

aktiv.

Munkoddveien 2, 3142 VESTSKOGEN

**Innbydende og oppgradert del av
tomannsbolig moderne standard,
3 sov, flott terrasse og god
planløsning!**



Eiendomsmegler

John Erik Klinge

Mobil 470 20 360

E-post john.erik.klinge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 690 000,-
Omkostn.: Kr 118 640,-
Total ink omk.: Kr 4 808 640,-
Selger: Aker Seil A/S

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1923
BRA-i/BRA Total 131/135 kvm
Tomtstr.: 831 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 19
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1312260033

Innbydende og oppgradert del av tomannsbolig moderne standard, 3 sov, flott terrasse og god

Velkommen til en attraktiv del av en tomannsbolig i Munkerekken, i Vestskogen! Boligen ligger i et rolig og solrikt et steinkast fra sjøen, og kort vei til turmuligheter og Tønsberg sentrum. Området er ideelt for familier med barn, med nærhet til skoler, barnehager og offentlig transport.

Boligen, med et bruksareal på 135 m², er fordelt over 2 etasjer og inkluderer stue/kjøkken, tre soverom, bad/vaskerom og loftstue. Den har nylig blitt oppgradert med nytt kjøkken, bad, gulv og elektrisk anlegg i 2026. Balkongen på 19 m² gir gode solforhold, og det finnes lagringsplass i kjellerbod. Her er det bare å flytte rett inn -perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig skjermet og fredelig.

Velkommen på Visning
Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	87
Nabolagsprofil	94
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 131 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 135 kvm

TBA: 19 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 3 kvm Gang med trapp

2. etasje

BRA-i: 106 kvm Trapperom, bad/vaskerom, 3 soverom, stue/kjøkken

3. etasje

BRA-i: 22 kvm Loftstue/arbeidsrom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

19 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger

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

Det foreligger godkjente tegninger for innredning av loft i 2003 som også viser 2.etasje og felles kjeller. 2.etasje stemmer i

hovedsak med dagens bruk- og innredning, men i 2026 ble kjøkken flyttet ut i stue, og tidligere kjøkken ble bygget om til

soverom. I 2026 ble også planløsningen på soverom møt øst endret.

Loftsetasje er opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel. Bruken i dag samsvarer ikke med dette da deler av

loftsetasjen er benyttet som hoveddel/beboelse. Denne endringen er søknadspliktig.

På tegningene fra 2003 er loftsvinduene

inntegnet og det er påført skrift med "arbeidsrom/loftstue". Rombenevnelserne fremkommer ikke på plantegning, så det er derfor noe uvisst om bruken av loftsrommet er godkjent som arbeidsrom/loftstue eller ikke.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
I 2026 ble alle innvendige overflater i 2. etg. renoveret, samt at det ble montert ny kjøkkeninnredning. I 2026 ble også badet renoveret. I 2026 ble også det meste av EL- og VVS anlegg i 2. etg. fornyet. Arbeid utført i denne perioden er i hovedsak gjort av fagfolk. Selger har imidlertid stått for rivning og mindre snekkerarbeider.

Åpenbare ulovligheter:

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?
Oppholdsrom på loft tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til rømningsveier. Dette da det ikke er tillatt å benytte takvinduer som rømningsveier, når det ikke er montert stige eller plattform på yttersiden av tak og vegg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

831 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for tomannsboligen og er opparbeidet med hekk, plen, busker. Gruset innkjørsel.

Eiendomsgrensene er nøyaktig. Boligen ligger godt innenfor eiendomsgrensene.

Beliggenhet

Munkoddveien 2 har en svært attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert i Munkerekken på Vestskogen, i Færder kommune. Området er kjent for sitt trygge og familievennlige bomiljø, og er spesielt populært blant barnefamilier, etablerere og voksne som ønsker en fredelig hverdag med nærhet til både natur og byliv.

Her bor du et steinkast fra sjøen, det er flotte turområder og grønne rekreasjonsområder som inviterer til et aktivt friluftsliv året rundt. Samtidig er Tønsberg sentrum kun ca. 15 minutters gange unna, noe som gir enkel tilgang til byens brede utvalg av butikker, serveringssteder, kulturtilbud og øvrige servicetilbud.

Hverdagen blir ekstra praktisk med kort avstand til dagligvarebutikker som KIWI Vestskogen og MENY Teie Torg, samt nærhet til Bellevuesenteret og Vitusapotek

Vestskogen. For barnefamilier er beliggenheten ideell, med flere barnehager, skoler og videregående skoler innen kort avstand.

Offentlig kommunikasjon er svært god med Fjordgløtt holdeplass kun et minuttsgange fra boligen, hvor busslinjene 116A og 116B har hyppige avganger. Tønsberg stasjon nås raskt med bil, og Sandefjord lufthavn, Torp ligger kun ca. 30 minutter unna.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av rolige, grønne omgivelser med nærhet til alt du trenger i hverdagen - perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig skjermet og fredelig.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Vestskogen barnehage (1-5 år) ca. 1.1 km

Hundremeterskogen barnehage (1-5 år) ca. 1.2 km

Tiriltoppen barnehage (1-5 år) ca. 1.4 km

Skoler

Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) ca. 1.4 km

Teie skole (1-7 kl.) ca. 1.5 km

Labakken skole (1-7 kl.) ca. 1.8 km

Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.5 km

Færder videregående skole ca. 3.4 km

Nøtterøy videregående skole ca. 4.2 km

Skolekrets

Vestskogen skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Fjordgløtt (Linje 116A, 116B) ca. 0.1 km

Tog: Tønsberg stasjon ca. 4.8 km

Sandefjord lufthavn Torp ca. 33 min med bil

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Rapporten omhandler en leilighet i 2. etg. i en vertikaldelt tomannsbolig, med opprinnelse fra 1923. Bygget er oppført i tre over grunnmur i sparesteinsbetong. Innvendig fremstår leiligheten som godt vedlikeholdt, og i 2026 er alle overflater i 2. etg. fornyet, samt at det ble montert ny kjøkkeninnredning og badet ble renoveret. I 2026 ble det også montert 9 stk. nye vinduer. Ellers er vinduer fra 2018 og fra 2003 på loft. Utvendig og i kjeller bærer eiendommen preg av elde og slitasje, og det er behov for vedlikehold, utskiftninger og oppgraderinger. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG

Boligen er oppført med tyngre trekonstruksjoner/stående reisverksplank, med liggende trekledning. Alder på trekledning er ukjent, men det er trolig fra 1980 tallet. Veggkonstruksjoner er fra byggeår. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Alder på takteking, takrenner og beslag er ukjent, men de er trolig fra tidlig 1980 tallet. Det er takkonstruksjonen i plassbygget tre. Basert på fremviste tegninger ble loftsetasjen innredet ca. 2003. Det er tilgang til deler av loftet fra oppholdsrom i loftsetasjen. Deler av takkonstruksjonen er uten inspeksjonsmulighet, og derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. grundig vurdert. Det er 9. stk vinduer med 3-lags isolerglass fra 2026. Det er også noen vinduer med 2. lags glass, fra 2018. På loft er det takvinduer i tre, antatt fra 2003. Det er inngangsdør i tre, fra tidlig 2000 tallet, og balkongdør i tre, fra 2018. Balkong i tre over søyler i tre. Alder på balkongen er ukjent, men det anslås at den er fra 1990-tallet. Under balkonggulvet er det takteking av takpapp, med avrenning av vann til takrenne i front. I 2023 ble det lagt nytt gulv. Det er felles inngangstrapp i tre, av eldre dato. Det er også en felles betongtrapp til kjeller av eldre dato.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Alle overflater i 2. etasje er fornyet i 2026. Overflatene i loftsetasjen er fra antatt 2003. Innvendig har boligen fyllingsdører i tre, fra 2026. Boligen har malt tretrapp.

Trapper er malt i senere tid. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. I 2026 ble etasjeskillerne i 2. etasje rettet opp, og det ble lagt nye underliggende sponplater i

stue/kjøkken og på det ene soverommet. Det er også lagt trinnlydplater av trefiber, samt at etasjeskillet ble etterisolert. Arbeid utført i 2026 er gjort av fagmann. Dokumentasjon er fremvist i form av faktura og bilder. På loftet er det observert at pipen består av nyere type elementblokker. Om pipen i resten av bygget er renovert eller fornyet, er imidlertid ukjent. Det er vedovn i stue i 2. etg. Alder på vedovn er også ukjent, men den er av noe nyere dato. Det er feiluke på loft. Det er krypkjeller under deler av boligen, med trebjelkelag og stubbegulv. Det er inspeksjonsmulighet til krypkjelleren gjennom åpning i grunnmur i kjeller.

VÅTROM

Bad/vaskerom i 2. etasje er renovert av fagfolk i 2026. Rommet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er også satt av plass til vaskemaskin og tørketrommel. Sluket er av plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i taket. Det er fliser på gulvet og fliser på veggene i dusjsonen. For øvrig er det malte plater på veggene. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er fremvist i form av bilder og fakturaer.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, fra 2026. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Arbeid med montering av kjøkken er utført som egeninnsats av selger. Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

I leiligheten er det vannrør av plast (rør-i-rør-system), samt noe kobberrør, fra 2026. Samleskap for rør-i-rør-systemet er plassert på vegg mot bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Arbeid utført i 2026 er gjort av fagmann. Dokumentasjon er fremlagt i form av bilder og faktura. I kjelleren er det vannrør med inntak i galvanisert stål, av eldre dato/byggeår. I kjelleren er det også noen eldre kobberrør. Vannrør fra kjøkkenet er ført ned til kjelleren, og selger opplyser at vannrør fra kjøkkenet ikke er tilsluttet samleskapet i gangen. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene i leiligheten er fra 2026. Arbeid utført i 2026 er gjort av fagmann. Avløpsrør i kjeller er av eldre dato. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2006, plassert i felles kjeller. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 2. etg. Selger opplyser at alt av el- anlegget i 2. etg. er fornyet i 2026. Selger opplyser videre at deler av EL- anlegg i gang i 1. etg. og på loft er av eldre dato. Arbeid utført i 2026 er gjort av fagmann. EL- anlegget i kjeller er også av eldre dato/byggeår.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er ikke kjent at det er etablert drenering, utover

naturlig drenerende masser fra byggeåret.

Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren. Utvendige avløpsrør er trolig av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på vann- og avløpsrør er ukjent, men de er av eldre dato.

Oljetank: Det har tidligere vært parafinfyri i boligen, med nedgravd oljetank på eiendommen.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking bærer preg av elde og slitasje, og det er en del mose på taket. Selger opplyser at det tidligere har vært lekkasje i kilrenner mot sør. Lekkasje er lokalt utbedret i 2016, men i kilrennen er det blant annet observert at det mangler en takstein, samt at nederste takstein i kilrennen ikke er kuttet og tilpasset. Tilstandsgrad 2 er også satt som følge av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Det anbefales å fjerne mose og utføre lokal utbedring av manglende og feiltilpassede takstein i kilrennen for å forhindre vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Videre bør det vurderes å skifte ut takteking og undertak, da disse nærmer seg slutten av forventet levetid. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for lekkasjer og skader på bygningen.

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner og beslag bærer preg av elde og slitasje, og det er stedvis noen bulker på takrenner og nedløp for takvann. Det er også tegn til noe rust og avskalling av maling, samt noe mose i takrennene. Nedløp for takvann er stedvis avsluttet over terreng, nær grunnmur, noe som øker fuktbelastningen på omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak: Takrenner og beslag bør vedlikeholdes og eventuelt skiftes ut for å hindre videre rustdannelse, avskalling og lekkasjer. Mose i takrennene bør fjernes for å sikre god vannavrenning. Nedløp bør forlenges eller omdirigeres slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende snøfangere bør vurderes montert for å redusere risiko for snøras og skader.

Veggkonstruksjon

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

viser tegn til elde og slitasje. Det er registrert noe avskalling av maling, luftbobler samt områder med oppsamling av maling. Det er også observert at spiker er slått for langt inn i kledningen, noe som gir dype spikerhull og øker risikoen for fuktskader. Enkelte deler av trekledningen har begrenset lufting i nedre kant mot grunnmur, og det mangler musestopper enkelte steder i nedre kant.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres tiltak for å bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, samt montere musestopper der dette mangler. Overflatebehandling bør utbedres, inkludert utbedring av avskallet maling og dype spikerhull, for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på kledningen. Manglende lufting og utilstrekkelig overflatebehandling kan føre til skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen, råte og redusert levetid på trekledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Konstruksjonene har skjevheter. På loftet er det observert flere fuktmerker og fuktskadet treverk i undertaket. Dette vurderes å ha sammenheng med tidligere utettheter, da det på befaringsdagen ikke ble målt fukt av betydning.

Takkonstruksjonen har også svak ventilasjon, da det stedvis mangler luftespalter over isolasjonen, og det mangler luftespalter mot raft.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør utføres. Det bør utføres lokal utbedring av fuktskadet treverk og tiltak for å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen, herunder etablering av luftespalter over isolasjonen og mot raft. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for videre fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen. Mangelfull ventilasjon kan også føre til dårlig inneklima og økte vedlikeholdskostnader over tid.

Vinduer

Det er på befaringstidspunktet i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

Utvendige beslagsløsninger er noe misfarget og slitt, og enkelte vinduer går litt tregt.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vedlikeholde og eventuelt utbedre utvendige beslag samt smøre eller justere vinduer som går tregt, for å forhindre ytterligere slitasje og sikre god funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, redusert levetid og fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Vinduer - 1 - 2

Kjellervinduene bærer preg av elde og slitasje, og det er tegn til fuktskader i karmene.

Konsekvens/tiltak: Kjellervinduene bør vedlikeholdes og eventuelt skiftes ut ved behov for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Dører

Ytterdørene viser tegn til noe elde og slitasje. Balkongdøren er noe skjevt montert, men fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Skjevheten kan imidlertid øke risikoen for

trekk.

Konsekvens/tiltak: Ytterdører bør vedlikeholdes og eventuelt justeres for å utbedre skjevheter, spesielt på balkongdøren. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for trekk, varmetap og ytterligere slitasje på dørene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Balkongen viser tegn til elde og slitasje, og det er registrert skjevheter i konstruksjonen.

Skjevhetene vurderes å ha sammenheng med setninger i grunn og fundamenter, samt grov utførelse ved oppføring. Fra bakkeplan er det observert fukt- og råteskader i underliggende trepanel, noe som vurderes å ha sammenheng med utett papptekking i overgangen mellom takpapp og takrenner.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Det bør gjennomføres utbedring av skjevheter og fuktskader, samt kontroll og eventuell utskifting eller reparasjon av takpapp og overganger mot takrenner for å sikre tett konstruksjon. Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for videre utvikling av råte- og fuktskader, samt forverring av konstruksjonens bæreevne og levetid.

Utvendige trapper

Trappene bærer preg av elde og slitasje. Tretrappen er misfarget og slitt, og det er oppsprukket treverk. Det er mose på betongtrappen, og støtemurene i Leca er ikke pusset med murmasse eller lignende.

Konsekvens/tiltak: Tretrappen bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for personskaade som følge av oppsprukket og slitt treverk. Mose på betongtrappen bør fjernes, og det bør vurderes tiltak for å hindre videre vekst, da dette kan føre til glatte overflater og økt fare for fall. Støtemurene i leca bør pusses med egnet murmasse for å beskytte mot fuktinntrengning og forringelse av konstruksjonen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I stuen er det målt en høydeforskjell på ca. 17 mm fra balkongdør til vindu ved karnapp. Det er også stedvis noe knirk i gulvet, men dette vurderes som normalt med tanke på byggets alder.

Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, og høydeforskjellen må være mindre enn 15 mm. Dette vil imidlertid ikke være økonomisk rasjonelt, da etasjeskillere allerede er delvis avrettet. Knirk i gulvet anses som normalt for byggets alder, men forholdet bør overvåkes for å unngå eventuelle følgeskader.

Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. På loftet er det observert at døren til sotluken er festet med en skive og skrue, da den opprinnelige mekanismen

er defekt. I kjelleren er det skader på sotluken, og pipen er full av støv og lignende. Det foreligger ikke informasjon om hvorvidt pipedelen i kjelleren fortsatt er i bruk.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Det bør monteres ildfast plate under feieluken på loftet for å redusere risikoen for brann ved eventuell utglidning av glør eller aske. Sotluken på loftet bør utbedres slik at den får en forskriftsmessig lukking, for å hindre røyk- og brannspredning. Sotluken i kjelleren bør repareres eller byttes ut, og det bør avklares om pipedelen i kjelleren er i bruk. Dersom den er i bruk, må den rengjøres og kontrolleres for å sikre trygg bruk og redusere risiko for brann og lekkasje av røykgasser.

Etasje 2 - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

I dusjsonen er det observert at det ikke er montert hylser på drenerør fra samleklasse og fra innebygget sistene til dusj.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres hylser på drenerør fra samleklasse og innebygget sistene til dusj for å sikre tett og forskriftsmessig utførelse. Manglende hylser kan medføre risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Etasje 2 - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader i boligen.

Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. I kjelleren fremstår vannrørene fra kjøkkenet som grovt og midlertidig montert, og det er noe gjenstående arbeid. På kjøkkenet mangler det tettemuffer i enden av varerørene. Deler av vannrørene i kjelleren er av eldre dato/byggeår, og det er en del rust og irr på vannrør. Normal levetid nærmer seg også oppbrukt på de deler av vannrør som er av eldre dato/byggeår.

Vannrør fra kjeller og opp til 2. etasje er plassert i yttervegger, noe som øker risikoen for frost. Som et forebyggende tiltak mot frost er det montert varmekabel på vannrørene, og denne må benyttes ved behov for å unngå at vannrørene fryser.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene på kjøkkenet for å hindre lekkasjer og vannskader. Vannrørene fra kjøkkenet i kjelleren bør ferdigstilles og utføres fagmessig for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader. Eldre vannrør i kjelleren bør vurderes for utskifting, da normal levetid nærmer seg slutten og det er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader.

Avløpsrør - 1

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på avløpsrørene.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Leiligheten har mangelfull ventilasjon, da det kun er en friskluftsventil på det ene soverommet. Det mangler også mekanisk eller forsert avtrekk fra kullfilterventilator på kjøkkenet. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det må etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i hele leiligheten. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort. Om mulig bør det også etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kjøkkenet.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Konsekvens/tiltak: Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet grunnet alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig når berederen er over 20 år gammel.

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen vurderes å være svekket som følge av alder og byggemetode. Svekket effekt på dreneringen sees i sammenheng med observasjoner av fukt, saltutslag og avskalling av maling på vegger i kjeller/grunnmur. Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning, saltutslag og skader på kjellervegger. Manglende eller svekket drenering kan føre til økte fuktproblemer, forringelse av konstruksjonen og redusert bruksmulighet for kjeller/underetasje.

Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er stedvis sprekker og riss på grunnmuren, noe som sees i sammenheng med eldre setningsskader i grunn og fundamenter. Det er også stedvis saltutslag og avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Sprekker og riss i grunnmuren bør

utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og ytterligere setningsskader. Saltutslag og avskalling av maling bør også behandles for å beskytte konstruksjonen mot fuktskader og forringelse av materialene.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. I henhold til NVE-kartet ligger eiendommen i et område hvor kvikkleire kan forekomme utenfor påviste soner.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres terrengjusteringer for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, slik at vann ledes vekk fra bygningen og risiko for vannansamlinger reduseres. Videre bør det vurderes å innhente geoteknisk vurdering med tanke på mulig forekomst av kvikkleire, da dette kan medføre økt risiko for setningsskader.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og eventuelt planlegge utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner ved plutselige rørbrudd.

Oljetank

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak: Det bør innhentes dokumentasjon på at oljetanken er forskriftsmessig sanert.

TG3

Krypkjeller

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er registrert symptom på sopp/råte. I krypkjelleren er det observert at det ligger en del eldre materialer og trerester, og det er ikke lagt fuktsperre på grunnen. Det er også tegn til angrep av insekter, samt noe fuktskadet treverk. I tillegg er det noe synlig og eksponert isolasjon.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Eldre materialer og trerester bør fjernes, og fuktsperre bør legges på bakken for å redusere fuktbelastningen. Ventilasjonen i krypkjelleren må forbedres for å hindre videre utvikling av sopp, råte og insektangrep. Fuktskadet og angrepet treverk bør undersøkes nærmere og eventuelt skiftes ut. Synlig og eksponert isolasjon bør kontrolleres og sikres. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere skade på konstruksjonen, dårlig inneklima og redusert levetid på bygget.

Helse, miljø og sikkerhet

Helse, miljø og sikkerhet.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er avvik i rømningsveier.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Ifølge NVE-kartet ligger eiendommen i et område hvor kvikkleire kan forekomme utenfor påviste soner.

Oppholdsrom på loftet tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til rømningsveier, da det ikke er tillatt å benytte takvinduer som rømningsvei uten at det er montert stige eller plattform på yttersiden av tak og vegg.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør etableres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet og åpninger i rekkverk på utvendige trapper bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisiko for brukere av bygget.

Rømningsveier bør utbedres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, da manglende eller utilstrekkelige rømningsveier kan medføre økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner.

Det bør vurderes geoteknisk undersøkelse for å avklare eventuell risiko for kvikkleireskred, da eiendommen ligger i et område hvor kvikkleire kan forekomme.

Manglende vurdering kan medføre økt risiko for setningsskader eller skred.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 15/4-2026 av Arvid Lysgård teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2026.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: JMP Bygg AS, 2026

Beskrivelse: Total rehabilitering av bad. Ny membran og alt skal være etter dagens standard.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: J. Was byggservice AS, 2026

Beskrivelse: Lekkasje på hver side av kvisten i stuen ble oppdaget ved riving. Taket i området ble sjekket og lekkasjen skyldes at takrenner rundt kvist var helt tett, noe som førte til at vann rant over takrenne beslag og ned i konstruksjon. Innvendig ble konstruksjonen tørket og isolasjon byttet. Utvendig ble takrenner rensset.

Taket er ellers av eldre ukjent dato. Innvendig kan taket sjekkes på loftbod.

-Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: J. was byggservice AS.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: JMP bygg AS, 2026

Beskrivelse: Byttet ut 9 stk, vinduer i 2 etg. 3 lags vinduer fra Lyssand.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Kaldtvedt VVS AS, 2026

Beskrivelse: Nytt vannskap og rør i rør system er installert i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad. Avløpsrør er også byttet.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: J. Was byggservice, 2026

Beskrivelse: Flislagt ildsted.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Provolt AS, 2026

Beskrivelse: Oppgradering/rehabilitering av elektrisk anlegg i forbindelse med oppussing. Egeninnsats med trekking av K Rør. All kobling er gjort av provolt.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Innvendig planløsning er endret av selger.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Loftet er innredet av tidligere eier. Usikker om dette er omsøkt.

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

Ja

Firmanavn: JMP bygg AS, J. Was byggservice, Stasia Maler og Bygg Zhukovskyi, 2026
Beskrivelse: - Alle overflater er gipset - JMP bygg og egeninnsats. - Gulvspon i stue er byttet - JMP bygg. - Nytt herdet tregulv er lagt i alle rom. - Flislagt rundt peis. - Sparkling og maling av alle rom. -Montering av kjøkken -Egeninnsats med legging av gulv -Egeninnsats med diverse malerarbeid. -Montering av nye innerdører.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Innhold

Vertikaldelt 2 mannsbolig. Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder følgende rom som:

1. Etasje: Gang med trapp opp til 2. etasje.
2. Etasje: Trapperom, bad/vaskerom, 3 soverom, stue/kjøkken og terrasse på 19 kvm
3. Etasje: Loftstue/arbeidsrom

Kjeller: Bod på 4 kvm

Standard

Lys og tiltalende leilighet som er betydelig oppgradert i 2026, med gjennomgående moderne overflater og en praktisk planløsning som passer perfekt for både familier og par som ønsker god plass.

Det stilrene kjøkkenet fra 2026 har kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate som gir et moderne og tidløst uttrykk. Kjøkkenet er godt utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, komfyrvakt samt integrert kjøkkenventilator med kullfilter i platetoppen - en smart og plassbesparende løsning.

Badet/vaskerommet ble renoveret av fagfolk i 2026 og holder en moderne standard. Her finner du flislagt gulv med behagelige varmekabler, vegghengt toalett, servant og dusjhjørne. Det er også god plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, noe som gjør hverdagen ekstra praktisk.

Boligen har hele 3 soverom som gir fleksible bruksmuligheter enten du trenger barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. I tillegg får du en koselig loftstue som fungerer perfekt som ekstra TV-stue, ungdomsavdeling eller et rolig oppholdsrom.

Innvendige overflater er fornyet i 2026 med parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling, noe som gir boligen et lyst, rent og moderne preg. Loftsetasjen har overflater

fra ca. 2003.

Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse på hele 19 kvm - et herlig uteområde med god plass til utemøbler, grill og hyggelige sommerdager med familie og venner.

Dette er en bolig som kombinerer moderne oppgraderinger, gode oppholdsrom og praktiske løsninger - perfekt for deg som ønsker å flytte rett inn i et hjem med god standard.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- alle overflater i 2. etg. fornyet
- montert ny kjøkkeninnredning
- badet ble renoveret
- montert 9 stk. nye vinduer
- Innvendig har boligen fyllingsdører i tre, fra 2026.
- etasjeskillerne i 2. etasje rettet opp, og det ble lagt nye underliggende sponplater i stue/kjøkken og på det ene soverommet.
- lagt trinnlydplater av trefiber, samt at etasjeskillet ble etterisolert.
- Bad/vaskerom i 2. etasje er renoveret av fagfolk i 2026.
- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, fra 2026.
- I leiligheten er det vannrør av plast (rør-i-rør-system), samt noe kobberrør, fra 2026.
- Avløpsrørene i leiligheten er fra 2026.
- Selger opplyser at alt av el- anlegget i 2. etg. er fornyet i 2026.
- i 2026 ble kjøkken flyttet ut i stue, og tidligere kjøkken ble bygget om til soverom.
- I 2026 ble også planløsningen på soverom møt øst endret.
- Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- Det er mekanisk avtrekk med vifte i tak.
- Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetoppen.
- I 2026 ble alle innvendige overflater i 2. etg. renoveret, samt at det ble montert ny

kjøkkeninnredning.

- I 2026 ble også badet renoveret.
- I 2026 ble også det meste av EL- og VVS anlegg i 2. etg. fornyet.

2018:

- vinduer fra 2018
- balkongdør i tre, fra 2018.

2003:

- På loft er det takvinduer i tre, antatt fra 2003.
- loftsetasje innredet og tatt i bruk som oppholdsrom i ca. 2003.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2023:

- I 2023 ble det lagt nytt gulv iflg. selger.

2016:

- Lekkasje er lokalt utbedret i 2016

2006:

- Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2006, plassert i felles kjeller.

Parkering

Parkering på eiendommen med plass til 1 bil.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har panelovner og vedovn i stuen. Badet er utstyrt med elektriske varmekabler.

- Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2006, plassert i felles kjeller.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang i 2. etasje.

Selger opplyser at alt av el-anlegget i 2. etasje er fornyet i 2026 av fagmann. Deler av anlegget i gang i 1. etasje, på loft og i kjeller er av eldre dato/byggeår.

Det ble utført tilsyn på fyringsanlegget den 10/9-2024. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Det ble utført feiing 10/9-2024

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 690 000

Omkostninger kjøper

4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

118 640 (Omkostninger totalt)
135 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
138 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 808 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 825 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 828 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 20 747 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (helårsbolig) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale gebyrer forfaller 4 ganger i året.

Formuesverdi primærbolig

Kr 985 920 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 943 678 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

For denne boligen er det årlig premie på husforsikring kr. 11.190,-. Dette deles likt mellom de to enhetene. For denne enheten kr. 5.595,- pa.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 19, seksjonsnummer 2 i Færder kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3911/14/19/2:

11.05.1987 - Dokumentnr: 6067 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1987 - Dokumentnr: 6066 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/100

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner for Gnr. 14 Bnr. 19 i Nøtterøy kommune.

Eiendommen begjæres oppdelt i 2 eierseksjoner for boligformål. Sameiebrøken er fastsatt til 50/50 for snr. 1 og 50/50 for snr. 2.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen fra byggeår.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger dater, men det er avvik fra disse. Det foreligger godkjente tegninger for innredning av loft i 2003 som også viser 2.etasje og felles kjeller.

2.etasje stemmer i hovedsak med dagens bruk- og innredning, men i 2026 ble kjøkken flyttet ut i stue, og tidligere kjøkken ble bygget om til soverom. I 2026 ble også planløsningen på soverom møt øst endret.

Loftsetasje er opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel. Bruken i dag samsvarer ikke med dette da deler av

loftsetasjen er benyttet som hoveddel/beboelse. Denne endringen er søknadspliktig.

På tegningene fra 2003 er loftsvinduene

inntegnet og det er påført skrift med "arbeidsrom/loftstue". Rombenevnelserne

fremkommer ikke på plantegning, så det er

derfor noe uvisst om bruken av loftsrommet er godkjent som arbeidsrom/loftstue eller ikke.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det går kommunale vann og avløpsledninger over ene delen av eiendommen.

Det er oljetank på eiendommen. Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Regulerings- og arealplaner

Følger Kommuneplanens arealdel 2023-2035, ikrafttredelse 06.09.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende.

Det er igangsatt planlegging for detaljregulering nr. 2025004 Munkerekkeveien 133 som ligger sørøst for eiendommen. Hensikten med planarbeidet er å rive eksisterende fritidsbebyggelse og legge til rette for to nye eneboliger som frittliggende småhusbebyggelse på eiendommen.

Eiendommen er berørt av hensynssone for ras- og skredfare (H310) i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før

budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

John Erik Klinge
Eiendomsmegler
john.erik.klinge@aktiv.no
Tlf: 470 20 360

Oppdragstaker

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

23.04.2026



























Gangen ned til vindfang og videre bort til soverommene og bad. Samt trapp opp til lofstuen.



Soverom nr 1 er romslig med plass til seng og oppbevaring (digitalt stilet)



Soverom nr 1



Soverom nr 2 er også romslig med plass til seng og oppbevaring. Passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor (digital stylet)



Soverom nr 2



Soverom nr 2



Soverom 3 er romslig med god plass til både seng og oppbevaring.



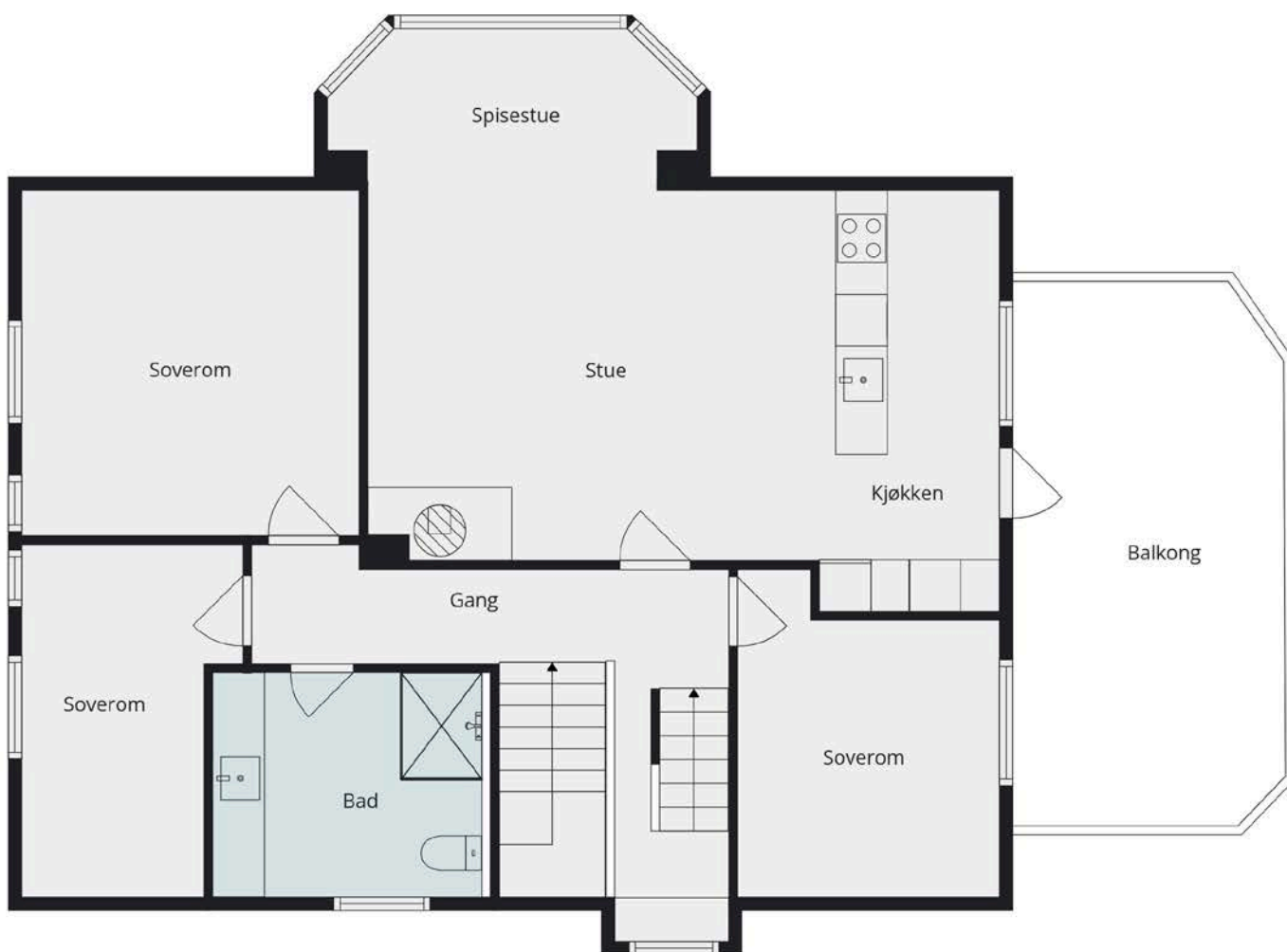
Badet/vaskerommet ble renoveret av fagfolk i 2026 og holder en moderne standard.





Badet/vaskerommet ble renoverert av fagfolk i 2026 og holder en moderne standard. Her finner du flislagt gulv med behagelige varmekabler, vegghengt toalett, servant og dusjhjørne. Det er også god plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, noe som gjør hverdagen ekstra praktisk.





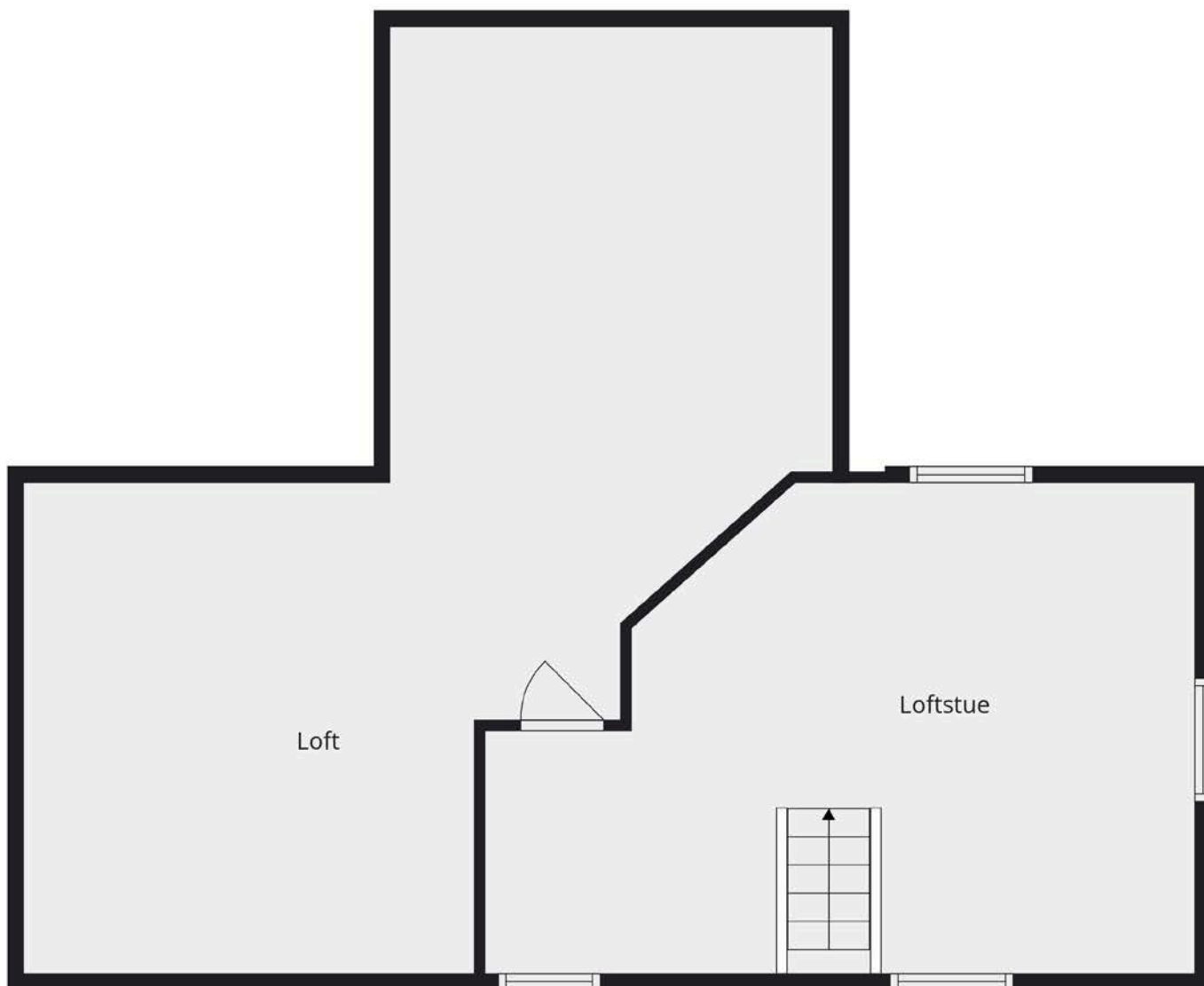


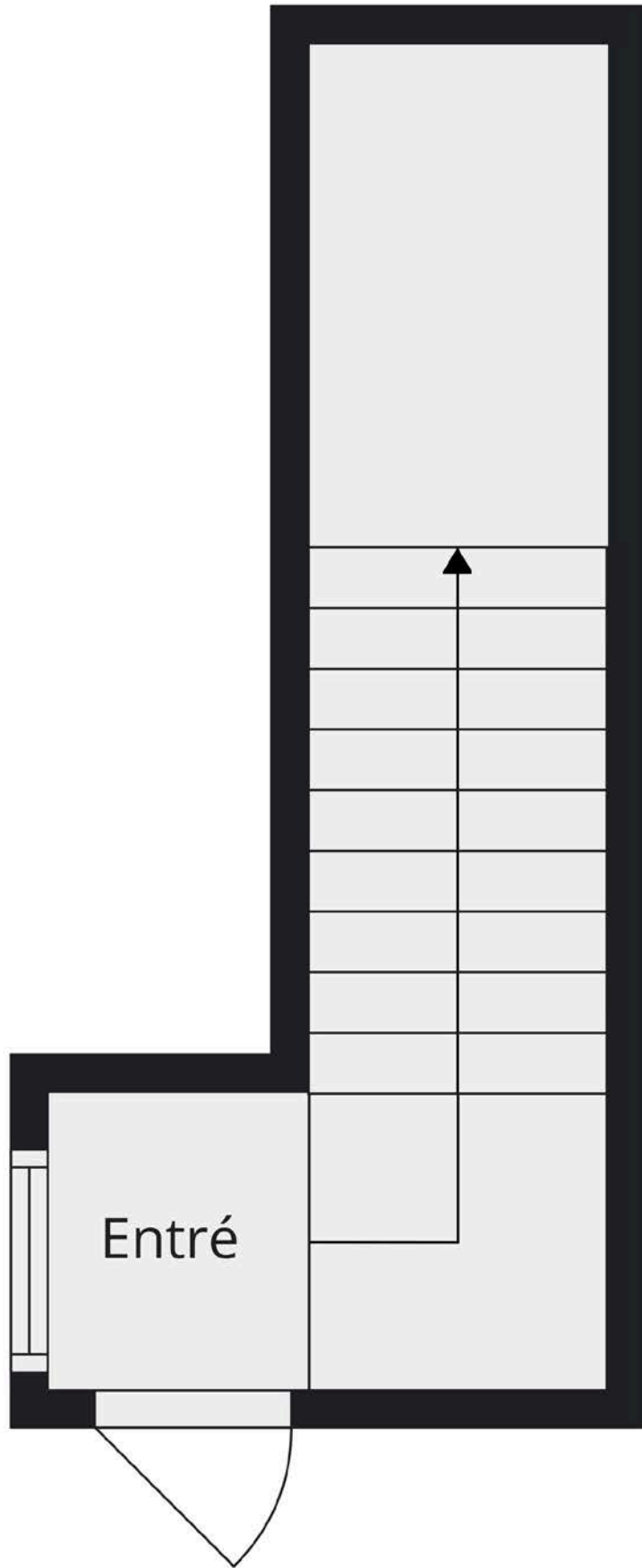
Koselig loftsstue som fungerer perfekt som ekstra TV-stue, ungdomsavdeling eller et rolig oppholdsrom. (digital stylet)



Loftstuen er romslig med gode møbleringsmuligheter.

















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Munkoddveien 2 , 3142 VESTSKOGEN

 FÆRDER kommune

 gnr. 14, bnr. 19, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 12224-1661

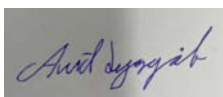
Eiendomsverdi ref nr: IK8316

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Arvid Lysgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@metiri.no
906 87 327

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i 2. etg. i en vertikaldelt tomannsbolig, med opprinnelse fra 1923. Bygget er oppført i tre over grunnmur i sparesteinsbetong.

Innvendig fremstår leiligheten som godt vedlikeholdt, og i 2026 er alle overflater i 2. etg. fornyet, samt at det ble montert ny kjøkkeninnredning og badet ble renoveret. I 2026 ble det også montert 9 stk. nye vinduer. Ellers er vinduer fra 2018 og fra 2003 på loft. Utvendig og i kjeller bærer eiendommen preg av eldre og slitasje, og det er behov for vedlikehold, utskiftinger og oppgraderinger. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med tyngre trekonstruksjoner/stående reisverksplank, med liggende trekledning. Alder på trekledning er ukjent, men det er trolig fra 1980 tallet. Veggkonstruksjoner er fra byggeår. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Alder på takteking, takrenner og beslag er ukjent, men de er trolig fra tidlig 1980 tallet.

Det er takkonstruksjonen i plassbygget tre. Basert på fremviste tegninger ble loftsetasjen innredet ca. 2003. Det er tilgang til deler av loftet fra oppholdsrom i loftsetasjen. Deler av takkonstruksjonen er uten inspeksjonsmulighet, og derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. grundig vurdert.

Det er 9. stk vinduer med 3-lags isolerglass fra 2026. Det er også noen vinduer med 2. lags glass, fra 2018. På loft er det takvinduer i tre, antatt fra 2003. Det er inngangsdør i tre, fra tidlig 2000 tallet, og balkongdør i tre, fra 2018.

Balkong i tre over søyler i tre. Alder på balkongen er ukjent, men det anslås at den er fra 1990-tallet. Under balkonggulvet er det takteking av takpapp, med avrenning av vann til takrenne i front. I 2023 ble det lagt nytt gulv.

Det er felles inngangstrapp i tre, av eldre dato. Det er også en felles betongtrapp til kjeller av eldre dato.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Alle overflater i 2. etasje er fornyet i 2026. Overflatene i loftsetasjen er fra antatt 2003. Innvendig har boligen fyllingsdører i tre, fra 2026. Boligen har malt tretrapp. Trapper er malt i senere tid.

Det er etasjeskillere av trebjelkelag. I 2026 ble etasjeskillerne i 2. etasje rettet opp, og det ble lagt nye underliggende sponplater i stue/kjøkken og på det ene soverommet. Det er også lagt

trinnlydplater av trefiber, samt at etasjeskillet ble etterisolert. Arbeid utført i 2026 er gjort av fagmann. Dokumentasjon er fremvist i form av faktura og bilder.

På loftet er det observert at pipen består av nyere type elementblokker. Om pipen i resten av bygget er renoveret eller fornyet, er imidlertid ukjent. Det er vedovn i stue i 2. etg. Alder på vedovn er også ukjent, men den er av noe nyere dato. Det er feiluke på loft.

Det er krypkjeller under deler av boligen, med trebjelkelag og stubbegulv. Det er inspeksjonsmulighet til krypkjelleren gjennom åpning i grunnmur i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 2. etasje er renoveret av fagfolk i 2026. Rommet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er også satt av plass til vaskemaskin og tørketrommel. Sluket er av plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i taket. Det er fliser på gulvet og fliser på veggene i dusjsone. For øvrig er det malte plater på veggene. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er fremvist i form av bilder og fakturaer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, fra 2026. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Arbeid med montering av kjøkken er utført som egeninnsats av selger. Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

I leiligheten er det vannrør av plast (rør-i-rør-system), samt noe kobberør, fra 2026. Samleskap for rør-i-rør-systemet er plassert på vegg mot bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Arbeid utført i 2026 er gjort av fagmann. Dokumentasjon er fremlagt i form av bilder og faktura. I kjelleren er det vannrør med inntak i galvanisert stål, av eldre dato/byggeår. I kjelleren er det også noen eldre kobberør. Vannrør fra kjøkkenet er ført ned til kjelleren, og selger opplyser at vannrør fra kjøkkenet ikke er tilsluttet samleskapet i gangen. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene i leiligheten er fra 2026. Arbeid utført i 2026 er gjort av fagmann. Avløpsrør i kjeller er av eldre dato. Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2006, plassert i felles kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 2. etg. Selger opplyser at alt av el- anlegget i 2. etg. er fornyet i 2026. Selger opplyser videre at deler av EL- anlegget i gang i 1. etg. og på loft er av eldre dato. Arbeid utført i 2026 er gjort av fagmann. EL- anlegget i kjeller er også av eldre dato/byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er ikke kjent at det er etablert drenering, utover naturlig drenerende masser fra byggeåret. Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Utvendige avløpsrør er trolig av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på vann- og

Beskrivelse av eiendommen

avløpsrør er ukjent, men de er av eldre dato.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

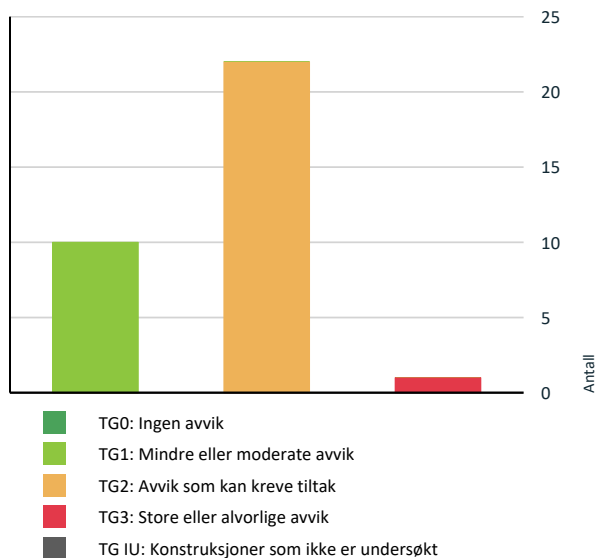
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente tegninger for innredning av loft i 2003 som også viser 2.etasje og felles kjeller. 2.etasje stemmer i hovedsak med dagens bruk- og innredning, men i 2026 ble kjøkken flyttet ut i stue, og tidligere kjøkken ble bygget om til soverom. I 2026 ble også planløsningen på soverom møt øst endret.

Loftsetasje er opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel. Bruken i dag samsvarer ikke med dette da deler av loftsetasjen er benyttet som hoveddel/beboelse. Denne endringen er søknadspiktig. På tegningene fra 2003 er loftsvinduene inntegnet og det er påført skrift med "arbeidsrom/loftstue". Rombenevnelser fremkommer ikke på plantegning, så det er derfor noe uvisst om bruken av loftsrommet er godkjent som arbeidsrom/loftstue eller ikke.

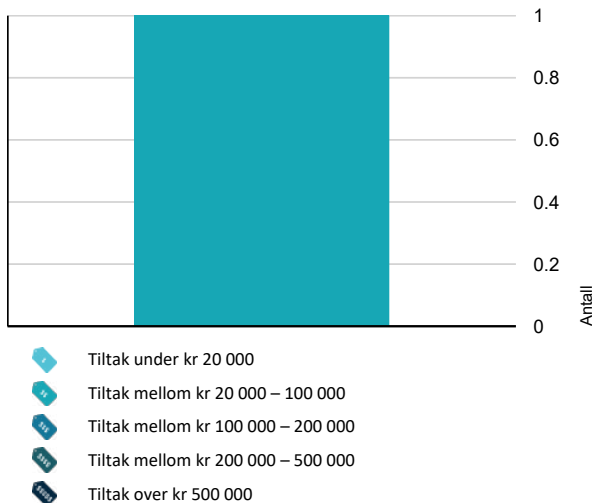
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal. Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer - 1 - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)







Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)





Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 1 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
 Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er avvik i rømningsveier.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Hovedårsaken til energimerking av bygninger er å øke bevisstheten om energibruk og fremme energieffektivisering.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1923

Kommentar
Byggeåret er passert på eiendomsmatrikkel.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2003	Ombygging	I følge tegninger fra Færder kommune ble loftsetasje innredet og tatt i bruk som oppholdsrom i ca. 2003.
------	-----------	--

Det anbefales å fjerne mose og utføre lokal utbedring av manglende og feiltillpassede takstein i kilrennen for å forhindre vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Videre bør det vurderes å skifte ut takteking og undertak, da disse nærmer seg slutten av forventet levetid. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for lekkasjer og skader på bygningen.



UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra bakkeplan og fra loftsvinduer. Alder på takteking er ukjent, men det er trolig fra tidlig 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking bærer preg av elde og slitasje, og det er en del mose på taket. Selger opplyser at det tidligere har vært lekkasje i kilrennen mot sør. Lekkasje er lokalt utbedret i 2016, men i kilrennen er det blant annet observert at det mangler en takstein, samt at nederste takstein i kilrennen ikke er kuttet og tilpasset. Tilstandsgrad 2 er også satt som følge av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og beslag er utført i plastbelagt stål e.l. Alder på takrenner og beslag er ukjent, men de antas å være fra tidlig 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og beslag bærer preg av elde og slitasje, og det er stedvis noen bulker på takrenner og nedløp for takvann. Det er også tegn til noe rust og avskalling av maling, samt noe mose i takrennene. Nedløp for takvann er stedvis avsluttet over terreng, nær grunnmur, noe som øker fuktbelastningen på omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner og beslag bør vedlikeholdes og eventuelt skiftes ut for å hindre videre rustdannelse, avskalling og lekkasjer. Mose i takrennene bør fjernes for å sikre god vannavrenning. Nedløp bør forlenges eller omdirigeres slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende snøfangere bør vurderes monteret for å redusere risiko for snøras og skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med tyngre trekonstruksjoner/stående reisverksplank, med liggende trekledning. Alder på trekledning er ukjent, men det er trolig fra 1980 tallet. Veggkonstruksjoner er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Trekledningen viser tegn til elde og slitasje. Det er registrert noe avskalling av maling, luftbobler samt områder med oppsamling av maling. Det er også observert at spiker er slått for langt inn i kledningen, noe som gir dype spikerhull og øker risikoen for fuktskader. Enkelte deler av trekledningen har begrenset lufting i nedre kant mot grunnmur, og det mangler musestopper enkelte steder i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak for å bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, samt montere musestopper der dette mangler. Overflatebehandling bør utbedres, inkludert utbedring av avskallet maling og dype spikerhull, for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på kledningen. Manglende lufting og utilstrekkelig overflatebehandling kan føre til skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen, råte og redusert levetid på trekledningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er plassbygget i tre. Basert på fremviste tegninger ble loftsetasjen innredet ca. 2003. Det er tilgang til deler av loftet fra oppholdsrom i loftsetasjen. Deler av takkonstruksjonen er uten inspeksjonsmulighet, og derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. grundig vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

På loftet er det observert flere fuktmerker og fuktskadet treverk i undertaket. Dette vurderes å ha sammenheng med tidligere uttetheter, da det på befaringsdagen ikke ble målt fukt av betydning.

Takkonstruksjonen har også svak ventilasjon, da det stedvis mangler luftespalter over isolasjonen, og det mangler luftespalter mot raft.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Det bør utføres lokal utbedring av fuktskadet treverk og tiltak for å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen, herunder etablering av luftespalter over isolasjonen og mot raft. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for videre fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen. Mangelfull ventilasjon kan også føre til dårlig innelima og økte vedlikeholdskostnader over tid.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

På loft er det takvinduer i tre, antatt fra 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på befaringstidspunktet i hovedsak kun observert normal elde og slitasje. Utvendige beslagløsninger er noe misfarget og slitt, og enkelte vinduer går litt tregt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vedlikeholde og eventuelt utbedre utvendige beslag samt smøre eller justere vinduer som går tregt, for å forhindre ytterligere slitasje og sikre god funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, redusert levetid og fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Vinduer - 1 - 2

Beskrivelse

Det er koblede kjellervinduer i trekarmer, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellervinduene bærer preg av elde og slitasje, og det er tegn til fuktskader i karmene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjellervinduene bør vedlikeholdes og eventuelt skiftes ut ved behov for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

I 2. etasje er det 3 stk. vinduer med 2-lags isolerglass fra 2018. Øvrige vinduer har 3-lags isolerglass fra 2026. Arbeid utført i forbindelse med utskifting av vinduer i 2026 er gjort av fagperson. Dokumentasjon er fremvist i form av faktura.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør i tre, fra tidlig 2000 tallet, og balkongdør i tre, fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdørene viser tegn til noe elde og slitasje. Balkongdøren er noe skjevt montert, men fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Skjevheten kan imidlertid øke risikoen for trekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører bør vedlikeholdes og eventuelt justeres for å utbedre skjevheter, spesielt på balkongdøren. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for trekk, varmetap og ytterligere slitasje på dørene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i tre over søyler i tre. Alder på balkongen er ukjent, men det anslås at den er fra 1990-tallet. Under balkonggulvet er det taktekkning av takpapp, med avrenning av vann til takrenne i front. I 2023 ble det lagt nytt gulv iflg. selger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

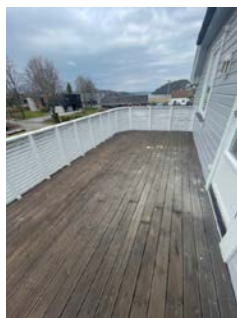
Balkongen viser tegn til elde og slitasje, og det er registrert skjevheter i konstruksjonen. Skjevhetene vurderes å ha sammenheng med setninger i grunn og fundamenter, samt grov utførelse ved oppføring. Fra bakkeplan er det observert fukt- og råteskader i underliggende trepanel, noe som vurderes å ha sammenheng med utett papptekking i overgangen mellom takpapp og takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.

Det bør gjennomføres utbedring av skjevheter og fuktskader, samt kontroll og eventuell utskifting eller reparasjon av takpapp og overganger mot takrenner for å sikre tett konstruksjon. Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for videre utvikling av råte- og fuktskader, samt forverring av konstruksjonens bæreevne og levetid.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Inngangstrapp i tre, av eldre dato. Det er også en felles betongtrapp til kjeller av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene bærer preg av elde og slitasje. Tretrappen er misfarget og slitt, og det er oppsprukket treverk. Det er mose på betongtrappen, og støtemurene i Leca er ikke pusset med murmasse eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tretrappen bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for personskaade som følge av oppsprukket og slitt treverk. Mose på betongtrappen bør fjernes, og det bør vurderes tiltak for å hindre videre vekst, da dette kan føre til glatte overflater og økt fare for fall. Støtemurene i leca bør pusses med egnet murmasse for å beskytte mot fuktinntrengning og forringelse av konstruksjonen.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gult av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Alle overflater i 2. etasje er fornyet i 2026. Overflatene i loftsetasjen er fra antatt 2003.

I stue/kjøkken er det et mindre riss i overgangen mellom skråtak og flatt tak. Dette vurderes som normalt, da det på nyere overflater alltid vil være en viss risiko for rissdannelser som følge av naturlig krymping etter uttørring av materialer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 2026 ble etasjeskillerne i 2. etasje rettet opp, og det ble lagt nye underliggende sponplater i stue/kjøkken og på det ene soverommet. Det er også lagt trinnlydplater av trefiber, samt at etasjeskillet ble etterisolert. Arbeid utført i 2026 er gjort av fagmann. Dokumentasjon er fremvist i form av faktura og bilder. Det er foretatt målinger med krysslaser i stue og på det ene soverommet.

Vurdering av avvik:

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

I stuen er det målt en høydeforskjell på ca. 17 mm fra balkongdør til vindu ved karnapp. Det er også stedvis noe knirk i gulvet, men dette vurderes som normalt med tanke på byggets alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, og høydeforskjellen må være mindre enn 15 mm. Dette vil imidlertid ikke være økonomisk rasjonelt, da etasjeskillerne allerede er delvis avrettet. Knirk i gulvet anses som normalt for byggets alder, men forholdet bør overvåkes for å unngå eventuelle følgeskader.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

På loftet er det observert at pipen består av nyere type elementblokker. Om pipen i resten av bygget er renoveret eller fornyet, er imidlertid ukjent. Det er vedovn i stue i 2. etg. Alder på vedovn er også ukjent, men den er av noe nyere dato. Det er feieluke på loft.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

På loftet er det observert at døren til sotluken er festet med en skive og skrue, da den opprinnelige mekanismen er defekt. I kjelleren er det skader på sotluken, og pipen er full av støv og lignende. Det foreligger ikke informasjon om hvorvidt pipedelen i kjelleren fortsatt er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør monteres ildfast plate under feieluken på loftet for å redusere risikoen for brann ved eventuell utglidning av glør eller aske. Sotluken på loftet bør utbedres slik at den får en forskriftsmessig lukking, for å hindre røyk- og brannspredning. Sotluken i kjelleren bør repareres eller byttes ut, og det bør avklares om pipedelen i kjelleren er i bruk. Dersom den er i bruk, må den rengjøres og kontrolleres for å sikre trygg bruk og redusere risiko for brann og lekkasje av røykgasser.



! TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av boligen, med trebjelkelag og stubbegulv. Det er inspeksjonsmulighet til krypkjelleren gjennom åpning i grunnmur i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

I krypkjelleren er det observert at det ligger en del eldre materialer og trerester, og det er ikke lagt fuktsperre på grunnen. Det er også tegn til angrep av insekter, samt noe fuktskadet treverk. I tillegg er det noe synlig og eksponert isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Eldre materialer og trerester bør fjernes, og fuktsperre bør legges på bakken for å redusere fuktbelastningen. Ventilasjonen i krypkjelleren må forbedres for å hindre videre utvikling av sopp, råte og insektangrep. Fuktskadet og angrepet treverk bør undersøkes nærmere og eventuelt skiftes ut. Synlig og eksponert isolasjon bør kontrolleres og sikres. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere skade på konstruksjonen, dårlig innneklima og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Trapper er malt i senere tid.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen fyllingsdører i tre, fra 2026.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet i 2. etasje er renoveret av fagfolk i 2026. Rommet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er også satt av plass til vaskemaskin og tørketrommel. Sluket er av plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i taket. Det er fliser på gulvet og fliser på veggene i dusjsonen. For øvrig er det malte plater på veggene. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er fremvist i form av bilder og fakturaer.

Årstall: 2026

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på veggene i dusjsonen. For øvrig er det malte plater på veggene og malte plater i taket.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I dusjsonen er det observert at det ikke er montert hylser på drenerør fra samlekasse og fra innebygget sistene til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres hylser på drenerør fra samlekasse og innebygget sistene til dusj for å sikre tett og forskriftsmessig utførelse. Manglende hylser kan medføre risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26mm.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i tak. Det er korrekt tilluft i dør.

Årstall: 2026 Kilde: Faktura e.l

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt, badet er ikke tatt i bruk. Arbeid utført på bad er gjort av fagfolk, og dokumentasjon i form av fakturaer og bilder er fremvist.

KJØKKEN

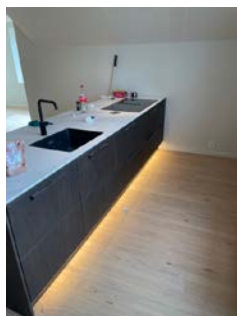
ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, fra 2026. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Arbeid med montering av kjøkken er utført som egeninnsats av selger.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetoppen.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader i boligen.



- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

I kjelleren fremstår vannrørene fra kjøkkenet som grovt og midlertidig montert, og det er noe gjenstående arbeid. På kjøkkenet mangler det tettemuffer i enden av varerørene. Deler av vannrørene i kjelleren er av eldre dato/byggeår, og det er en del rust og irr på vannrør. Normal levetid nærmer seg også oppbrukt på de deler av vannrør som er av eldre dato/byggeår.

Vannrør fra kjeller og opp til 2. etasje er plassert i yttervegg, noe som øker risikoen for frost. Som et forebyggende tiltak mot frost er det montert varmekabel på vannrørene, og denne må benyttes ved behov for å unngå at vannrørene fryser.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene på kjøkkenet for å hindre lekkasjer og vannskader. Vannrørene fra kjøkkenet i kjelleren bør ferdigstilles og utføres fagmessig for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader. Eldre vannrør i kjelleren bør vurderes for utskifting, da normal levetid nærmer seg slutten og det er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

I leiligheten er det vannrør av plast (rør-i-rør-system), samt noe kobberør, fra 2026. Samleskap for rør-i-rør-systemet er plassert på vegg mot bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Arbeid utført i 2026 er gjort av fagmann. Dokumentasjon er fremlagt i form av bilder og faktura.

I kjelleren er det vannrør med inntak i galvanisert stål, av eldre dato/byggeår. I kjelleren er det også noen eldre kobberør. Vannrør fra kjøkkenet er ført ned til kjelleren, og selger opplyser at vannrør fra kjøkkenet ikke er tilsluttet samleskapet i gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene i leiligheten er fra 2026. Arbeid utført i 2026 er gjort av fagmann. Dokumentasjon er fremlagt i form av bilder og faktura.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

TG 2 Avløpsrør - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I kjeller er det avløpsrør av plast, av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på avløpsrørene.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon på bad. Ellers er det kun en veggventil på det ene soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Leiligheten har mangelfull ventilasjon, da det kun er en friskluftsventil på det ene soverommet. Det mangler også mekanisk eller forsert avtrekk fra kullfilterventilator på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det må etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i hele leiligheten. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort. Om mulig bør det også etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kjøkkenet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2006, plassert i felles kjeller.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet grunnet alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig når berederen er over 20 år gammel.

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 bygningssakkynndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 2. etg. Selger opplyser at alt av el- anlegget i 2. etg. er fornyet i 2026. Selger opplyser videre at deler av EL- anlegg i gang i 1. etg. og på loft er av eldre dato. Arbeid utført i 2026 er gjort av fagmann. EL- anlegget i kjeller er også av eldre dato/byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1923
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Arbeid utført i 2026 er gjort av fagmann. Hvem som har utført arbeid på EL- anlegget før 2026 er ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Dokumentasjon og samsvarserklæring i forbindelse med arbeid utført i 2026 er fremvist.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Selger opplyser at EL- anlegget er kontrollert i senere tid, men dokumentasjon vedørende kontroll er ikke fremvist. Om mulig bør dokumentasjon vedørende kontroll fremskaffes.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

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

Ja Som følge av alder på deler av anlegget og manglende dokumentasjon på arbeid utført før 2026, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. I kjeller er det en del ledninger o.l. som ikke lenger er i bruk, og ledninger i kjeller er løst og mangelfullt festet. Dette bør påregnes utbedret.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er gjort observasjoner i kjeller og i bygget generelt som tyder på setninger. Dette antas å skyldes eldre setninger i grunn og fundamenter.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke kjent at det er etablert drenering, utover naturlig drenerende masser fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen vurderes å være svekket som følge av alder og byggemetode. Svekket effekt på dreneringen sees i sammenheng med observasjoner av fukt, saltutslag og avskalling av maling på vegger i kjeller/grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning, saltutslag og skader på kjellervegger. Manglende eller svekket drenering kan føre til økte fuktproblemer, forringelse av konstruksjonen og redusert bruksmulighet for kjeller/underetasje.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis sprekker og riss på grunnmuren, noe som sees i sammenheng med eldre setningsskader i grunn og fundamenter. Det er også stedvis saltutslag og avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og riss i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og ytterligere setningsskader. Saltutslag og avskalling av maling bør også behandles for å beskytte konstruksjonen mot fuktskader og forringelse av materialene.



! TG 2 Terrenghforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

I henhold til NVE-kartet ligger eiendommen i et område hvor kvikkleire kan forekomme utenfor påviste soner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres terrengjusteringer for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, slik at vann ledes vekk fra bygningen og risiko for vannansamlinger reduseres. Videre bør det vurderes å innhente geoteknisk vurdering med tanke på mulig forekomst av kvikkleire, da dette kan medføre økt risiko for setningsskader.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er trolig av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på vann- og avløpsrør er ukjent, men de er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og eventuelt planlegge utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner ved plutselige rørbrudd.

! TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det har tidligere vært parafin fyr i boligen, med nedgravd oljetank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på at oljetanken er forskriftsmessig sanert.

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkverdige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Ifølge NVE-kartet ligger eiendommen i et område hvor kvikkleire kan forekomme utenfor påviste soner.

Oppholdsrom på loftet tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til rømningsveier, da det ikke er tillatt å benytte takvinduer som rømningsvei uten at det er montert stige eller plattform på yttersiden av tak og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør etableres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet og åpninger i rekkverk på utvendige trapper bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helse- og sikkerhetsrisiko for brukere av bygget.

Rømningsveier bør utbedres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, da manglende eller utilstrekkelige rømningsveier kan medføre økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner.

Det bør vurderes geoteknisk undersøkelse for å avklare eventuell risiko for kvikkleireskred, da eiendommen ligger i et område hvor kvikkleire kan forekomme. Manglende vurdering kan medføre økt risiko for setningsskader eller skred.

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

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

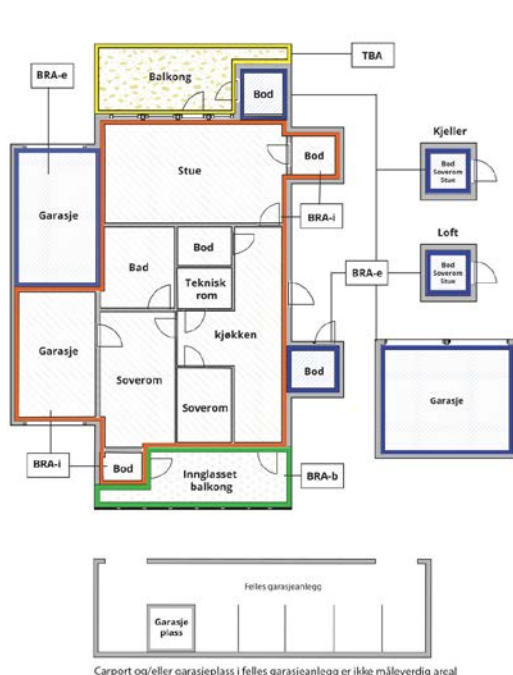
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	3			3	
Etasje 2	106			106	19
Etasje 3	22			22	
Kjeller		4		4	
SUM	131	4			19
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang med trapp		
Etasje 2	Trapperom, bad/vaskerom, 3 soverom, stue/kjøkken		
Etasje 3	Loftstue/arbeidsrom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger for innredning av loft i 2003 som også viser 2.etasje og felles kjeller. 2.etasje stemmer i hovedsak med dagens bruk- og innredning, men i 2026 ble kjøkken flyttet ut i stue, og tidligere kjøkken ble bygget om til soverom. I 2026 ble også planløsningen på soverom møt øst endret.

Loftsetasje er opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel. Bruken i dag samsvarer ikke med dette da deler av loftsetasjen er benyttet som hoveddel/beboelse. Denne endringen er søknadspliktig. På tegningene fra 2003 er loftsvinduene inntegnet og det er påført skrift med "arbeidsrom/loftstue". Rombenevnelser fremkommer ikke på plantegning, så det er derfor noe uvisst om bruken av loftsrommet er godkjent som arbeidsrom/loftstue eller ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: I 2026 ble alle innvendige overflater i 2. etg. renovert, samt at det ble montert ny kjøkkeninnredning. I 2026 ble også badet renovert. I 2026 ble også det meste av EL- og VVS anlegg i 2. etg. fornyet. Arbeid utført i denne perioden er i hovedsak gjort av fagfolk. Selger har imidlertid stått for rivning og mindre snekkerarbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Oppholdsrom på loft tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav til rømningsveier. Dette da det ikke er tillatt å benytte takvinduer som rømningsveier, når det ikke er montert stige eller plattform på yttersiden av tak og vegg.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	119	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Arvid Lysgård Jostein Frederick Aker	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	14	19		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Munkoddveien 2							
Hjemmelshaver Aker Seil AS							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	11.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Færder kommune opplyser at det ikke eksisterer ferdigattest på eiendommen.	Finnes ikke		Nei
Tegninger fra 2003	12.11.2003	Det foreligger ikke tegninger fra byggeår.	Gjennomgått	7	Nei
Egenerklærings skjema.	20.04.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

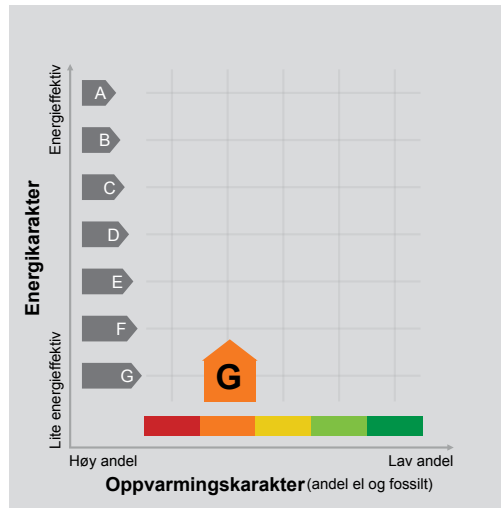
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Adresse	Munkoddeveien 2
Postnummer	3142
Sted	VESTSKOGEN
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163727684
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-133904
Dato	11.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

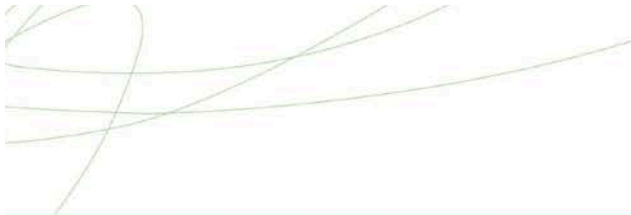
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Tidsstyring av panelovner**

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1923
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	139
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

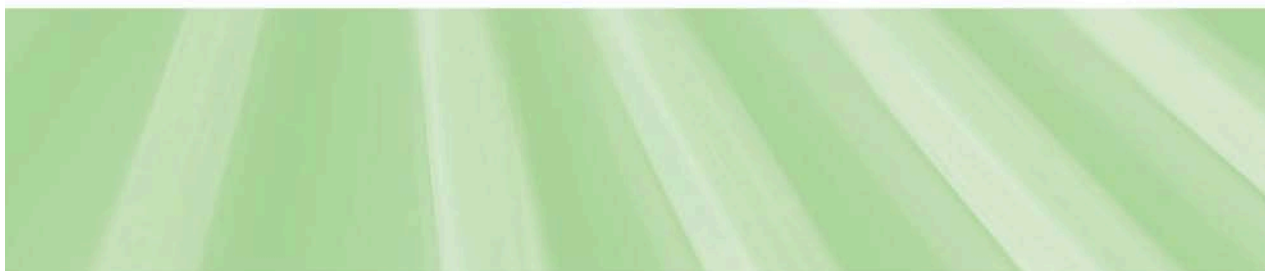
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 20: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Espen Aker

Jostein Frederick Aker

Boligen

Munkoddveien 2
3142 Vestskogen

3911-14/19/0/2

- ◆ Boligen ble kjøpt 2026
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: JMP Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Total rehabilitering av bad.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Total rehabilitering av bad. Ny membran og alt skal være etter dagens standard. Arbeid er utført av JMP Bygg.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Lekkasje på hver side av kvisten i stuen ble oppdaget ved riving. Taket i området ble sjekket og lekkasjen skyldes at takrenner rundt kvist var helt tett, noe som førte til at vann rant over takrenne beslag og ned i konstruksjon.

Innvendig ble konstruksjonen tørket og isolasjon byttet.

Utvendig ble takrenner rensset.

For ytterligere info ring Januz Was /J. was byggservice +47 455 16 011

Taket er ellers av eldre ukjent dato. Innvendig kan taket sjekkes på loftbod.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: J. was byggservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt over.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: JMP bygg AS.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut 9 stk, vinduer i 2 etg. 3 lags vinduer fra Lyssand.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Kaldtvedt VVS AS.

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vannskap og rør i rør system er installert i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad. Avløpsrør er også byttet.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: J. Was byggservice.

Beskrivelse av arbeidet: Flislagt ildsted.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Provolt AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering/rehabilitering av elektrisk anlegg i forbindelse med oppussing. Egeninnsats med trekking av K Rør. All kobling er gjort av provolt.

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats med trekking av K-rør.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Innvendig planløsning er endret av selger.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Loftet er innredet av tidligere eier. Usikker om dette er omsøkt.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: JMP bygg AS.

Beskrivelse av arbeidet: -Alle overflater er gipset - JMP bygg og egeninnsats. -Gulvspon i stue er byttet - JMP bygg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: J. Was byggservice.

Beskrivelse av arbeidet: -Nytt herdet tregulv er lagt i alle rom. -Flislagt rundt peis.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Stasia Maler og Bygg Zhukovskyi

Beskrivelse av arbeidet: Sparkling og maling av alle rom.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: -Montering av kjøkken -Egeninnsats med legging av gulv -Egeninnsats med diverse malerarbeid. -Montering av nye innerdører.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Nabolagsprofil

Munkoddveien 2 - Nabolaget Munkerekken - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Fjordgløtt Linje 116A, 116B	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	11 min 4.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 min

Skoler

Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 230 elever, 13 klasser	16 min 1.4 km
Teie skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	19 min 1.5 km
Labakken skole (1-7 kl.) 461 elever, 31 klasser	20 min 1.8 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Færder videregående skole 750 elever	6 min 3.4 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	7 min 4.2 km

«Pent villastrøk, stille, solrikt, kort vei til sjøen, 15 min gange til sentrum i Tønsberg, nær turmuligheter.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

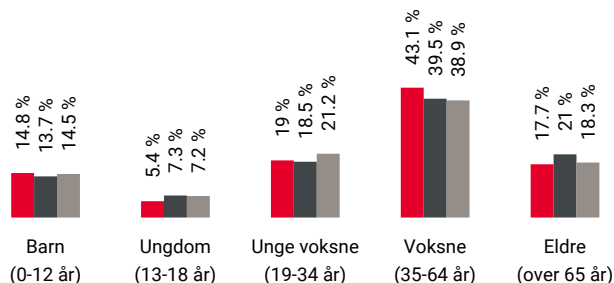
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Munkerekken	1 410	627
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestskogen barnehage (1-5 år) 67 barn	13 min 1.1 km
Hundremeterskogen barnehage (1-5 år) 21 barn	14 min 1.2 km
Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 96 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Vestskogen	15 min
Meny Teie Torg PostNord	6 min 2.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

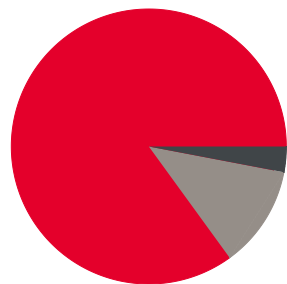
⊕ Teie idrettspark 14 min
 Fotball 1 km

⊕ Teigar ungdomsskole - kunstgress 7'er 16 min
 Ballspill, fotball, sandvolleyball 1.3 km

🚲 EVO Nøtterøy 17 min

🚲 Sporty24 Nøtterøy 4 min

Boligmasse



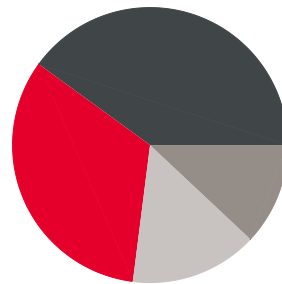
■ 85% enebolig
■ 3% blokk
■ 12% annet

Varer/Tjenester

📍 Bellevuesenteret 6 min

📍 Vitusapotek Vestskogen 17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 12% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

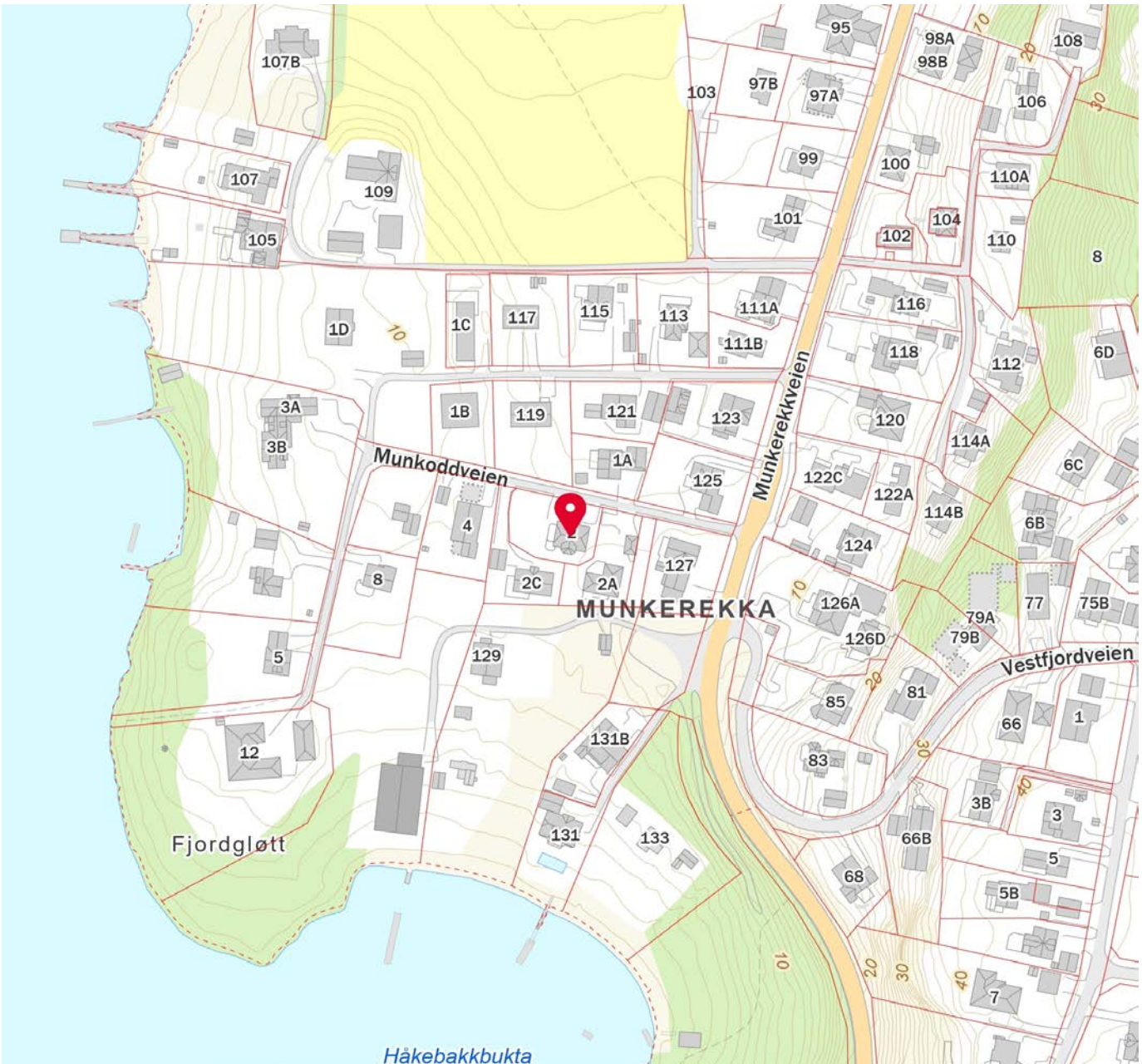
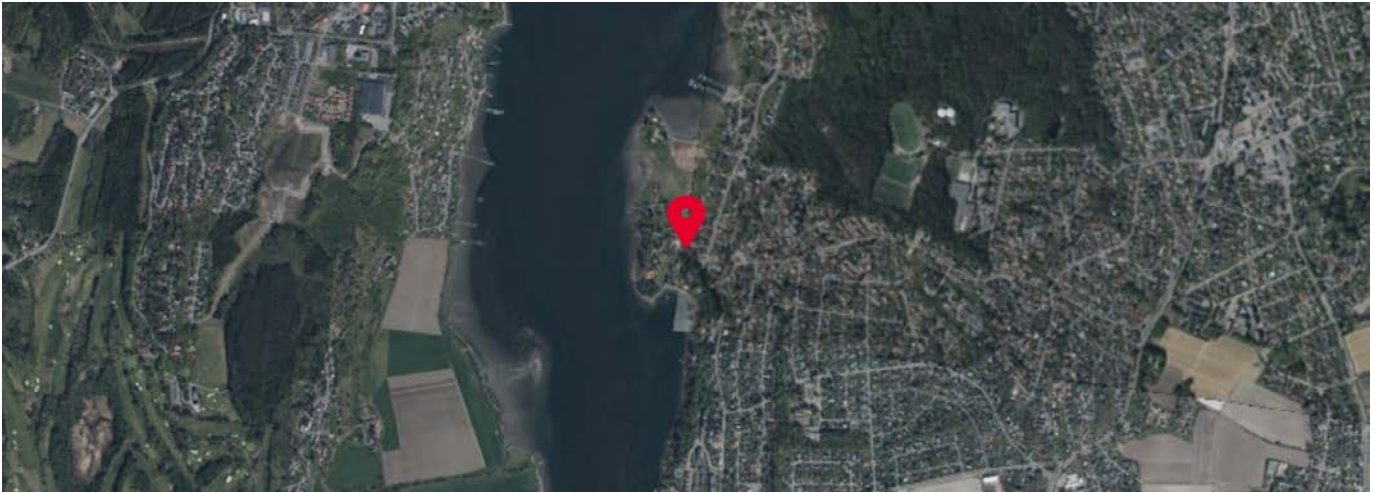


0% 44%

■ Munkerekken
■ Tønsberg
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

**VIB****Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS**

09.04.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3911/14/19/0/2

Adresse: Munkoddveien 2,
3142 VESTSKOGEN

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 10.09.24 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	10.09.24	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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke



Færder kommune

Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163

Telefon

Utskriftsdato: 09.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 Gårdsnr.: 14 Bruksnr.: 19 Seksjonsnr.: 2

Adresse: Munkoddveien 2, 3142 VESTSKOGEN

Referanse: 1312260033

Kommuneplan vedtatt	
Dato	06.09.2023
Planen vedlagt	Ja
Boligbebyggelse - Nåværende	

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Kommentar
Det er igangsatt planlegging for detaljregulering nr. 2025004 Munkerekkeveien 133 som ligger sørøst for eiendommen. Planoppstarten ble behandlet av Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 04.06.2025. Hensikten med planarbeidet er å rive eksisterende fritidsbebyggelse og legge til rette for to nye eneboliger som frittliggende småhusbebyggelse på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

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

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



Færder kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3911 - Færder kommune	14	19	0	2	Seksjon	SEKSJON NR 2, MUNKODDVEIEN 2	Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
11.05.1987	Nei	Nei			50/100	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhets	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			14/19/0/2	0
					14/19/0/1	0
					14/19	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			14/19/0/1	0
					14/19	0
					14/19/0/2	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			14/19	0
					14/19/0/2	0
					14/19/0/1	0

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
163727684	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	304	0	304

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Munkoddveien	2			Nord: 6568465 Øst: 578991 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 6-VESTSKOGEN Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 3-Teie Stemmekrets 4-TEIE Postnummerområde 3142-VESTSKOGEN Grunnkrets 104-Munkerekken syd

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn Referanser

B-Bolig

KULTURMINNER

Lokalitetsnr Art Vernetype Kategori Matrikkelføringsdato Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr Lokalitetsnavn Påvirkningsgrad Myndighet Matrikkelføringsdato Tilknyttede matrikkelenheter Vedtak

TEIGER

Areal Representasjonspunkt Hovedteig Tvist Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal Representasjonspunkt Hovedflate Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3911 - Færder kommune	14	19	0	0	Grunneiendom	FJORDVIKEN	Ja	831,1	831,2	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
11.10.1923	Nei	Nei	Ja	2		Nord: 6568466.52 Øst: 578983.61 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			14/19/0/2	0
					14/19/0/1	0
					14/19	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			14/19/0/1	0
					14/19	0
					14/19/0/2	0

Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018				14/19	0
						14/19/0/2	0
						14/19/0/1	0
Kart- og delingsforretning	11.08.1986		62/86		Avgiver	14/19	-733.6
					Mottaker	14/274	733.6
Kart- og delingsforretning	02.06.1986		61/86		Mottaker	14/273	322.2
					Avgiver	14/19	-322.2
Kartforretning	16.09.1965				Mottaker	14/19	1887
Skylddeling	11.10.1923					14/15	0
						14/19	0

BYGNINGER								
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe			Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
163727684	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig			Tatt i bruk	304	0	304

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Munkoddeveien	2			Nord: 6568465 Øst: 578991 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 6-VESTSKOGEN Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 3-Teie Stemmekrets 4-TEIE Postnummerområde 3142-VESTSKOGEN Grunnkrets 104-Munkerekken syd

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL	
Bruk av grunn	Referanser
U-Uoppgitt	P-Målebrevsprotokoll: 05/3

KULTURMINNER						
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	

831,1	Nord: 6568466,52018586 Øst: 578983,6099944 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium	

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Færder kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	14	19	0	2

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt			
Tomannsbolig, horisontaldelt	163727684	0	Tatt i bruk	Bolig	304	0	0	304			
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettningstillatelse	Tatt i bruk				
Nord: 6568465 Øst: 578991 System: EPSG:25832			Nei	1							
Energikilder		Oppvarming									
Elektrisitet		Elektrisk									
Olje/parafin/fl.brensel		Annen oppvarming									
Bygningstatushistorikk		Dato			Registrertdato		Slettetdato				
TB-Tatt i bruk		15.12.1930			13.01.1994						
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	169	5	Kjøkken	1	1	Munkoddveien 2	14	19	0	2
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	120	0	1	120	0	120				
2	Hovedetasje	120	0	1	120	0	120				
1	Kjelleretasje	30	0	0	30	0	30				
1	Loft	34	0	0	34	0	34				

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: ÅR 1923

Referanse

2-Kommunal kode 2: 1.D.50.

Referanse

4-Kommunal kode 4: 1.A.

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: M183/03

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Færder kommune

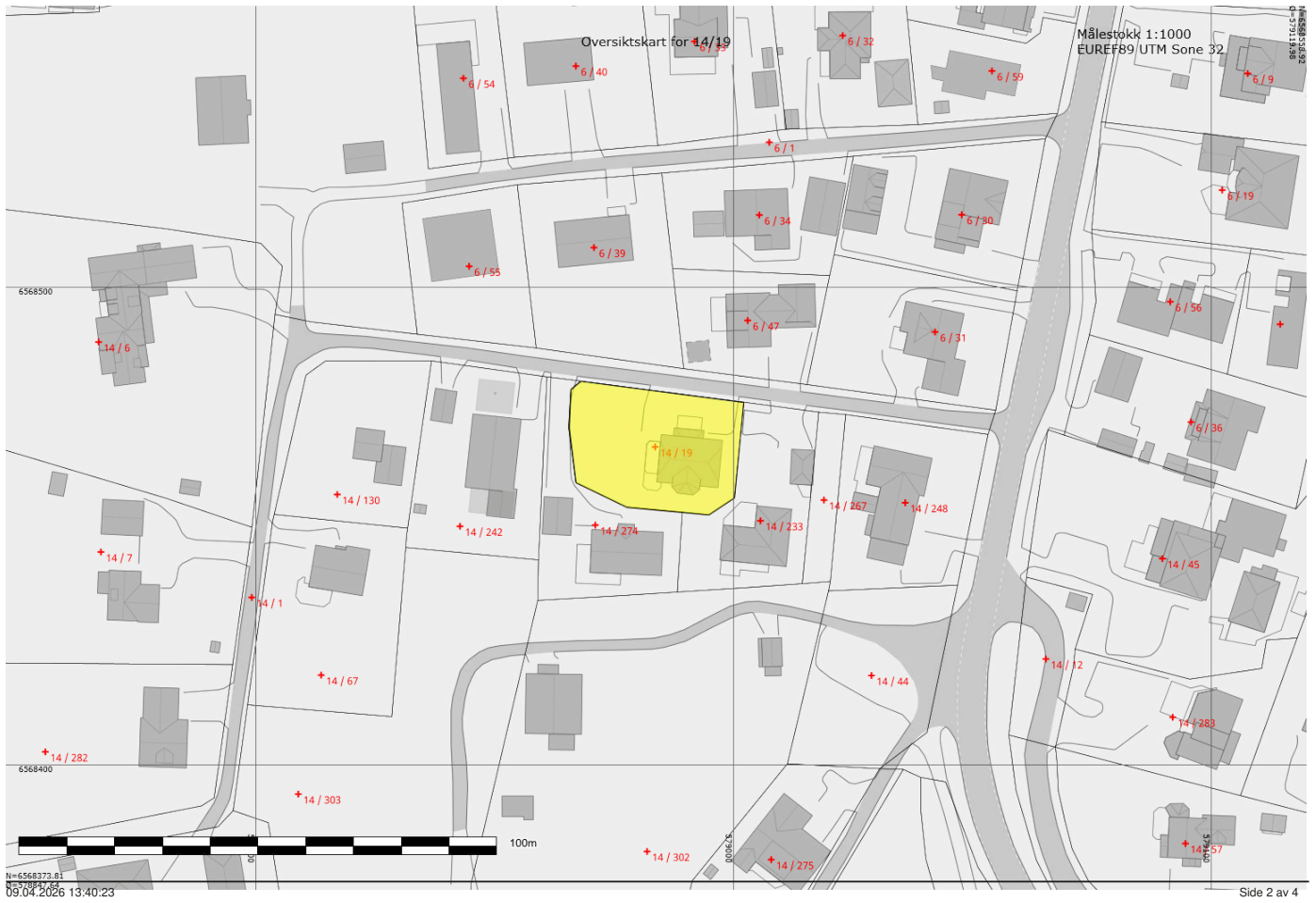
Matrikkelkart

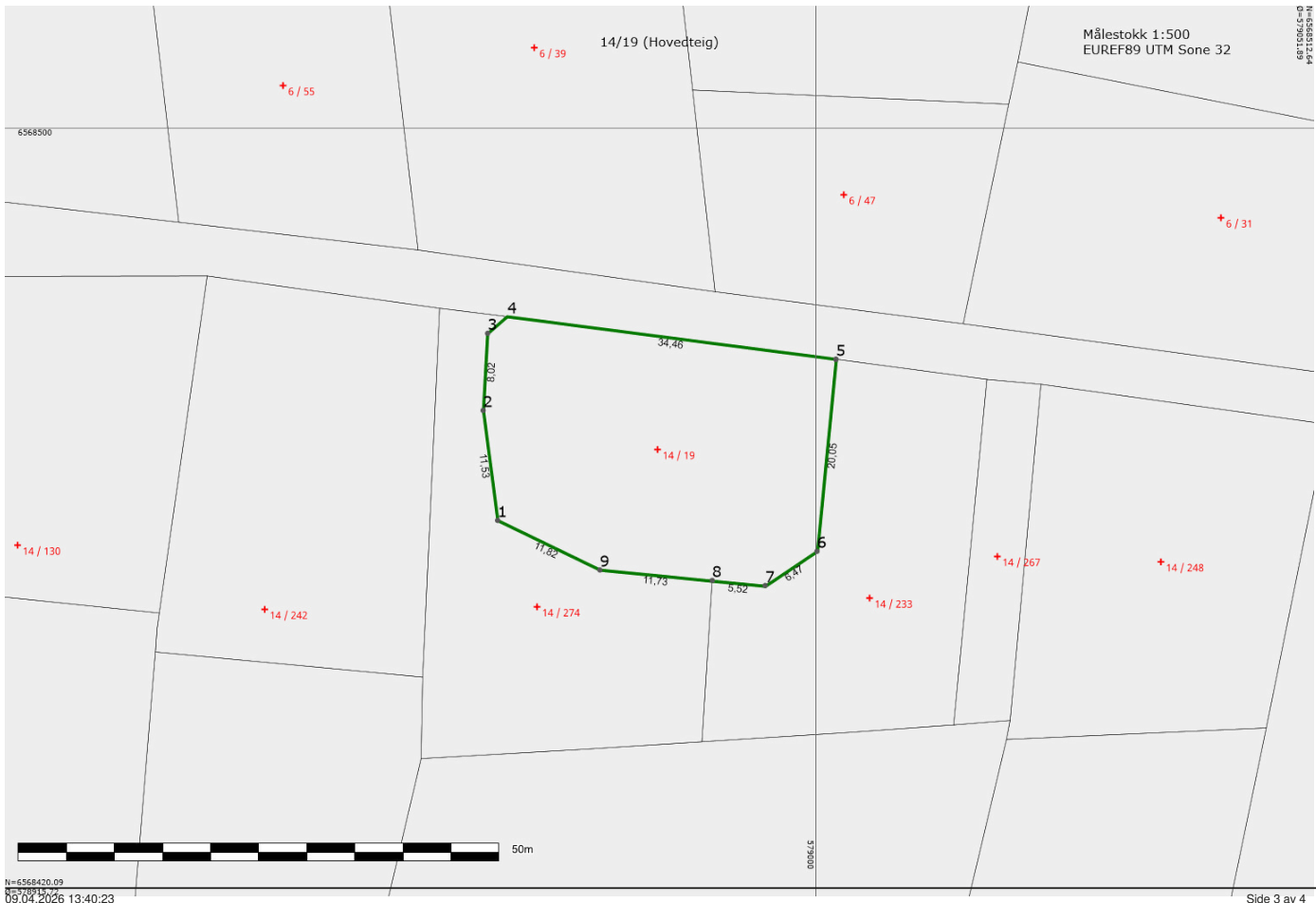
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	14	19	0	2

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: 831,10

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6568466,52 Øst: 578983,61

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/			Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6568459,17	578966,97	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			11,53	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler		
2	6568470,60	578965,46	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			8,02	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler		
3	6568478,61	578965,93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			2,67	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler		
4	6568480,33	578967,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			34,46	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler		
5	6568475,91	579002,15	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			20,05	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler		
6	6568455,96	579000,19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			6,47	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler		
7	6568452,40	578994,79	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			5,52	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler		
8	6568452,93	578989,29	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			11,73	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler		
9	6568454,02	578977,61	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			11,82	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler		



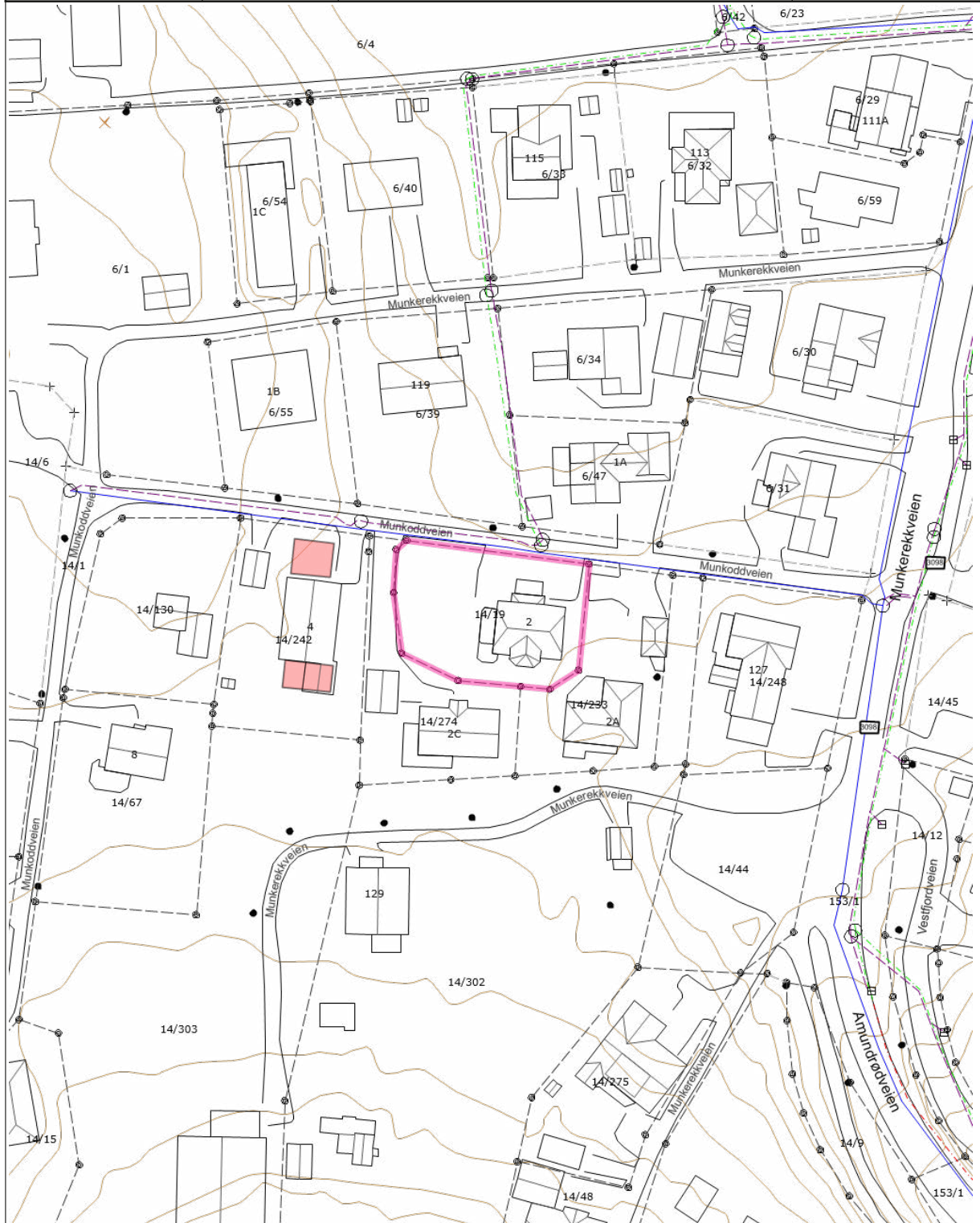
Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Munkoddveien 2 3142 VESTSKOGEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	14	19	0	2	Munkoddveien 2, 3142 VESTSKOGEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	831.14m ²
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	831.14m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	768.96m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPPLAN

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

09.04.2026 13:40:27

Side 1 av 2

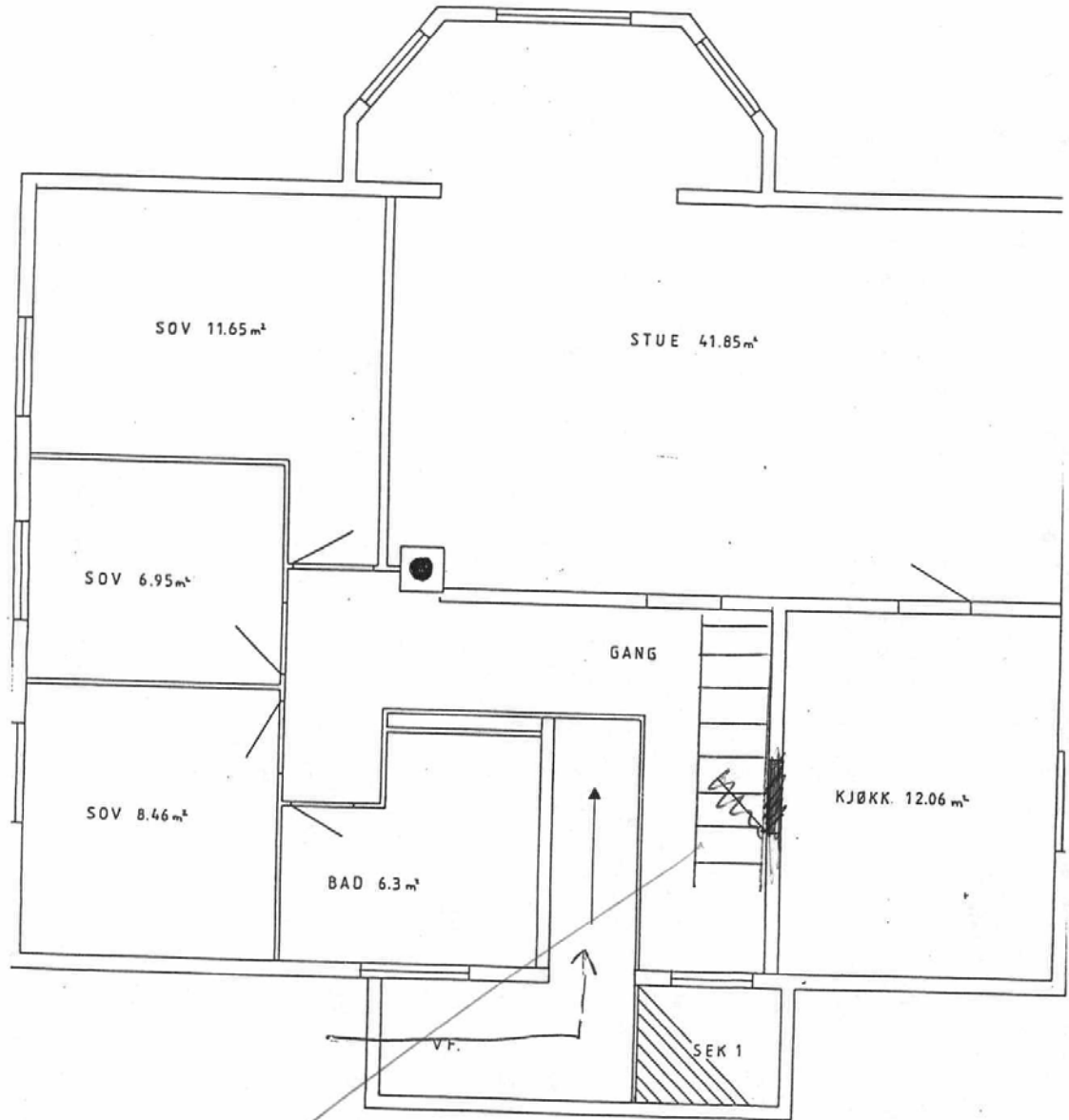
Tegnforklaring

 Byggegrense	 Sirkeleiendom	 Nøyaktig eiendomsgrense
 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt
Matrikkelnummer.	 Gateløys (belysningspunkt)	 Mast
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	 KpBestemmelseGrense
 KpBestemmelseOmråde	 KpBestemmelseGrense	 KpBestemmelseOmråde
 Forbudsgrense sjø	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål	 Grense for faresoner
 Ras- og skredfare	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Friområde - Nåværende
 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 KpOmråde gjeldende	 Toppunkt
 Høydekurve		

04610068NOT43633



BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSDIVISJONEN	
NØTTERØY KOMMUNE	
INNK.DATO:	
SAK.NR.:	4188/03

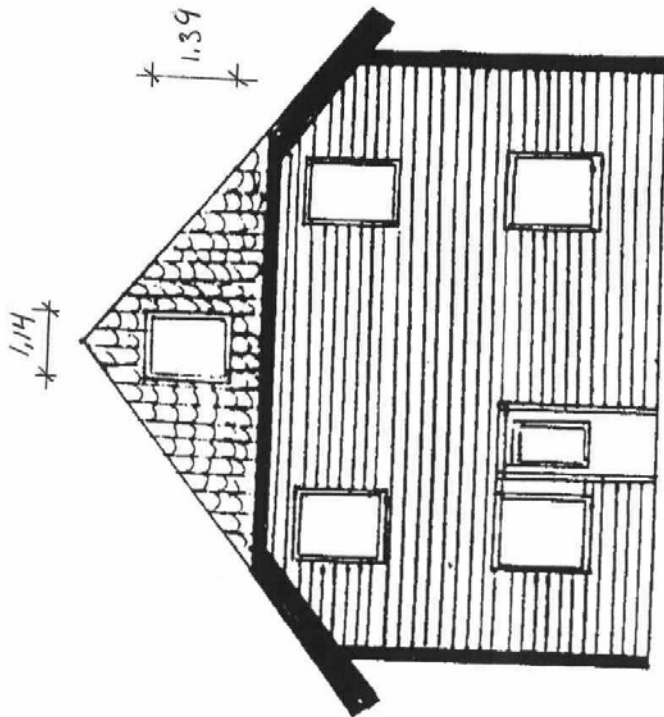


*Trappeoppgang
til loft*

SEKSJON 2

BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSSEKSJONEN NØTTERØY KOMMUNE
INNK.DATO:
SAK.NR.: M183/03

040610000001906335



WEST

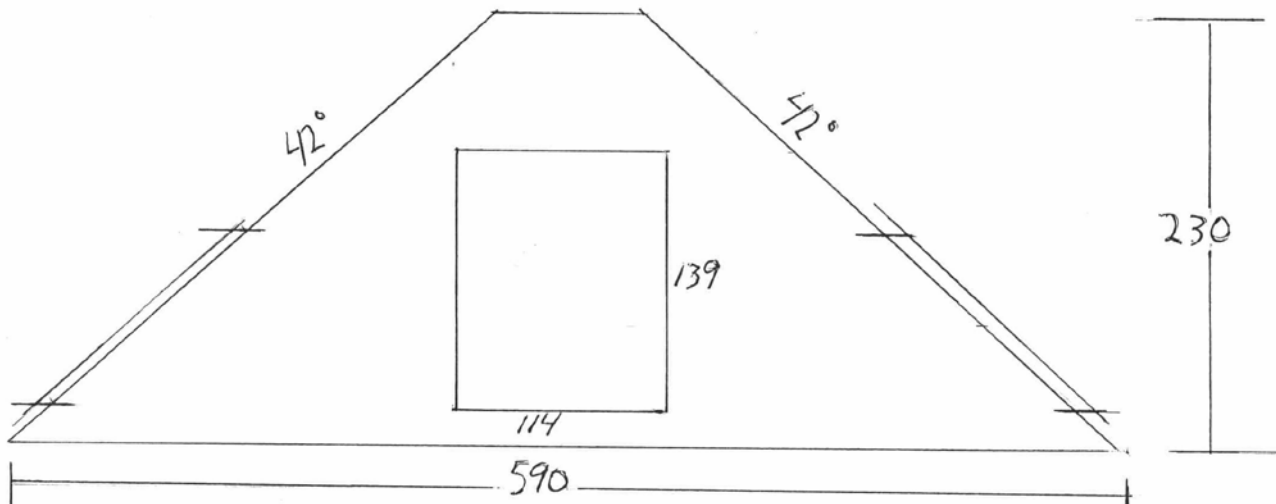
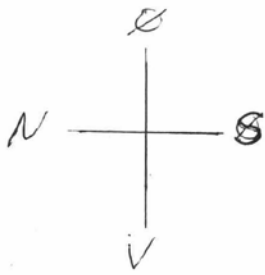
BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSSKJEMEN NOTTERØY KOMMUNE
INNK.DATO:
SAK.NR.: H18203

Bjørn KALLAND	6NR 14
MUNKODDVEIEN 2.	Bnr 19
3142 VESTSKOGEN	Mål 1:100
TAKVINNEN	DATO 11/11/03

KK
 BYGGMESTERN
 KJETIL KALLAND
 TEL: 33 32 47 30
 MOB: 92 26 86 30

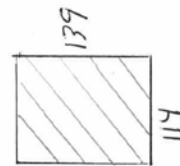
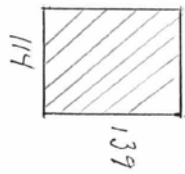
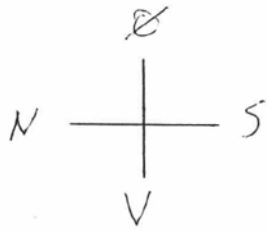
00 BYGG

NOTTEROY KOMMUNE
1
09 OKT 2008

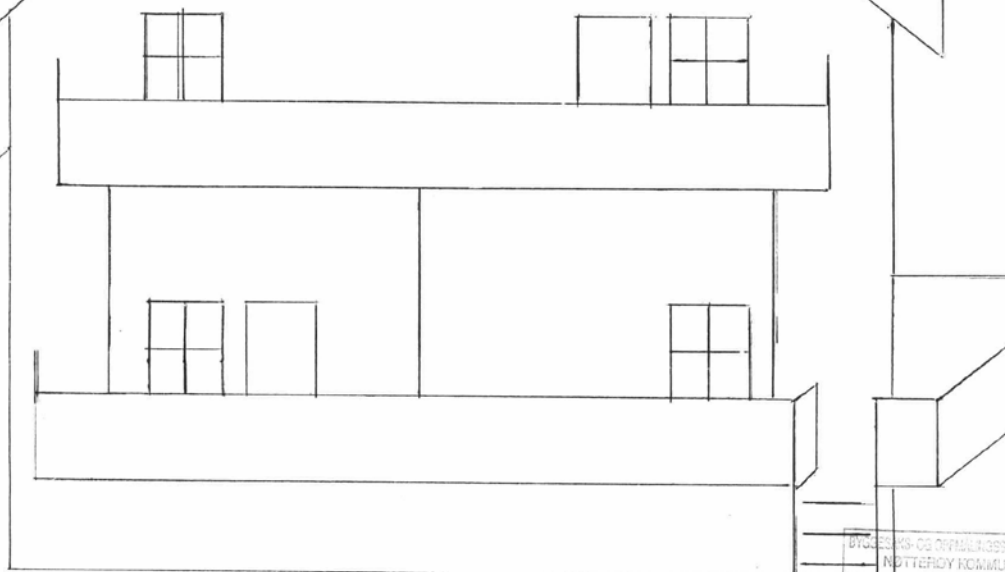
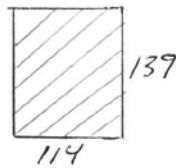


1 : 25
MUNKODDVEIEN 2

BYGGESAKS OG OVERVÅRINGSBOK
NOTTEROY KOMMUNE
INNK.DATO:
SAKNR: M183/03

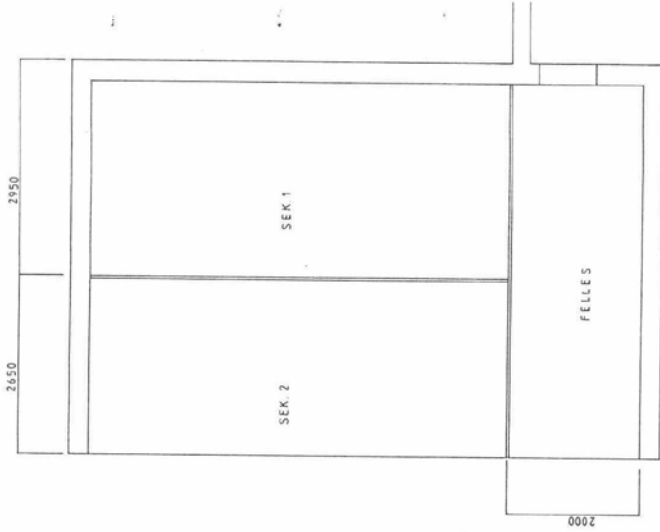
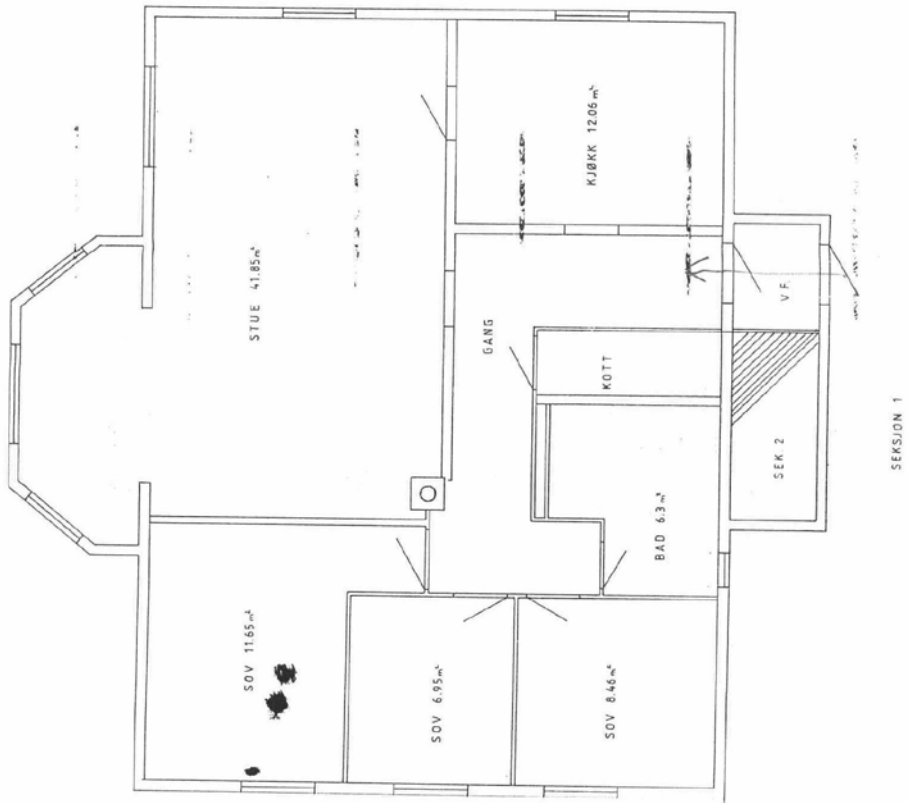


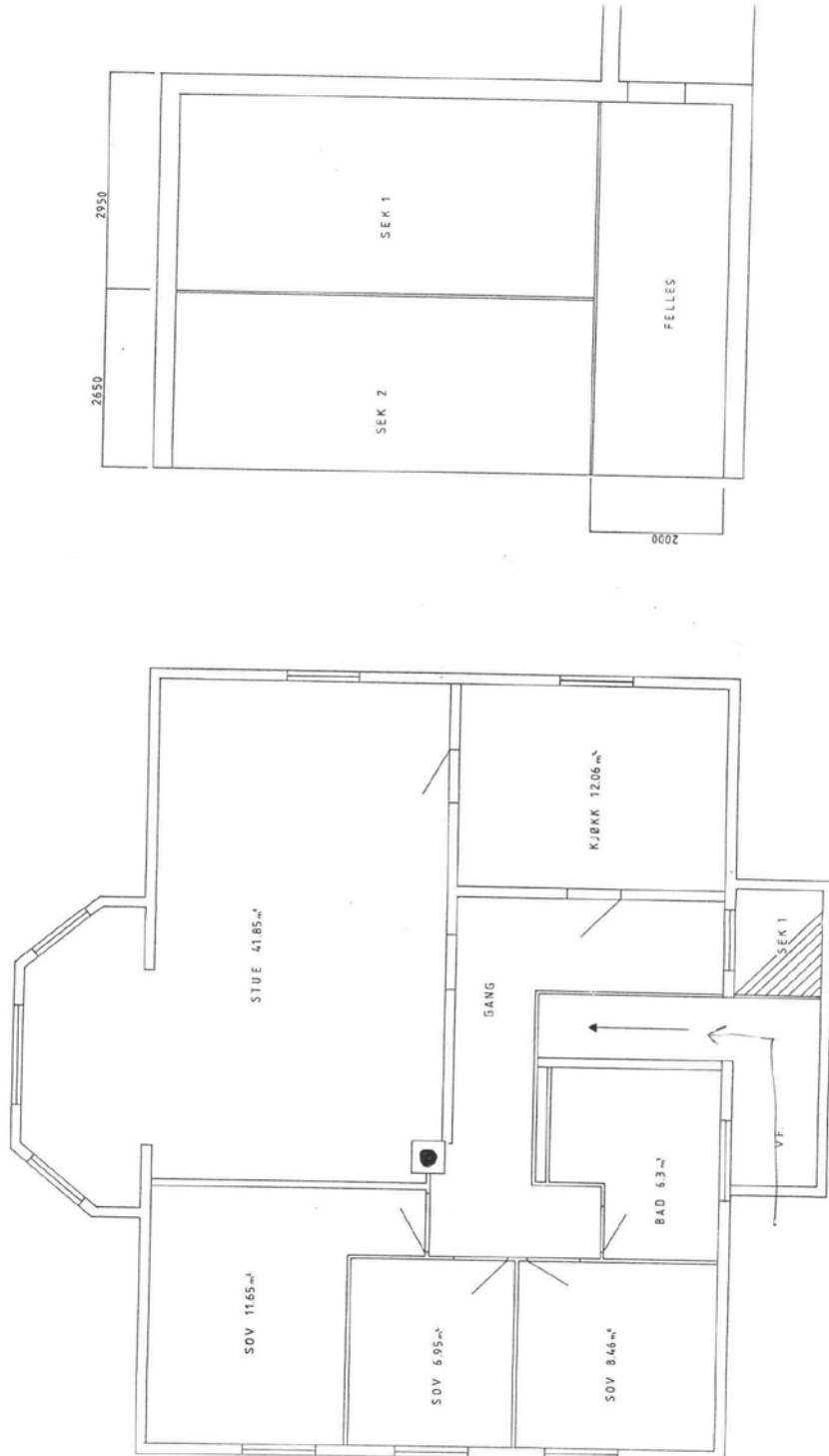
42°



1:50
MUNKODDVEIEN 2

BYGGESAK- OG OPPMÅLINGSSJØNEN NØTTERØY KOMMUNE
INNK.DATO:
SAK.NR.: M183/03





SEKSIJON 2



Færder kommune

Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163

Telefon

Utskriftsdato: 10.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 19 **Seksjonsnr.:** 2

Adresse: Munkoddveien 2, 3142 VESTSKOGEN

Referanse: 1312260033

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

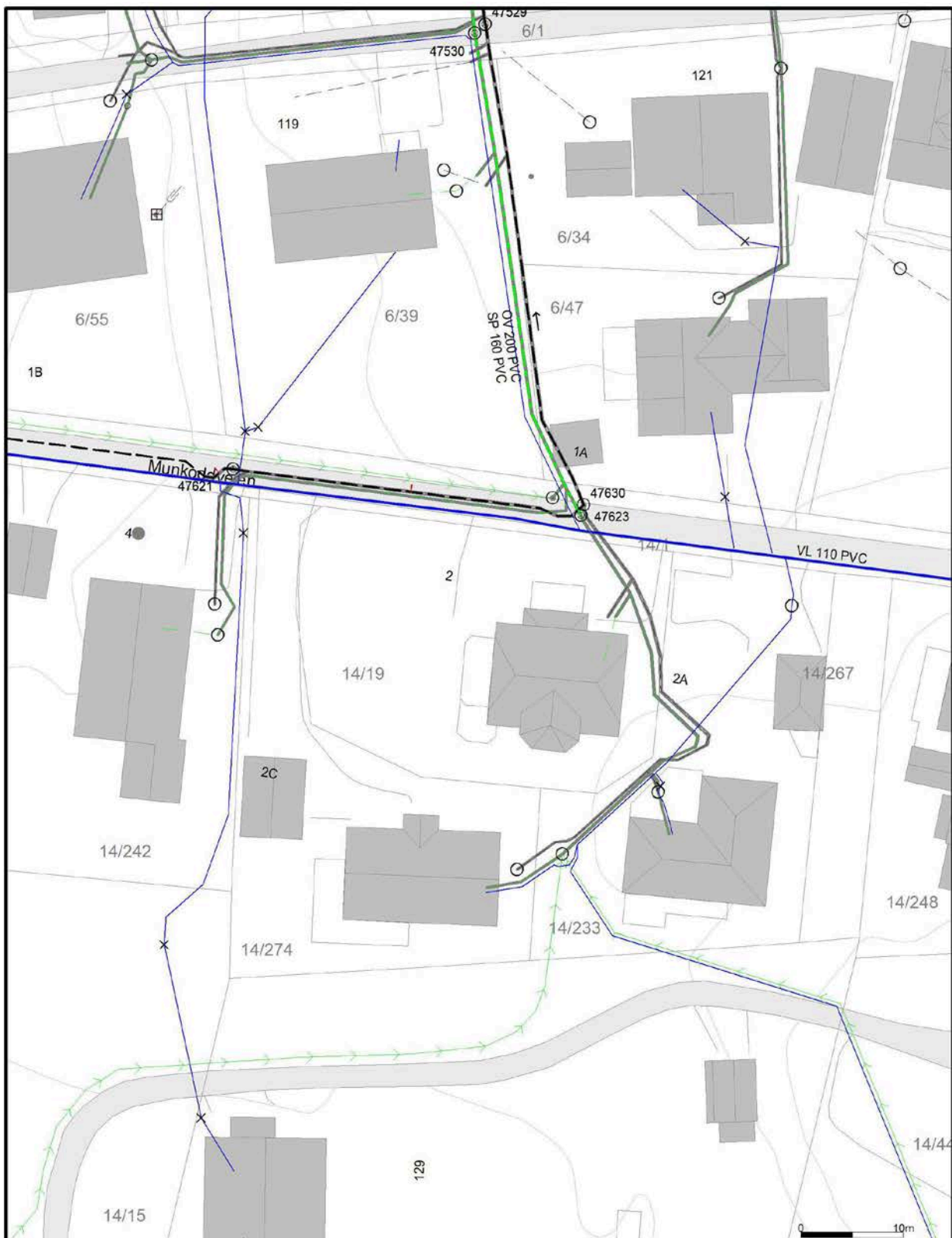
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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.

Naheroy Kommune	
Saks-nr	Drøkningsnr
03 OKT 2003	
Prøvetid	Erstatnings nr
Statens	



- | | | |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| - - Avløp felles | ● Hyd | △ Utslipp |
| - - Overvann | ○ Kum | ▢ Sluk |
| - - Pumpeledning felles | ◻ Pumpestasjon vann | ▢ Sluk |
| → Pumpeledning spillvann | ◻ Pumpestasjon AF | ▢ Bekkeinntak m. r. |
| → Spillvann | ◻ Pumpestasjon SP | ▢ Bekkeinntak |
| → Vannledning | ◻ Overløp | ⊗ Stoppekran |
| | | ○ Grenpunkt |




Færder kommune
Ledningskartverket



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Dato: 2026.04.14
Sign: ANVES

Målestokk
1:500

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

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 14.04.2026

Gnr:	14	Bnr.:	19	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Munkoddveien 2, 3142 Vestskogen						
Selger/Megler	Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt <input checked="" type="checkbox"/>	privat <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Avløp	kommunalt <input checked="" type="checkbox"/>	privat <input type="checkbox"/>
Slamavskiller?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Kommunal slamtømming?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Privat avløp	Minirensanlegg <input type="checkbox"/>	Slamavskiller og infiltrasjon <input type="checkbox"/>	Annet <input type="checkbox"/>
Merknad:			

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.

Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:

- Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem).
- Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger.
- Slamavskiller i bruk.
- Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.
- Takvann ledes til kommunal ledning.

Merknad:

Adkomst:

Adkomst fra	Fylkesvei <input type="checkbox"/>	Kommunal vei <input type="checkbox"/>	Privat vei <input checked="" type="checkbox"/>
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	3130
Tillegg+/fradrag-	-470
Helårs <input checked="" type="checkbox"/> Sommer <input type="checkbox"/>	+1644
	+250
Feiing	516
Merknad: Rabatt for felles beholdere. Tillegg for økt restavfall og plastbeholder.	

Alle priser er inkl.mva.

Olje/parafin:

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

Merknad:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Munkoddveien 2
3142 VESTSKOGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: John Erik Klinge

Oppdragsnummer:

Telefon: 470 20 360
E-post: john.erik.klinge@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre