod 2, bod 3		
Etasje 1	Stue, kjøkken, toalettrom, trapperom, gang m/trapp		
Etasje 2	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott		
Loft			

Kommentar

Takhøyden i kjeller varierer fra ca 207 til 213 cm. Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Boligen er ombygget i begge plan og stemmer ikke med dagens bruk. Det er etablert vaskerom i kjeller og fasaden er noe endret. Det er viktig å presisere at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er renovert bad, skiftet vinduer, utført arbeider på el-anlegget og vvs-anlegget.

Garasje

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 brannteknisk 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.»*

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.08.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Gjelder selve boligen	Finnes ikke		Nei
Tegninger	04.07.1930	Det finnes også tegninger stemplet hos kommunen u 1987.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.06.2025	Rehabilitering av pipe	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	
2	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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
30. aug. 2026

Oppdragsnummer
25-0161/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Damveien 53, 3121 NØTTERØY

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Mattias Drejare, Kamilla Kvisle Lunde

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. august 2015

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: 2441198
Forsikret i: If forsikring

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: Reidar Solheim AS (snekker) Kolpus Elektro AS(elektriker) Egil Carlsen As (Rørlegger) John Solås (murer) Rune Røed Alt arbeid utført i 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av badet. Arbeid utført i 2022 Rune Røed og Egil Carslen AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reidar Solheim AS 2022

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mattias Drejare	9578-5998-4-2693451	2026-08-30 22:06:15
Kamilla Kvisle Lunde	9578-5999-4-1759858	2026-08-31 07:03:04

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Beskriv: Septiktank lett tilgjengelig under platting på fremsiden av huset.

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

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

Arbeid som er utført: Gravet ned fiberkabel, bilder gis til kjøper

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2021, Ja.

Feil og mangler

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

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

Beskriv: Ja, vi fikk pålegg om rørfornying og dette ble gjennomført i 2026.

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)
Ja

Beskriv: Kjelleren har noe høyere luftfuktighet enn boligens øvrige etasjer, som ansees som normalt for en kaldkjeller. Det er saltutslag enkelte steder i kjeller.

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

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny peis i 2017 (John Solås, murer) Skiftet/bygget ny terasse i 2021 (egen innsats sammen med snekker) Nytt rør i pipen i 2026 (VPP) Vask og impregnering av tak (Nordfornying AS 2025)

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

Eventuell kommentar: Antatt god naturlig drenering da huset er ca 100 år gammelt

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: Kolpus Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tenvik Elektro AS 2020

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: Egil Carlsen AS skiftet nesten alt av rør i huset til plastikkrør i 2022. Kun kort del med støpejernsrør igjen, synlig i kjeller.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Usikker på reglene rundt søknadsplikt den tiden endringen ble gjort

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

Beskriv: ref forrige prospekt: Det var ikke samme krav i 1930, menhar kommunen opplyst at eiendommen var godkjent 15.07.1930 og tatt i bruk 15.12.1930

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?
Ja

Beskriv: Færder kommune skal starte opp planleggingsarbeid for fremtidige utbedringer/ombygginger av det kommunale vann- og avløpsanlegget i blant annet Damveien. Oppstart av anleggsarbeidet er en god stund frem i tid.

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

Beskriv: Færder kommune skal starte opp planleggingsarbeid for fremtidige utbedringer/ombygginger av det kommunale vann- og avløpsanlegget i blant annet Damveien. Oppstart av anleggsarbeidet er en god stund frem i tid.

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

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

Beskriv: Vindue fra tak falt ut for mange år siden. Hullet ble tettet igjen, og lagt på takstein. Jobben ble utført av snekker. Aldrig vart observert lekkasje fra tak (på loftet) hverken før eller etter dette.

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

Beskriv: Kan se ut som har vart gamle sprekker i grunnmur på garasjen, alt synlig er utarbeidet av tidligere eier.

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.
Ja

Beskriv: Oppgitt i tidligere prospekt, men utbedret av forrige eier. Ikke noe under vår levetid i dette huset. Det har sporadisk vært observert skrukketroll i kjeller. Ingen kjente skader som følge av dette.

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: If boligsjekk-rapport 2024.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forrige boligprospekt fra 2015

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kamilla Kvisle Lunde	2026-08-31	Mattias Drejare	2026-08-30

Identifikasjon

Kamilla Kvisle Lunde

Identifikasjon

Mattias Drejare

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

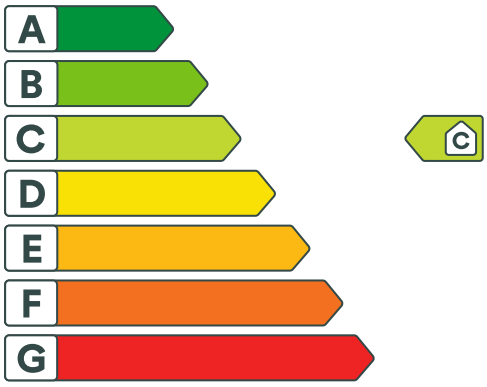
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0161/26

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



Adresse	
Damveien 53, 3121 NØTTERØY	
Dato for energimerking **27.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-340028**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **396834**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **67**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1930**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **238,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
168,89 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
167,83 kWh/m²	**28 614 kWh**

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: Eiendommen har fått varsel om pålegg om separering av avløpet i forbindelse med et kommunalt vann- og avløpsprosjekt i området. Se vedlegg

Adkomst:

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

Kommunale gebyrer 2026:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	5442
Avløp	10235
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m^3-pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs ☒ Sommer ☐	3130 -1644
Feiing	516
Merknad: Rabatt for redusert restavfall.	

Alle priser er inkl.mva.

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

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 01.09.2026

Gnr:	3	Bnr.:	67	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Damveien 53, 3121 Nøtterøy						
Selger/Megler	Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐
Merknad:		

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

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

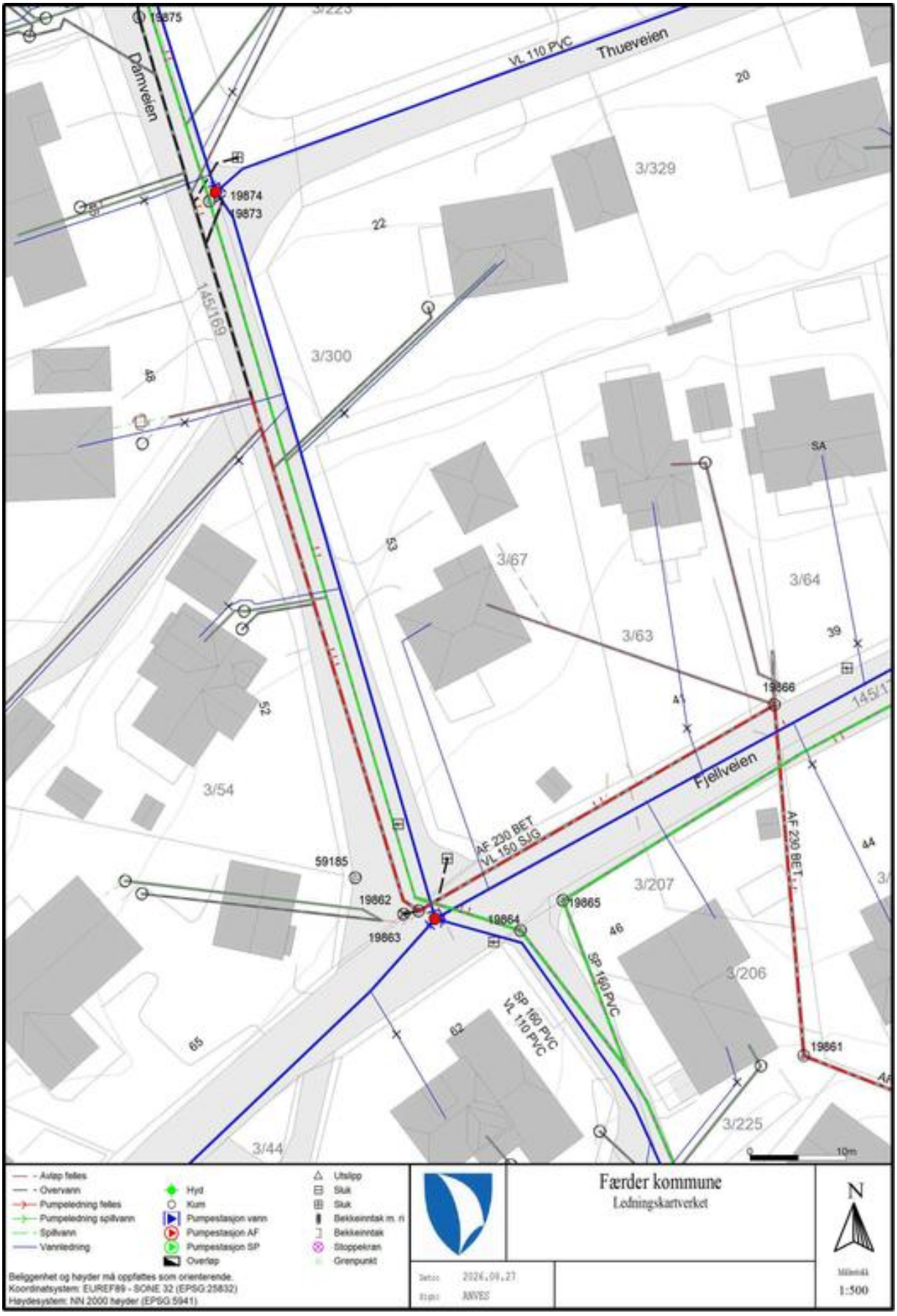
Privat avløp	Minirenseanlegg ☐	Slamavskiller og infiltrasjon ☐	Annet ☐
Merknad:			

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.


19875
Damveien
VL 110 PVC
Thueveien
20
3/329
19874
19873
22
145/169
3/300
48
SA
53
3/67
3/64
3/63
39
19866
52
3/54
Fjellveien
AF 230 BET
VL 150 SJG
59185
19862
19863
19864
19865
3/207
46
SP 160 PVC
3/206
AF 230 BET
44
SP 160 PVC
VL 110 PVC
62
65
19861
3/225
3/44
10m
- Avløp felles
- Overvann
Pumpeledning felles
Pumpeledning spillvann
Spillvann
Vannledning
Hyd
Kum
Pumpestasjon vann
Pumpestasjon AF
Pumpestasjon SP
Overløp
Utslipp
Sluk
Sluk
Bekkeinntak m. ri
Bekkeinntak
Stoppekran
Grenpunkt
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Færder kommune
Ledningskartverket
Dato: 2026.09.27
Sign: ANVES
N
Målestokk
1:500

WWGI2477

Med hilsen

Agnes Bergsagel
tekniker

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

* Separering - infoskriv.pdf

Postadresse: Postboks 250 Borgheim, 3163 Nøtterøy
Besøksadresse: Tinghaugveien 16, 3140 Nøtterøy
E-post: postmottak@faerder.kommune.no
Telefon: 33 39 00 00
Org.nr.: 817 263 992
Internett: www.færder.kommune.no

FÆRDER KOMMUNE

Til eiere av gårds-/bruksnummer: 3/67

Refnr.	*Saksnr.*	*Dato*
WWGI2477	2026/6702	Nøtterøy, 02.07.2026

Gbnr 3/67 – DAMVEIEN 53 - Varsel om pålegg, separering/utbedring av avløp

Varsel om at kommunen vurderer å vedta pålegg.

Kommunen arbeider med å separere det kommunale avløpssystemet. For at systemet skal fungere, må også private eiendommer skille overvann (takvann og drenering) og spillvann (vann fra toalett, dusj og vask).

Gamle betongledninger må som regel byttes med plast og slamavskillere må kortsluttes. Takvann må tas hånd om på egen eiendom. Drenering kan ledes til en kommunal ledning som er beregnet til det.

Dette brevet er ikke et vedtak, men et varsel om at kommunen vil fatte vedtak om pålegg etter forurensingsloven § 22 andre ledd, dersom ikke avløpet fra 3/67 er separert/utbedret innen 01.10.2026 eller nye opplysninger tilsier annet utfall i saken.

Etter kommunens opplysninger har din eiendom et avløpssystem som ikke skiller overvann og spillvann (fellessystem). Hvis du mener opplysningene våre er uriktige, eller at det er andre forhold som gjør at du ikke er enig, ber vi om at du tar kontakt så snart som mulig og senest innen 3 uker.

Du finner mer informasjon i vedlagte skriv og på kommunens hjemmeside, men vi svarer gjerne på dine spørsmål på 97024633 eller du kan sende e-post til postmottak@faerder.kommune.no.
Vi ber om at du oppgir gateadresse ved kontakt med kommunen.

Dersom du har en nedgravd olje/parafintank som ikke er i bruk, kan det være hensiktsmessig å fjerne/sikre denne samtidig som avløpet legges om. Du kan lese mer om dette på kommunens hjemmeside.

Kontakt en rørlegger/entreprenør for separering av avløpsledning. Rørlegger/entreprenør må søke om tiltaket og deretter ferdigmelde arbeidet til Færder kommune gjennom Powel Entreprenørportal. Entreprenør/rørlegger må bruke denne referansekoden:

Postadresse: Postboks 250 Borgheim, 3163 Nøtterøy
Besøksadresse: Tinghaugveien 16, 3140 Nøtterøy
E-post: postmottak@faerder.kommune.no
Telefon: 33 39 00 00
Org.nr.: 817 263 992
Internett: www.færder.kommune.no

Adresseliste:

Gårds-/bruksnummer	Navn	Adresse	Postnummer	Sted
3/67	LUNDE KAMILLA KVISLE	DAMVEIEN 53	3121	NØTTERØY
3/67	DREJARE MATTIAS	DAMVEIEN 53	3121	NØTTERØY

Postadresse: Postboks 250 Borgheim, 3163 Nøtterøy
Besøksadresse: Tinghaugveien 16, 3140 Nøtterøy
E-post: postmottak@faerder.kommune.no
Telefon: 33 39 00 00
Org.nr.: 817 263 992
Internett: www.færder.kommune.no

Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 01.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 3 **Bruksnr.:** 67
Adresse: Damveien 53, 3121 NØTTERØY
Referanse: 25-0161/26

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vedlegg
1 vedlegg

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.

Ferdigattest

Ansvarlig søker: Vestfold Peis Og Pipe AS Oserødveien 11 3138 NØTTERØY	**Tiltakshaver:** Mattias Drejare, Damveien 53 3121 NØTTERØY

Ferdigattest er gitt for

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Damveien 53	3	67		

Tiltaket:	Saksnr.	Vedtaksdato:
Tiltaket gjelder rehabilitering av skorstein.	162/25	07.03.2025

Merknader:

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 29.05.2025, hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent.

Mottatt dokumentasjon består av:

- Søknad om ferdigattest for rehabilitering av skorstein
- Gjennomføringsplan

Ferdigattesten kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.

Lovgrunnlag:

- Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigattest
- Byggesaksforskriften kapittel 8 – Ferdigstillelse

Sted	Dato	Underskrift
Nøtterøy	05.06.2025	Liv Solveig Møller Røsok *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

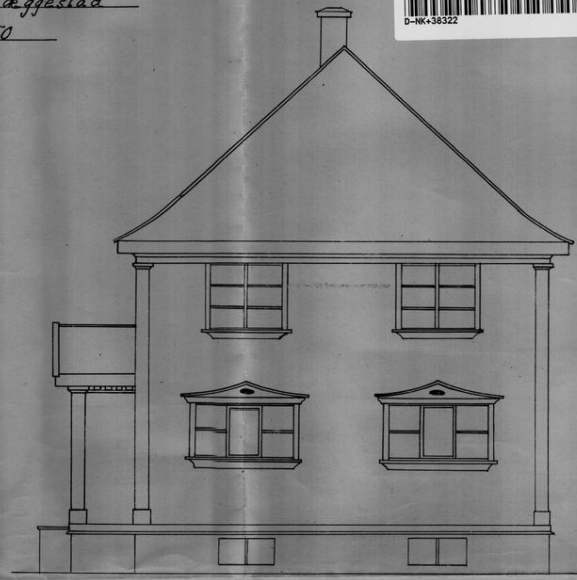
264

Villa Granli Fjeldveien
For Ole Skjæggestad
M. 1-50

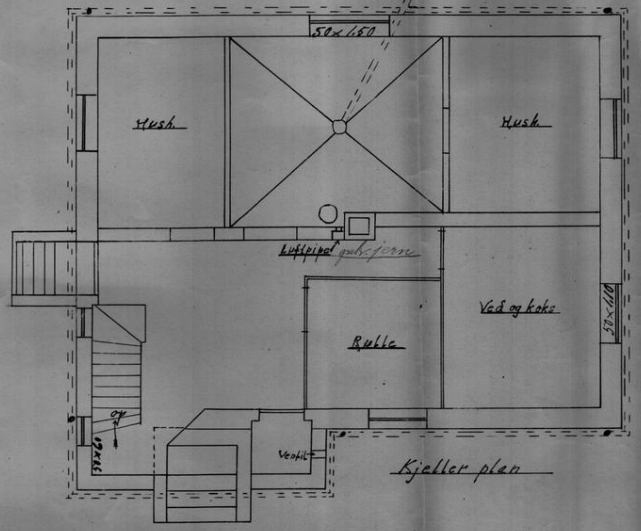
D-NK+38322



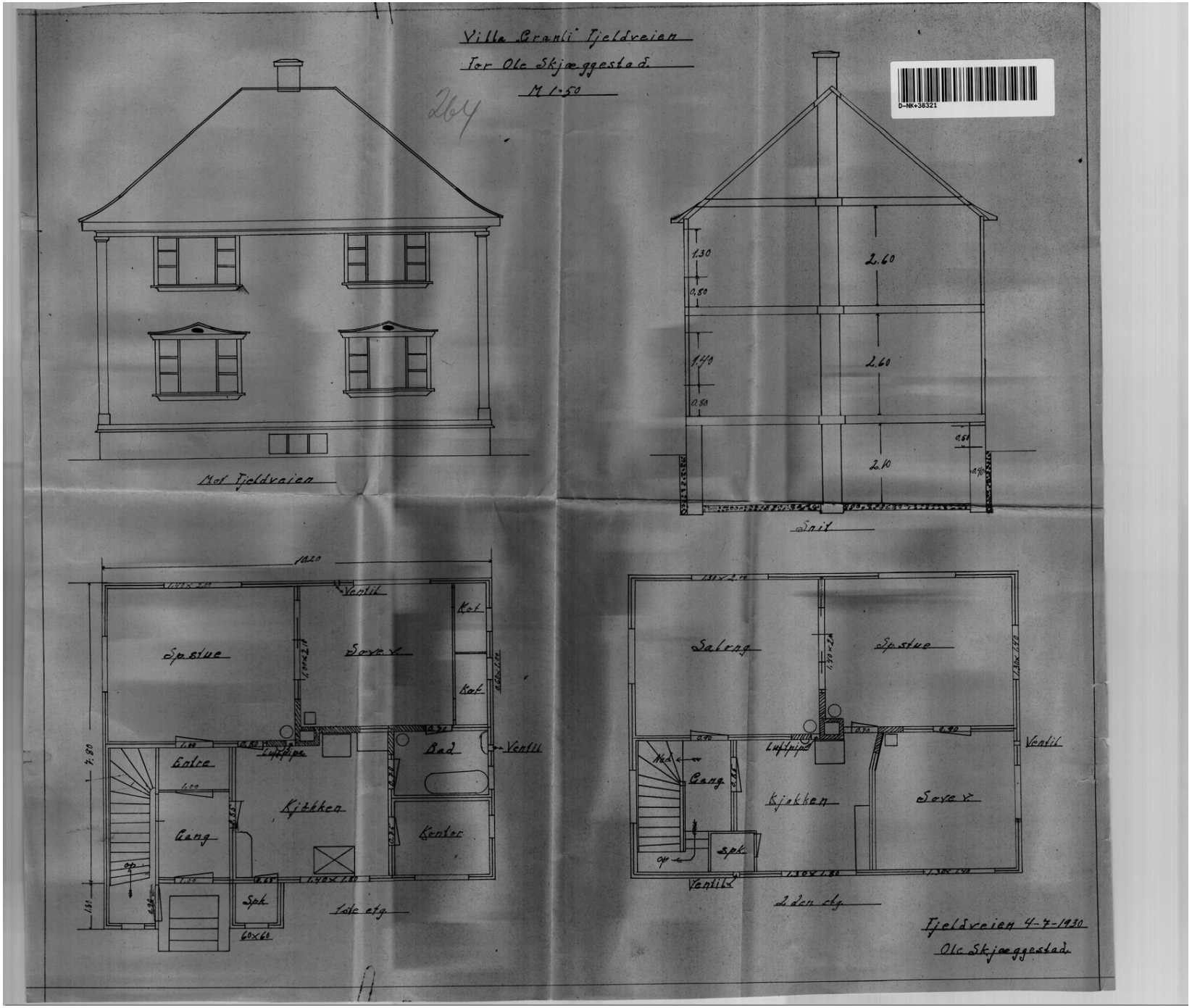
Mot Nord-Vest



Mot Syd-Vest

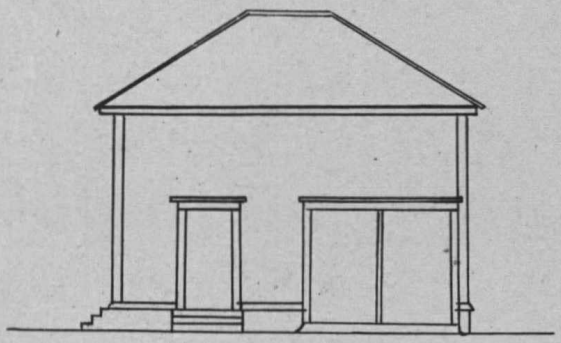


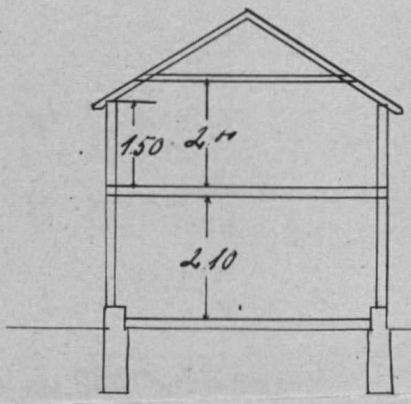
Fjeldveien 4-7-1930
Ole Skjæggestad.

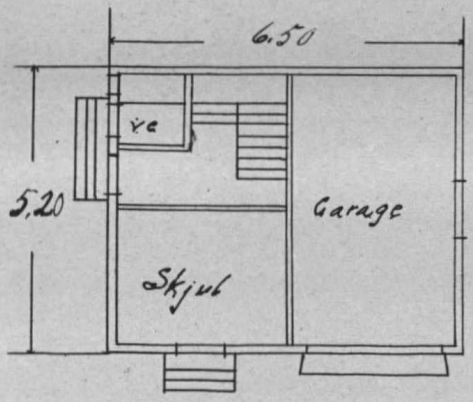

Villa Granli Tjeldveien
Tor Ole Skjæggestad.
M 1:50
264
D-NK+38321
Mot Tjeldveien
Snit
Stue etg.
2den etg.
Tjeldveien 4-7-1930
Ole Skjæggestad.
Spestue
Sovev.
Kat
Kat
Ventil
Entre
Gang
Kjøkken
Bad
Kontor
Spk.
Luftrør
op.
60x60
Salong
Spestue
Gang
Kjøkken
Sovev.
spk.
Ventil
Luftrør
Ventil
Ventil
1.30
0.80
1.40
2.60
2.60
0.60
2.10
4%
1220
780
160

Uthus M 1:100

264







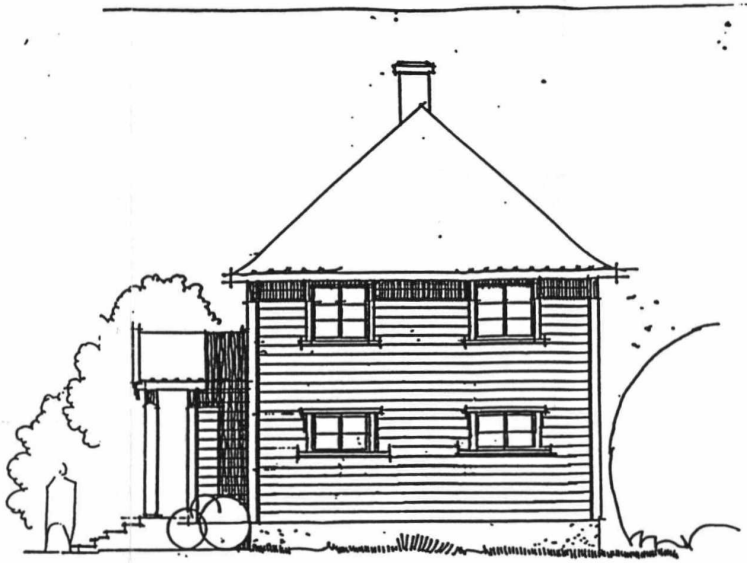
Tjeldrcien 4/7 30

© Skjæggestad

07051000090N0186555 98

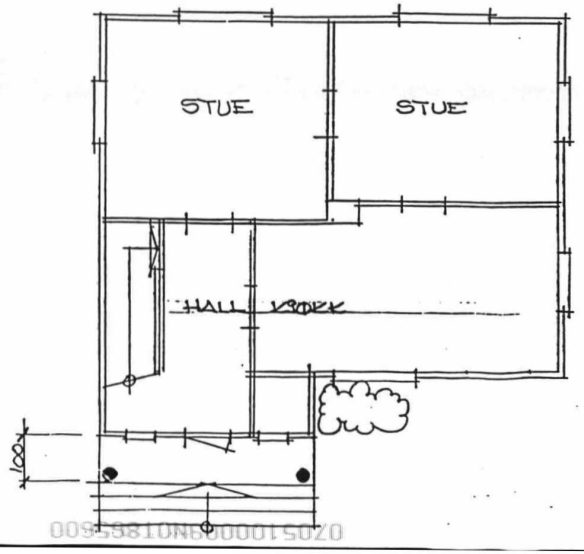


FASADE MOT NORD- VEST.

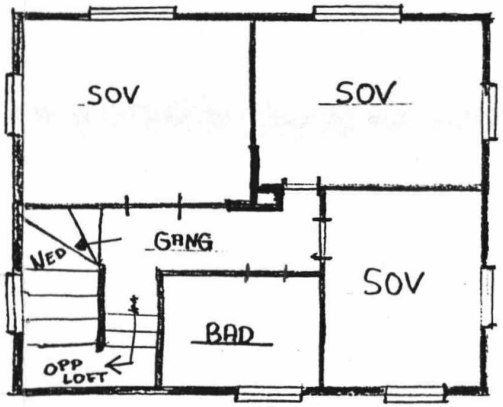


FASADE MOT SYD- VEST.

PLAN 1. ETG



PLAN 2. ETG



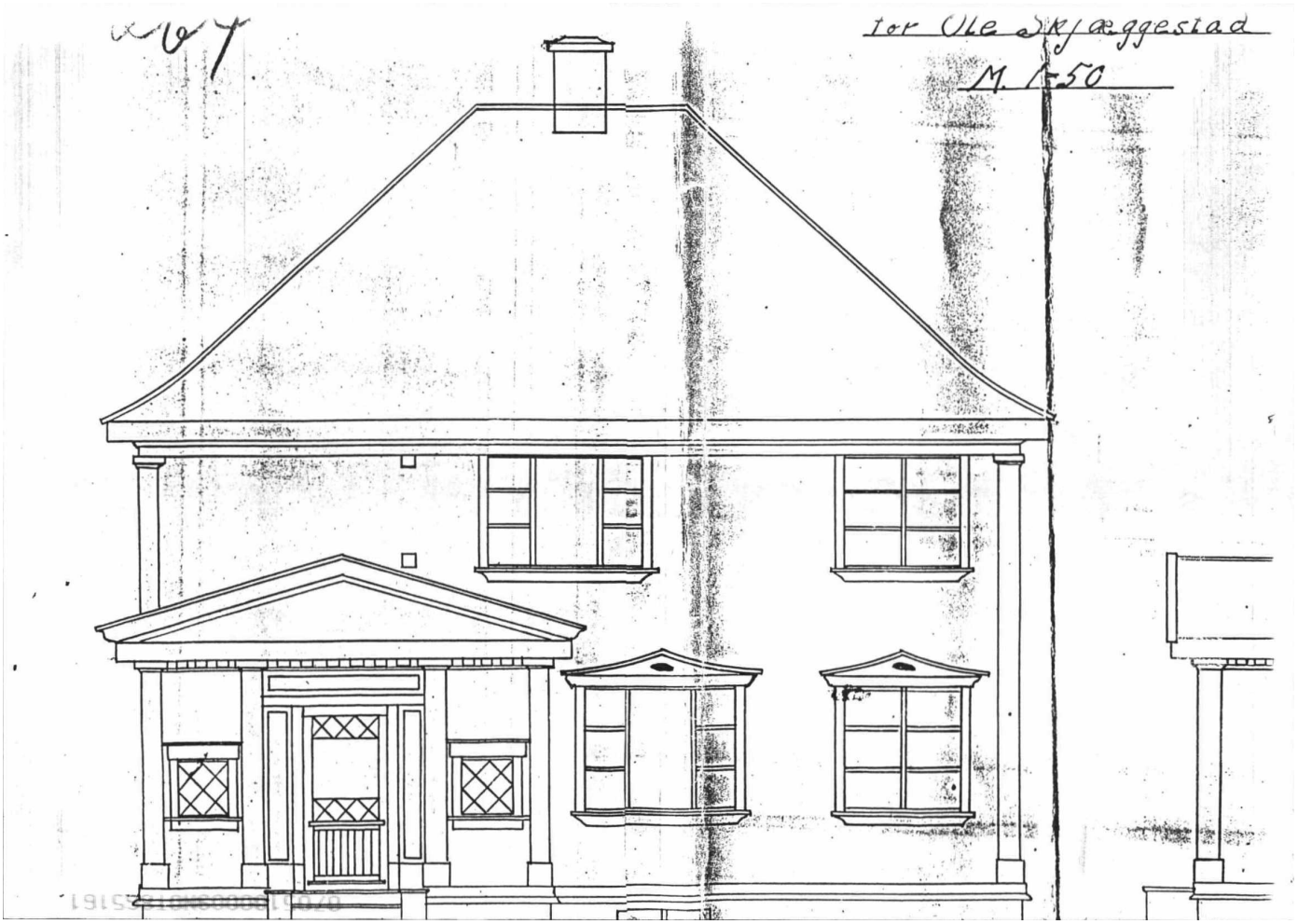
Godkjent:
Liv Jorun Fevang
Inger Jensen
Kora Bommo

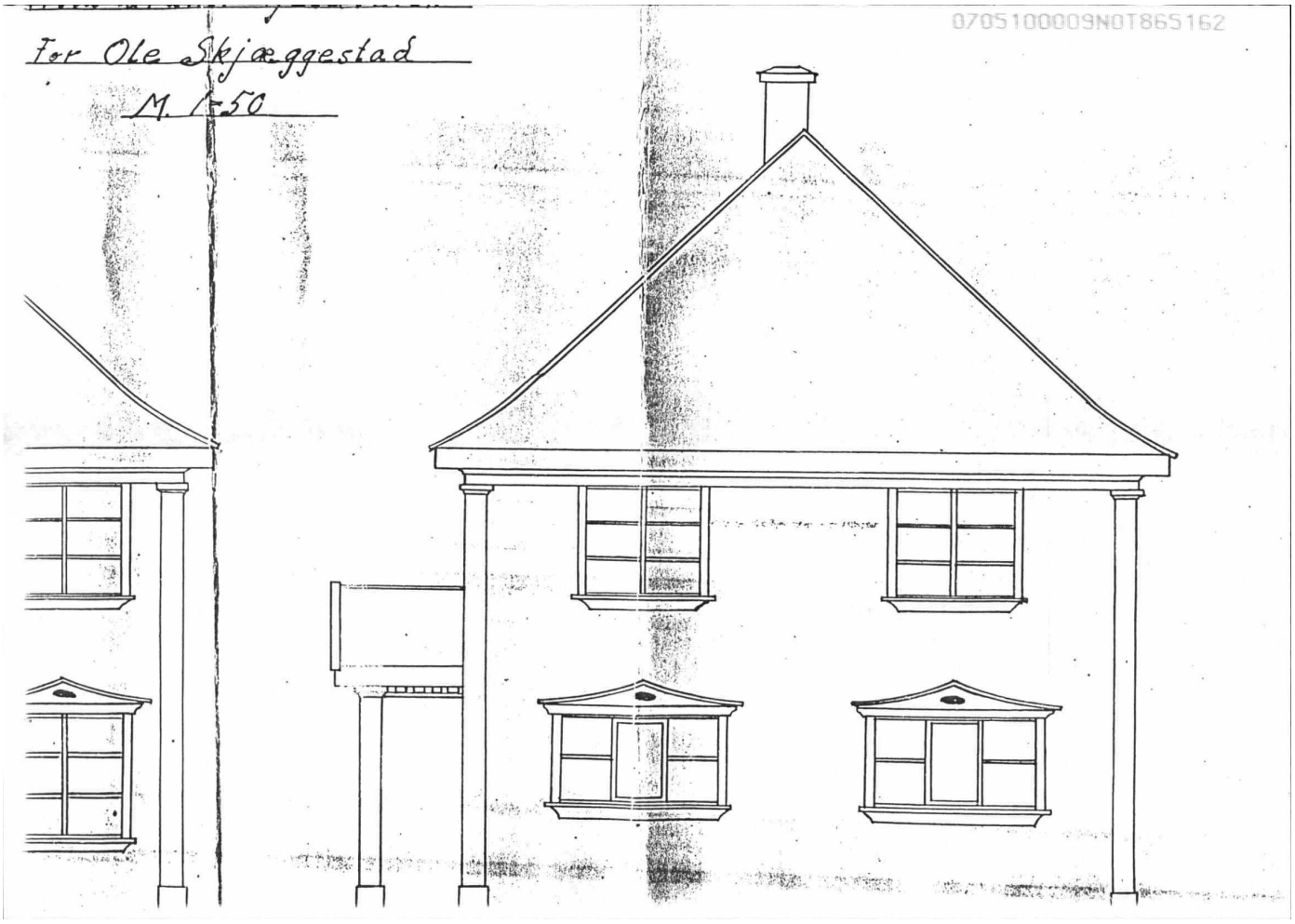
23/487 Godkjent
FOR BYGNINGSLOVEN

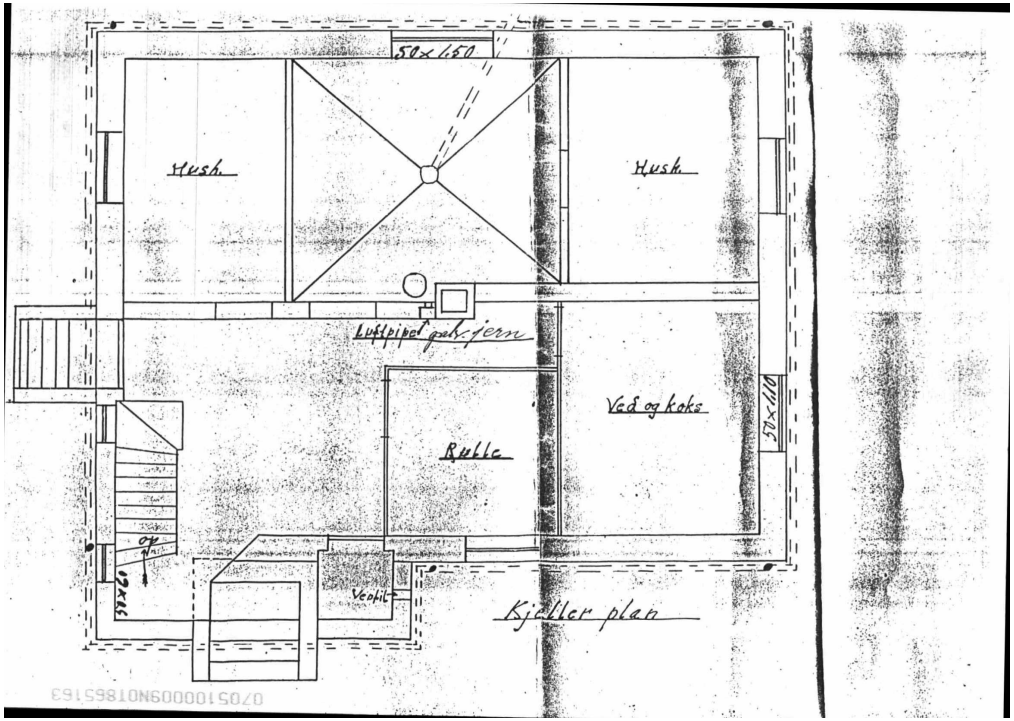
FERNOD RØD, FJELLVN. 20, TEIE

TILBELIGNING.

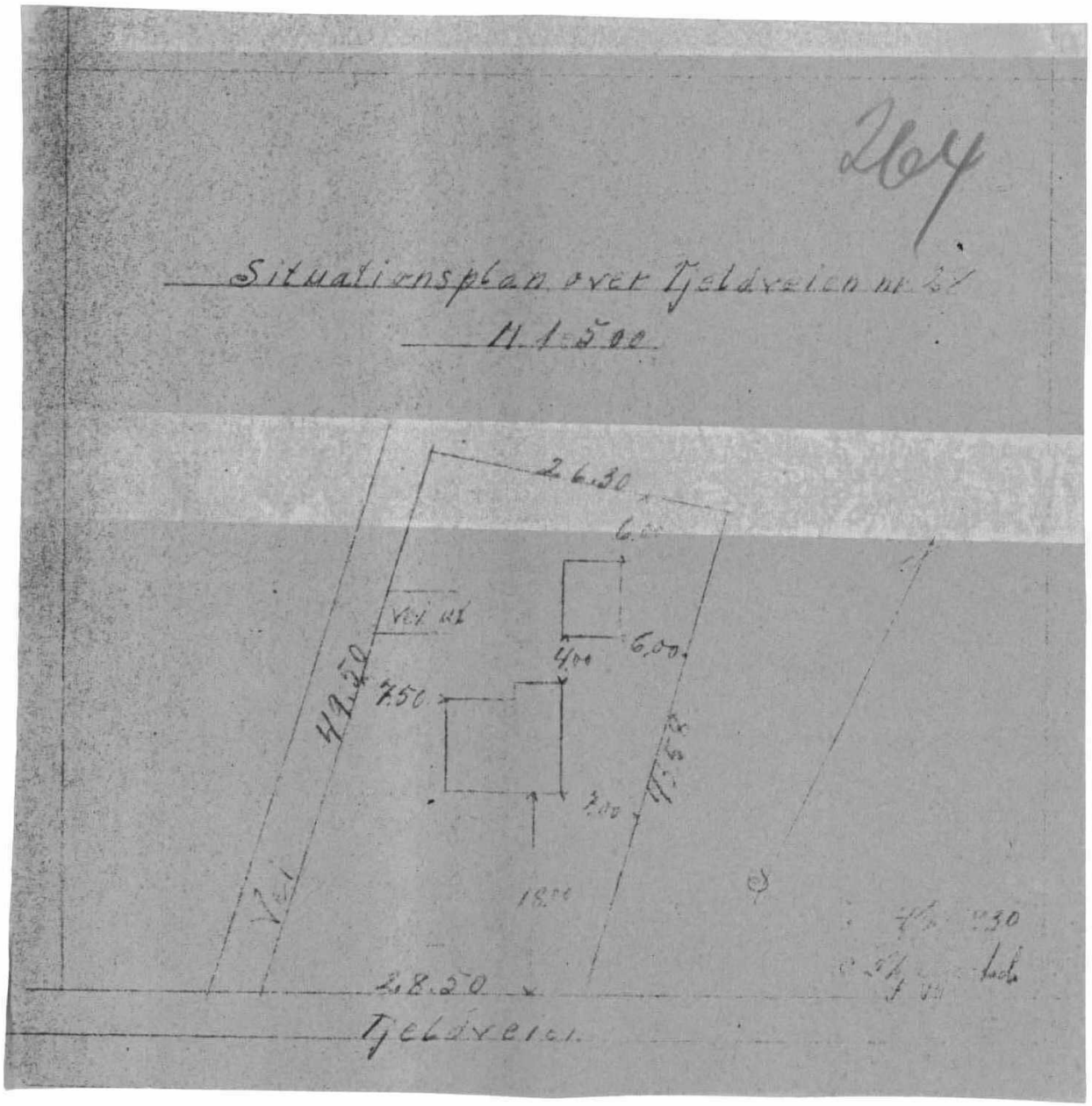
MÅL. 1:100.


for Ole Skjæggestad
M. 1:50


for Ole Skjæggestad
M. 1:50


50×150
Husk.
Husk.
Luftpipe for gaskjern
Ved og koks
Rulle
50×
Vedbil
Kjeller plan

0705100009NO1865169



Tegnforklaring

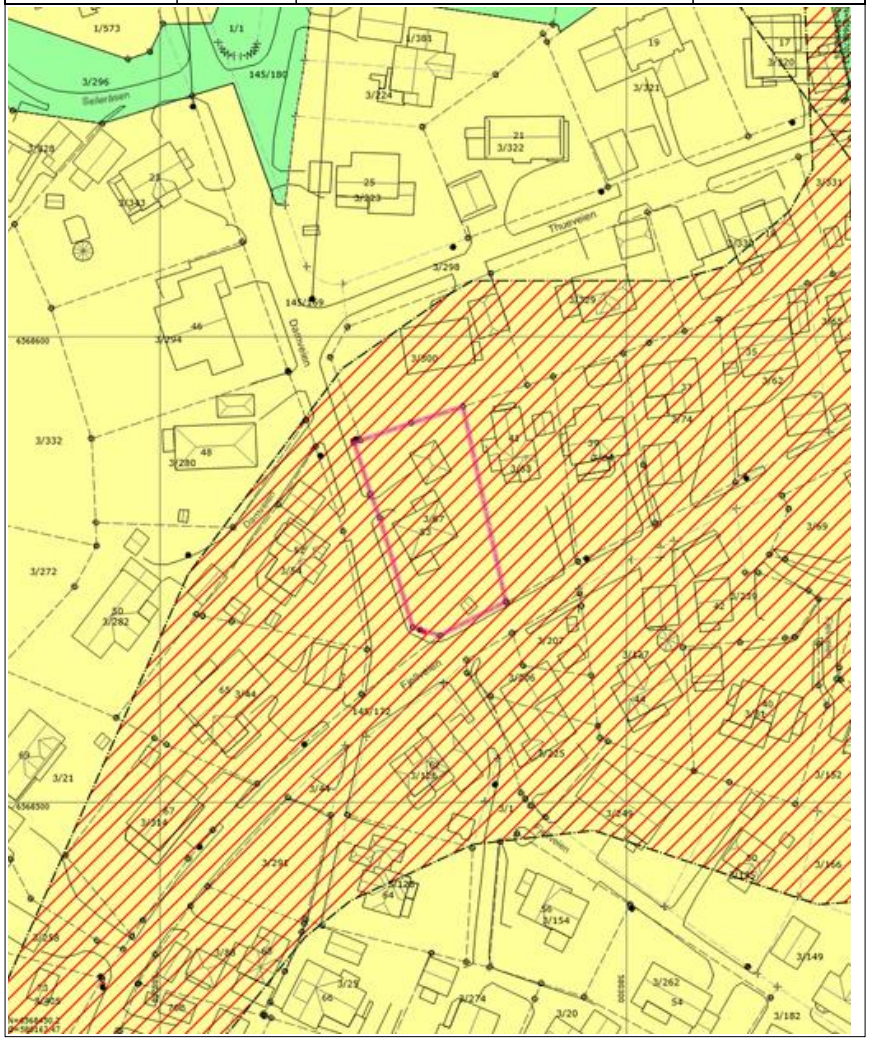
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg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

Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 67	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Damveien 53 3121 NØTTERØY			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

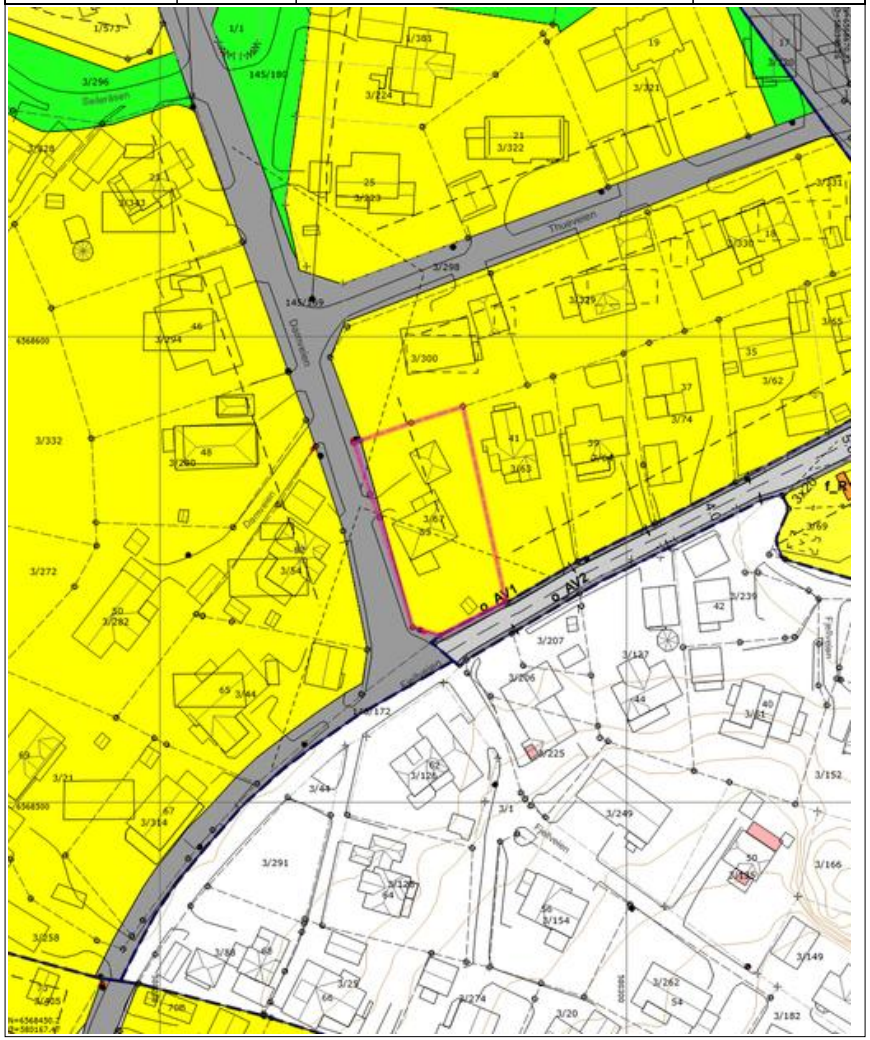
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Andre sikringssoner
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Boligområde
- Offentlig trafikkområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Offentlig friområde
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Renovasjonsanlegg
- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Friområde
- Høydekurve

Færder kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 67	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Damveien 53 3121 NØTTERØY			
Annen info:	Teieskogen sydøstre del			

Målestokk 1:1000



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

§ 4.2 Universell utforming
Det vises til den enhver tid gjeldende forskrift vedrørende «Tilgjengelighet for alle» (TEK). Bebyggelsen og uteområdene skal søkes tilrettelagt på en slik måte at de i så stor grad som mulig kan brukes av mennesker som er bevegelses- eller orienteringshemmet, uten behov for tilpasning og spesiell utforming.

§ 4.3 Støy
Kravene til støynivå jf. den til enhver tid gjeldende retningslinje (TEK) skal være oppfylt.

Der hvor veitrafikkstøyen overskrider grenseverdiene for utvendig eller innvendig støybelastning skal det iverksettes tiltak. Ved søknad om rammetillatelse må det fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrensene som er gitt i den til enhver tid gjeldende retningslinje (TEK).

§ 4.4 Eierforhold
Hjemmelen for f_L (lekeplass) skal knyttes opp til eiendommen B1 som en del av realsameie. Eierskapet skal tinglyses på eiendommen.

§ 4.5 Estetikk
Bebyggelsen innenfor område B1 skal gis en enhetlig utforming med tanke på farge og volumoppbygging. Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, fasadeutforming og materialbruk sikre et helhetlig preg i forhold til omkringliggende bebyggelse.

§ 4.6 Utomhus
Det skal vedlegges en utomhusplan for del av det regulerte området i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak for felt B1. Utomhusplanen skal omfatte reguleringsformålene B1, f_L og f_R1-2.

Utomhusplan skal vise:
- Utforming av fellesområder, gangarealer, lekeplasser, adkomst, parkering, eksisterende vegetasjon, beplantning i fellesområder, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, støyskjermingstiltak m.v.
- Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, mv.
- Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer.

§ 4.7 Parkering
Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav 1 skal være i garasje.

§5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§5.1 Fellesbestemmelser

Frittliggende garasjer med bruksareal (BRA) inntil 50 m^2 og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje, kan plasseres nærmere nabogrense enn de

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING NR. 2012004. FJELLVEIEN 30-34

NØTTERØY KOMMUNE

Vedtatt 09.10.2013

§ 1. PLANENS AVGRENSNING
Det regulerte området er vist på plankart med PlanID. 2012004, datert 19.09.2013.

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

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (B1)
- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (B2)
- Renovasjon, felles (f_R1-2)
- Lekeplass, felles (f_L)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjørevei, offentlig (o_V)
- Annen veigrunn, tekniske anlegg (o_AV1-2)

§ 2.3 Hensynssoner
- Sikringssone, frisikt (H140)

§ 3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Etablering av kommunaltekniske anlegg
Før det gis igangsettingstillatelse for felt B1 skal nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet i hht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg.
Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 3.2 Opparbeidelse av lekeareal
Før det gis igangsettingstillatelse for felt B1 skal lekeareal f_L være opparbeidet.
Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 3.3 Opparbeidelse av biloppstillingsplasser
Før det gis ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse for boenhetene i felt B1, skal biloppstillingsplasser være opparbeidet.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminnevern

avsatte byggegrenser. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 m til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på min. 2,0 m til veiformål. Avstanden til nabogrense skal være minimum 1,0 meter.

§5.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (B1)
Innenfor feltet tillates inntil 8 boenheter i form av kjedete tomannsboliger.
Maks bebygd areal (BYA) = 30 %. Maks mønehøyde er 7.8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks gesimshøyde er 6.0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal opparbeides minimum 150 m^2 kvalitativt uteoppholdsareal pr. boenhet.

§5.3 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (B2)
Innenfor feltet kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

§5.4 Lekeplass (f_L)
Det skal anlegges lekearealer i henhold til utfyllende bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen. Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrifter om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Lekeplassen skal sikres med gjerde mot naboeiendommer. Lekeplassen skal disponeres og vedlikeholdes av beboerne i område B1.

§5.5 Renovasjon (f_R1-2)
Innenfor feltene skal det etableres renovasjonsstasjon tilknyttet B1.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTUKTUR

§6.1 Veg (o_V)
Veg o_V er offentlig vei

§6.2 Annen veggrunn (o_AV1-2)
Annen veggrunn er avsatt til veggrøft og snøopplagring for Fjellveien og Thueveien og skal være offentlig.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringssone, frisikt (H140)
Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller tiltak som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanes plan.

Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	**3**	**67**	**0**	**0**	Damveien 53, 3121 NØTTERØY

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	986.96m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	986.96m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	986.96m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3911 112	Teieskogen sydøstre del (7.5.1974)	Boliger	962.24m^2
	3911 112	Teieskogen sydøstre del (7.5.1974)	Offentlig trafikkområde	24.72m^2
	3911 2012004	Fjellveien 30-34 (9.10.2013)		

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

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

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

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

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

Boligene skal ha felles adkomst fra Damveien.

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

Det tillates ikke ny hyttebebyggelse i reguleringsområdet.

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

Reguleringsbestemmelser

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

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 28. oktober 1971
Stadfestet av Miljøverndepartementet 7. mai 1974
Revisjoner:
112-E3 Mindre endring 24.08.2011
112-E4 Mindre endring 03.09.2014
112-E5 Mindre endring 14.01.2015

§ 1

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

§ 2

Bebyggelsen skal være åpen med bolighus i inntil 2 fulle etasjer og uthus (garasjer) i en etasje.
Bolighus må ikke være større enn 20% av tomtens netto areal*, uthus skal ha grunnflate ikke over 35 m2.
Unntak kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven.
Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den vist tomtedeling når det skjer i harmoni med den øvrige bebyggelsen for øvrig.

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

§2 B

GBnr 3/337 tillates delt i to tomter for frittliggende eneboliger i henhold til plankart datert 11.08.2014 gjennom mindre endring av reguleringsplan 112-E4. Eiendommene (B1 og B2) skal ha felles adkomst fra atkomstvei (V) med avkjøring til Øvreveien. Byggegrenser er angitt i plankart.
Det tillates bebyggelse med sal- og valmtak med maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og maksimal mønehøyde på 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Tillatt utnyttelse på tomtene er 30 % bebygd areal (%BYA).

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

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

§2 C

På GBnr. 1/573 tillates oppført inntil 3 boliger i rekke gjennom mindre endring av reguleringsplan 112- E5.
Byggegrenser er anvist i plankart datert 05.12.14. Balkonger kan krages utover byggegrensen mot syd med inntil 2,0 meter.
Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde på bolig lengst vest på tomten er kote + 71.60. Bebyggelsen skal trappes ned mot øst, og det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

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

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

Færder kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**3**	**67**	**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.





Areal og koordinater

Areal: 987,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6568560,59 Øst: 580258,80

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6568537,58	580254,16	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			24,53	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
2	6568561,08	580247,12	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			5,49	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
3	6568566,17	580245,07	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			11,58	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
4	6568577,20	580241,54	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			1,50	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
5	6568577,69	580242,96	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			11,52	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
6	6568581,42	580253,86	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			11,64	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
7	6568584,98	580264,94	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			42,84	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
8	6568543,15	580274,19	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			15,98	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
9	6568535,75	580260,02	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			6,14	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	

Tegnforklaring

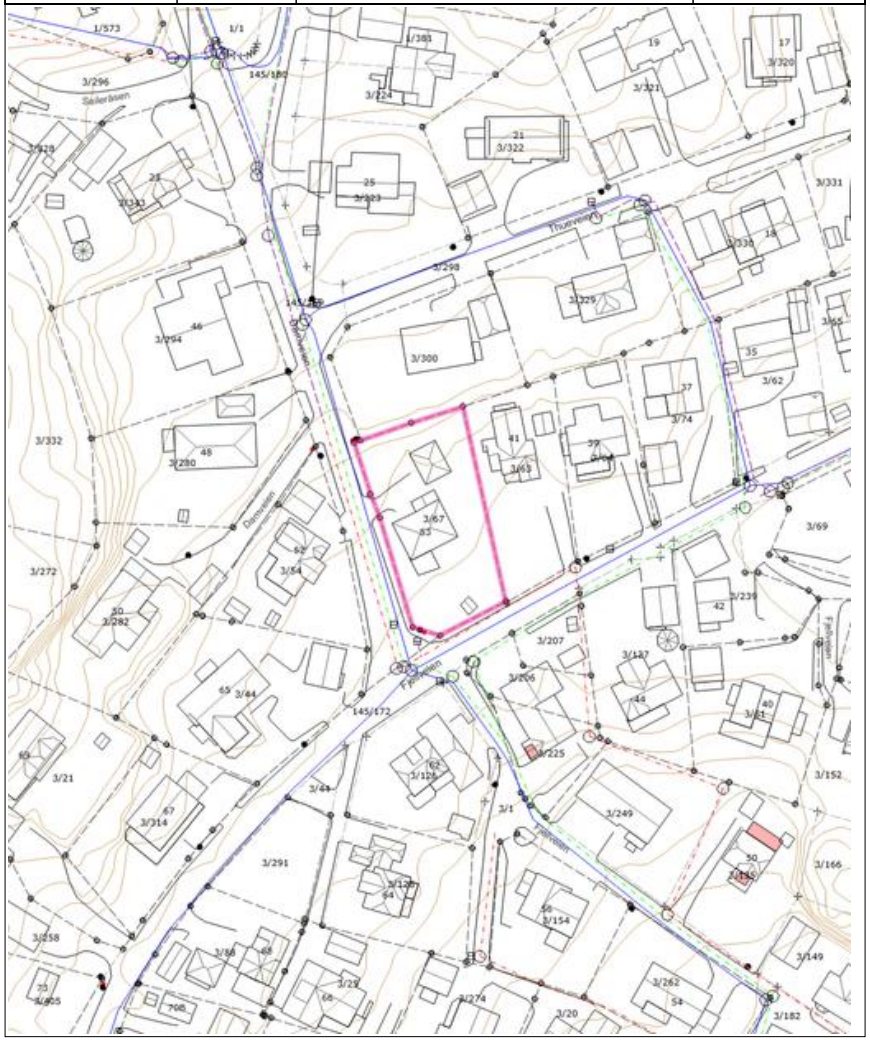
- Kum - annen eier
- Avløp felles
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Skap
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- Høydekurve
- Sandfangskum
- Drensledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig grensepunkt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

Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 67	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Damveien 53 3121 NØTTERØY			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Færder kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**3**	**67**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	396834	0	Tatt i bruk	Bolig	224	0	0	224

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6568558 Øst: 580257 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet Olje/parafin/fl.brensel	Elektrisk Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	15.07.1930	27.09.1993	
TB-Tatt i bruk	15.12.1930	27.09.1993	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	224	5	Kjøkken	1	1	Damveien 53	3	67	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	79	0	79

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	74	0	74

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	71	0	71

Referanse
R-Reguleringsplan: 112

Referanse
4-Kommunal kode 4: 1.A.

Referanse
2-Kommunal kode 2: 1.D.5.

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 264/30

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 27.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 3 **Bruksnr.:** 67
Adresse: Damveien 53, 3121 NØTTERØY
Referanse: 25-0161/26

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	112 - Teieskogen sydøstre del
Reguleringsformål	Boligområde og trafikkområde

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

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.

Feie og tilsynsopplysninger:

3911/3/67/0/0
Adresse: Damveien 53,
3121 NØTTERØY

	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 29.10.24 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	29.10.24	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

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp 23122 (Ukjent)
1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***
Beskrivelse avvik:
Skorstein har dårlige fuger, har flere dårlig gjenmurte hull etter tidligere røykrør og er kondensskadet. Skorstein må settes i godkjent stand.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 28.12.2024 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **2024/10714** ved svar.

Spørsmål rettes til Morten Jensen på **brannforebygging@vibr.no** eller **98 26 30 43**.

Med vennlig hilsen

Morten Jensen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2024/10714
Dokumentdato	29.10.2024
Kontrolldato	29.10.2024
Saksbehandler	Morten Jensen
Gnr/bnr.	3/67
Adresse	Damveien 53
Leilighet	H0101

KAMILLA KVISLE LUNDE
DAMVEIEN 53
3121 NØTTERØY

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Damveien 53, bruksenhet H0101, 3121 NØTTERØY den 29.10.2024

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: KAMILLA KVISLE LUNDE
For brannvesenet: Morten Jensen

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.

Definisjoner
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Beskrivelse av avvik
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Vestfold Peis Og Pipe As

Oserødveien 11
3138 SKALLESTAD

OrgNr: 918636374

pes@vestfoldpeis.no

Detaljert sjekklisterapport

Prosjekt: Damveien 53, 3121 Nøtterøy

Prosjektnummer: 820

Kommune: FÆRDER

Gatenavn / nr.: Damveien 53

Postnummer / sted: 3121 NØTTERØY

Gnr./Bnr.: 3/67

Vestfold Peis Og Pipe As

Oserødveien 11
3138 SKALLESTAD

OrgNr: 918636374

pes@vestfoldpeis.no

Innholdsfortegnelse

UTF Rehabilitering pipe 3
Sjekkliste Type produkt 3
Sjekkliste Feierluker og ildsted 4

Vestfold Peis Og Pipe As

Oserødveien 11
3138 SKALLESTAD

OrgNr: 918636374

pes@vestfoldpeis.no

Sjekkliste Type produkt

Prosjekt Damveien 53, 3121 Nøtterøy
Sti UTF Rehabilitering pipe

Utskriftdato 09.06.2025

Beskrivelse	Merk produkt benyttet som "ok" + beskrivelse av diameter. De andre merkes som "ikke relevant".						
Siste oppdaterte referanser							
Sjekket av	Stian Echoff Andersen			Ansvarlig	Alle deltakere		
Prosjektfase				Rolle			
Planlagt start		Planlagt slutt		Faktisk start	2025-03-21 10:18	Faktisk slutt	2025-03-21 10:18
Status	100 %						
Kommentarer							

Sjekkpunkter

Tittel	Beskrivelse	Referanser	Faktisk slutt	Lukket av	Status	Kommentarer	Bilder
Keramisk ventilert			2025-03-21 10:18	Stian Echoff Andersen	Ikke relevant		0
Rette stålrør			2025-03-21 10:18	Stian Echoff Andersen	Ok	Ø180	0
Fleksibelt stålrør			2025-03-21 10:18	Stian Echoff Andersen	Ikke relevant		0

Vestfold Peis Og Pipe As

Oserødveien 11
3138 SKALLESTAD

OrgNr: 918636374

pes@vestfoldpeis.no

Sjekkliste Feierluker og ildsted

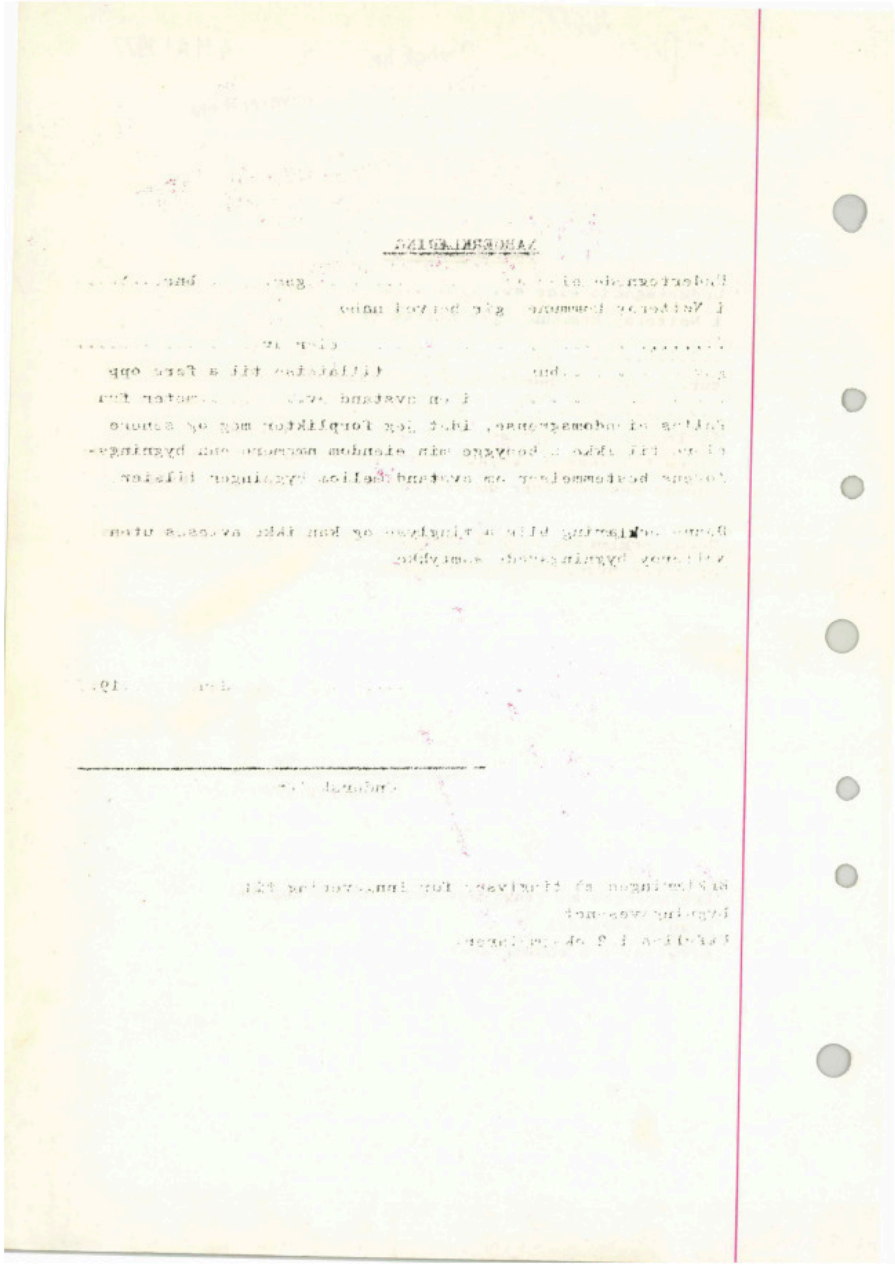
Prosjekt Damveien 53, 3121 Nøtterøy
Sti UTF Rehabilitering pipe

Utskriftdato 09.06.2025

Beskrivelse	antall i beskrivelse						
Siste oppdaterte referanser							
Sjekket av	Stian Echoff Andersen			Ansvarlig	Alle deltakere		
Prosjektfase				Rolle			
Planlagt start		Planlagt slutt		Faktisk start	2025-03-21 10:18	Faktisk slutt	2025-03-21 10:19
Status	100 %						
Kommentarer							

Sjekkpunkter

Tittel	Beskrivelse	Referanser	Faktisk slutt	Lukket av	Status	Kommentarer	Bilder
Riktig antall feierluker			2025-03-21 10:19	Stian Echoff Andersen	Ok	2 luker	0
Riktig antall ildsteder			2025-03-21 10:19	Stian Echoff Andersen	Ok	1 ildsted	0



Dagbok nr. 2436 4 MAI 1977
Tønsberg sorenskriverembete

NABOERKLÆRING.

Undertegnede eier av.....gnr.3.....bnr.67.....
i Nøtterøy kommune, gir herved nabo
Kåre Lindhagen.....eier av.....
gnr.3.....bnr.63.....tillatelse til å føre opp
.....Tilbygg.....i en avstand av.....3½...meter fra
felles eiendomsgrense, idet jeg forplikter meg og senere
eiere til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygnings-
lovens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier.

Denne erklæring blir å tinglyse og kan ikke avleses uten
Nøtterøy bygningsråds samtykke.

.....Tønsberg.....den. 2/5-.....1977

Rolf Eldre
Underskrift.

Erklæringen må tinglyses før innlevering til
bygningsvesenet.
Utfylles i 2 eksemplarer.

Dagbok nr. 375
Tønsberg sorenskriverembete 2 FEB. 1967

GRUNNAVSTÅELSESERKLÆRING.

Mellom undertegnede eier av eiendommen Fjellveien 28 og Nøtterøy kommune er inngått følgende avtale:

Til utvidelse av Damveien avstår eieren 183 m2 grunn og div. trær således:

183 m2 grunn	à 10/-	Kr.	1830.-
3 stk. Linnetrær	" 50/-	"	150.-
2 " Kastanjer	"200/-	"	400.-
1 " bjerk	"200/-	"	200.-
Sjasmin, syrin- og hyllgruppe		"	200.-
1 stk. osp	" 50/-	"	50.-
1 " pære	"250/-	"	250.-
2 " plommer	" 75/-	"	150.-
1 " eple	"150/-	"	150.-
Ulempeserstatning		"	1500.-
		Kr.	4880.-

Nøtterøy kommune bekoster flytting av nuv. gråstensmur til den nye gjerdelinje og setter opp nytt flettverksgjerde på jordstolper i samme høyde som den nuværende. Nødvendig tilsåing av plen og oppgrusing av adkomstvei utføres av Nøtterøy kommune.

Nøtterøy, den 28/10.....1966.

For Nøtterøy kommune

Nøtterøy, den 28.-10.....1966.

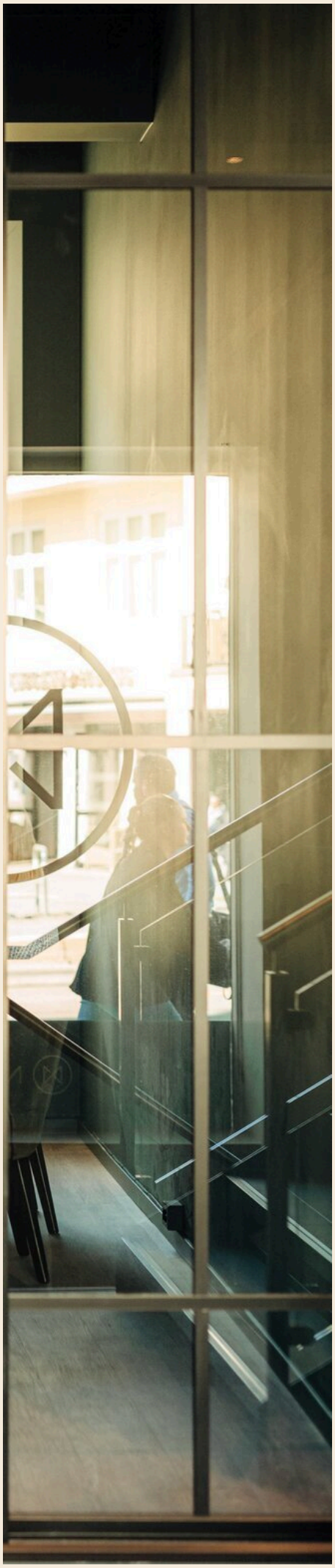
Grunneier

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.

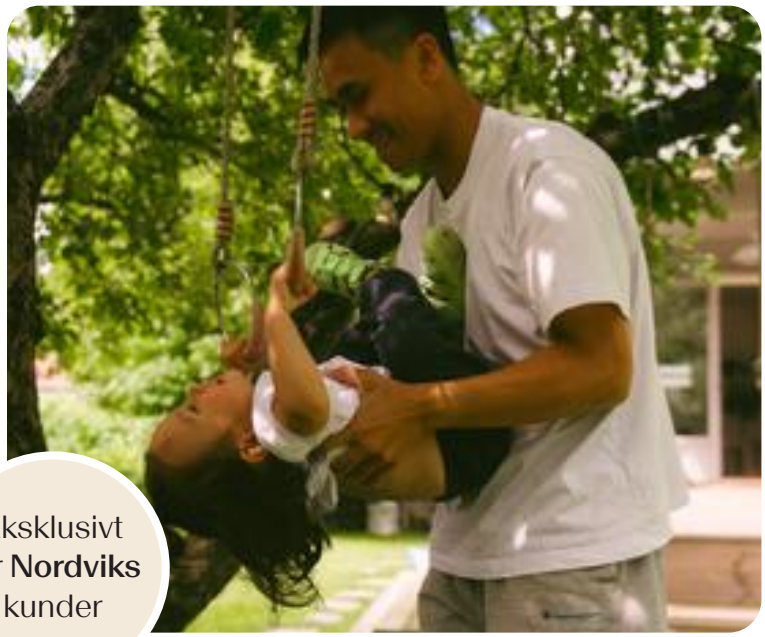


Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

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: 25-0161/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Damveien 53 3121 NØTTERØY
Matrikkel: Gnr 3, bnr 67 (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:

Christoffer Kvalshaugen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
c.kvalshaugen@nordvikbolig.no
955 94 100