



aktiv.

Munkerekkveien 50, 3128 NØTTERØY

**Velholdt familiehjem med kort vei
til det meste | Sjøutsikt | Stor
solrik terrasse og hage**



Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

André Norrøne Volla

Mobil 480 07 311

E-post andre.norrone.volla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 790 000,-
Omkostn.: Kr 146 100,-
Total ink omk.: Kr 5 936 100,-
Selger: Eivind Skahjem Rindalsholt
Ida Malene Skahjem

Rindalsholt

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 192/216 kvm
Tomtstr.: 945 m²
Soverom: 3
Antall rom: 16
Gnr./bnr. Gnr. 129, bnr. 106
Oppdragsnr.: 1312250023

Velholdt familiehjem med kort vei til det meste | Sjøutsikt | Stor solrik terrasse og hage

Munkerekkveien 50 er en koselig og velholdt enebolig over to plan, pluss kjeller og loft. Beliggenheten er idyllisk og sentral, kun et par hundre meter fra sjøen og ca. 15 min gange fra Tønsberg. Tomten har en sjarmerende hage med god boltreplass for store og små, nydelig sjøutsikt og sol fra morgen til kveld.

Det er parkering på asfaltert gårdsplass og i garasje.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de siste årene og har en god planløsning.

Stuen har nyere overflater og peisovn, og ikke minst utgang til den store terrassen og hagen. Badet oppe er fra 2021 og kjøkkenet fikk ny innredning i 2016.

Boligen byr på tre gode soverom, hvorav hovedsoverommet har sydvendt balkong og walk-in garderobe.

I kjelleren er det vaskerom og rikelig med lagringsplass.

Velkommen til deres nye hjem!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	50
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	83
Energiattest	88
Nabolagsprofil	94
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 192 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 216 m²

TBA: 68 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 67 m²

1. etasje

BRA-i: 73 m²

2. etasje

BRA-i: 52 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

64 m²

2. etasje

4 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 24 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.

Hall m/trapp: 8,8 m²
Gang: 5,5 m²
Kott: 0,5 m²
Kjøkken: 9 m²
Bad: 2,6 m²
Stue: 42,2 m²
Areal 2. etg.
Gang: 6,4 m²
Soverom med walk-in closet: 21,3 m²
Bad: 5,9 m²
Soverom 2: 8,3 m²
Soverom 3: 7,8 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

945 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er på 945 kvm og pent opparbeidet med nydelig hage, plen, hekk, vakre trær, steinsatt markterrasse, og gårdsplass som ble asfaltert i 2018. Utsikten strekker seg til Vestfjorden og over til Stokkelandet, og det er sol fra morgen til kveld.

Det ble gjennomført drenering rundt boligen i 2021.

Eiendommens utnyttelsesgrad er oppgitt til å være 24,5% p.t. og således innenfor grensen på 30% BYA.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig boligområde nær sjøen og rundt 15 min gange til Tønsberg sentrum.

Området har nærhet til skoler for alle alderstrinn, barnehager, bussholdeplass samt et utvalg av servicetilbud og fasiliteter.

Munkholmen, som ligger en kort spasertur fra boligen, er en populær badeplass med stor gresslette, strand og toalettanlegg.

Videre er det kort vei til lekeplass, fotballbane, skiløyper og svømmehall, samt golfbane på Borgheim.

Ved ungdomsskolen ligger Nøtterøyhallen og et flott utendørs idrettsanlegg med en rekke fotballbaner.

Fra idrettsparken er det en lysløyperunde på ca. 2,5 km, som prepareres så fort forholdene tillater det.

Handleturen kan enkelt legges til Teie Torv, ca. 3 km fra boligen.

Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård, men hovedøya har også fine muligheter for

turer i skog og mark og Teieskogen ligger kun to minutter unna.

Adkomst

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

Skolekrets

Eiendommen sokner til Vestskogen/Labakken skolekrets for barneskolen og Teigar Ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass ligger ca. 2 min. fra boligen.

Fra Tønsberg stasjon er det hyppige avganger til Oslo, noe som er utmerket for pendlere. Reisetiden til Oslo S med tog er ca. 1 time og 20 min.

Ved å benytte bil tar det ca. 6 min til Teie, ca. 7 min til Tønsberg sentrum, 15 min til Åsgårdstrand, 30 min til Sandefjord, samt ca. 50 min til Drammen.

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra rundt 1990. Taktekking er vurdert fra takfot. Enkelte takstein nederst på taket mot øst er nyere. Siden taket (taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taket har normal slitasje for alderen og det er ikke observert skader ved befaring.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra rundt 1990. Trinn montert for feier. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utvendig kledd med liggende vestlandskledning fra 2007 mot syd.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ikke montert vannbrett/tett blekk over vinduer utenfor hall mot øst som er en svak løsning. Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.
- Vannbrett med blekk bør monteres over vinduene utenfor hall. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Taktypen består av saltak med taksperrer av tre fra byggeår. Undertak av bærende og avstivende rupanel. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med mineralull og glasswatt. Det er lufting gjennom gesimser og gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Isolasjonen går stedvis helt ut til rupanelet, noe som hindrer tilstrekkelig ventilasjon i luftespalten. Det er målt fuktverdier i øvre sjikt av hva som betegnes som tørt treverk, særlig rundt spikerhull i rupanel. Fuktigheten antas å skyldes kondens. Det er registrert noe synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjonen. Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer, samt noe avflassing av maling.
- Lufting/ventilering må forbedres.
- For å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, bør luftespaltene åpnes der isolasjon tetter igjen. Ved fremtidig omlegging av undertak og yttertak anbefales det en grundig gjennomgang av takkonstruksjonen, med eventuell forsterkning dersom nødvendig. Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1987 på hovedsoverom og 2001 på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på soverom- og kjøkkenvindu. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 -

60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Malt terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Terrassedørene har enkelte skader og sår i overflaten og utvendig værslitasje.

Håndtaket på terrassedøren er løst/slarkete. Normal tid før utskifting av tredører er 20

- 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

- Følgende retningsavvik ble registrert: 13 mm innenfor 2 m på hovedsoverom. 12 mm innenfor 2 m på soverom 2. Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

Vurdering av avvik:

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

- Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst.

Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Det er montert peisovn i stue, flis på gulv i front. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2021. Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 06.11.2024.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet i kjelleren er av betong, og veggene består av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig. Ved bruk av fuktindikator ble det registrert noe forhøyede fuktverdier og fuktforskjeller på synlige murflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Fuktverdiene anses som forventede med tanke på byggets alder, fundamentets oppbygning og kapillært oppsug fra grunnen. Det er ikke etablert fuktsperre under betonggulvet, noe som er vanlig for eldre konstruksjoner.

Det er innvendig malte tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyde på 89 cm er under dagens krav på 90 cm. Åpninger i rekkverk på 12 cm er over dagens krav på 10 cm. Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

2. etasje > Bad: Overflater Gulv:

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Nedsenket dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er tilnærmet flatt gulv utenfor dusj og fall på ca. 1:100 i dusjsonen som er under kravet til fall. Da dusjen ikke er rett over sluket, må det være fall på minimum 1:50 (1 cm pr 50 cm) fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Det er god oppkant av membran mot vegger og dørterskel. Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

Innvendige røropplegg består av kobber i kjeller og 1.etg. Plastrør (rør i rør) i 2.etg. og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i soverom med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad. Stoppekran plassert i kjeller. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Avvik gjelder kobberrørene.

Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør. Stakeluker i kjeller. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra år 2000, plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Grunnmur oppført av støpt betong/blokker. Pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Gulv i kjeller består av betong som er glattpusset. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Grunnmur og fundament er fra byggeår. Det er registrert kapillært oppsug fra grunnen, noe som er vanlig for eldre konstruksjoner uten fuktsikringstiltak.

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Fall fra yttervegger anbefales etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

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.

Forhold som har fått TG3:

Kjeller > Vaskekjeller

Vaskekjeller inneholder innredning med vaskekum uten tilkoblet kran, varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Det pusset/malt murvegger og malte plater i tak. Betonggulv med fall til eldre støpejern sluk. Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

1. etasje > Bad

Bad/wc i 1. etg. som opprinnelig er fra byggeår som ble flislagt i ettertid og igjen flislagt over eldre fliser på gulv i 2001. Gulvmontert toalett, badekar, inndredning med nedfelt servant og speilskap er fra 2001. Det er fliser på vegg og malt trepanel i tak. Flislagt gulv med varmekabler. Eldre støpejern sluk. Lufteventil i vegg. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilnærmet flatt gulv. Ingen synlig membran/mansjett ifm sluket. Mangler tilluftspalte ved dør. Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Elektrisk anlegg

Boligen har to sikringsskap da det tidligere var egen boenhet i 2. etg. Sikringsskap i 1. etg. i trapperom til kjeller består av automatsikringer. Totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring. Sikringsskap i 2. etg. i trappegang består av automatsikringer. Totalt 5 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring og 63A hovedbryter for 2. etg. Ifølge tidligere takstrapport ble sikringsskapet i 1. etg. rehabilitert i ca. 2004. Og sikringsskapet i 2. etg. rehabilitert i 2014.

Basert på alder på deler av anlegg/installasjoner og manglende tilsyn/dokumentasjon på tilsyn anbefales det at det gjøres en utvidet el-kontroll av anlegget. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. TG3 settes automatisk når ikke alt arbeid er dokumentert utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, selv om det ikke er registrert konkrete feil ved befaring.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 07.04.2025 av Olav Rudland Kvilhaug for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

1. Etasje: Hall m/trapp, Gang, Kott, Kjøkken, Bad, Stue med to soner. Terrassen ble bygget i 2022 og er på hele 64 m².
 2. Etasje: Gang, Hovedsoverom med walk-in closet og balkong, Bad, Soverom 2, Soverom 3.
- Kjeller: Gang, 4 boder og vaskekjeller.
I tillegg har boligen loft.

Standard

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de siste årene, blant annet ny kledning og vinduer mot vest i 2020 og mot øst i 2024.

Hovedytterdør ble skiftet i 2020. Det ble gjennomført drenering rundt boligen i 2021, og ny terrasse ble oppført i 2022. Innvendige overflater er pusset opp mellom 2020–2022. Badet i 2. etasje er fra 2021.

Innvendig har mange overflater fått et løft de siste årene og boligen fremstår som tidsmessig med behagelige fargetoner.

Kjøkkenet er fra 2016 og har innredning med glatte fronter og heltre benkeplate. Det er montert våtromsplater mellom benk og overskap og integrerte hvitevarer som medfølger.

Boligen har to bad i tillegg til vaskekjeller. I 1. Etasje er badet opprinnelig fra byggeårg og har blitt flislagt i ettertid, senest i 2001.

Badet i 2. Etasje ble etablert i 2021 og har alt et godt familiebaderom skal inneholde med både dusjhjørne, badekar, vegghengt toalett og lekker baderomsinnredning. Det er i tillegg montert opplegg med høyttalere på dette badet. Vaskekjelleren inneholder i sin enkelhet innredning med vaskekum, varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Innbo og løsøre

Fastmontert TV-bord i 1. Etasje medfølger.

Huskestativ og sklie medfølger.

Utendørs boblebad og trampoline medfølger ikke.

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. Følgende hvitevarer medfølger: oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn, platetopp og kjølfrysenskap.

Kjøleskap og vinskap i kjeller medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber fra Telenor.

Det er også fiberkabel fra Viken fiber tilgjengelig.

Parkering

Det er parkering på asfaltert gårds plass og i garasje og det er montert lader for elbil.

Forsikringsselskap

Winterbergh

Polisenummer

1270732

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2020.

Termostatstyrte varmekabler i hall og begge bad.

Veggmonterte panelovner.

Peisovn i stue fra 2022, siste feiebesøk var 6.11.24 hvor det ikke ble avdekket avvik.

Info strømforbruk

ca. 21000 kWh i 2024.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 790 000

Kommunale avgifter

Kr 21 592

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer et tillegg på kr 500 for økt restavfall og plastbeholder.

Formuesverdi primær

Kr 852 302

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 409 206

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud 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 129, bruksnummer 106 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:

3911/129/106:

21.11.1959 - Dokumentnr: 3543 - Best. om vann/kloakkledn.

(Den gang det var festetomt forpliktet festeren seg til å delta i omkostningene forbundet med anlegg av vei-vann- og avløpsledninger i området.)

02.11.1962 - Dokumentnr: 3961 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:129 Bnr:104

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:129 Bnr:117

Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 1 m

(Det ble gitt tillatelse til å føre opp garasje inntil en meter fra nabogrensene.)

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 7.10.1961, den gang tomannsbolig. Boligen er nå registrert som enebolig.

Det er også utstedt ferdigattest på utvidelse av terrassen datert 5.11.2023.

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

Tegninger for kjeller stemmer med dagens bruk.

1. etg.: Tegnet inn soverom der det i dag er tv-stue og tilkomst fra der det i dag er kott.

Tegnet inn soverom i enden av stue mot nord.

Fasadetegninger for 1. etg. stemmer ikke helt da de 3 vinduene er like. I tegninger er vinduet lengst sør noe større. Det er etablert overbygget inngangsparti som ikke er tegnet inn.

2. etg.: Det er tegnet inn kjøkken der det i dag er soverom. Det andre soverommet er gjort noe mindre og det er etablert bad der det er tegnet inn soverom og kott. Tegnet inn stue der det i dag er soverom og walk-in closet. Badet er plassert der det tidligere var kott.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig. 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.10.1961.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert (med unntak av et mindre areal mot veien som er regulert til bolig/gang- og sykkelvei) og avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 6.9.2023.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

144 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

146 100 (Omkostninger totalt)

162 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

164 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 936 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 952 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 954 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 146 100

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 700 Fotograf m/ drone

4 300 Kommunale opplysninger

22 900 Markedspakke: Største annonse på Finn samt Aktiv treff med Finn

6 900 Oppgjørshonorar

3 100 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

18 000 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 113 115

Oppdragsansvarlig

André Norrøne Volla

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

andre.norrone.volla@aktiv.no

Tlf: 480 07 311

Ansvarlig megler

André Norrøne Volla

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

andre.norrone.volla@aktiv.no

Tlf: 480 07 311

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Nedre Langgate 43

3126 TØNSBERG

Tlf: 333 30 077

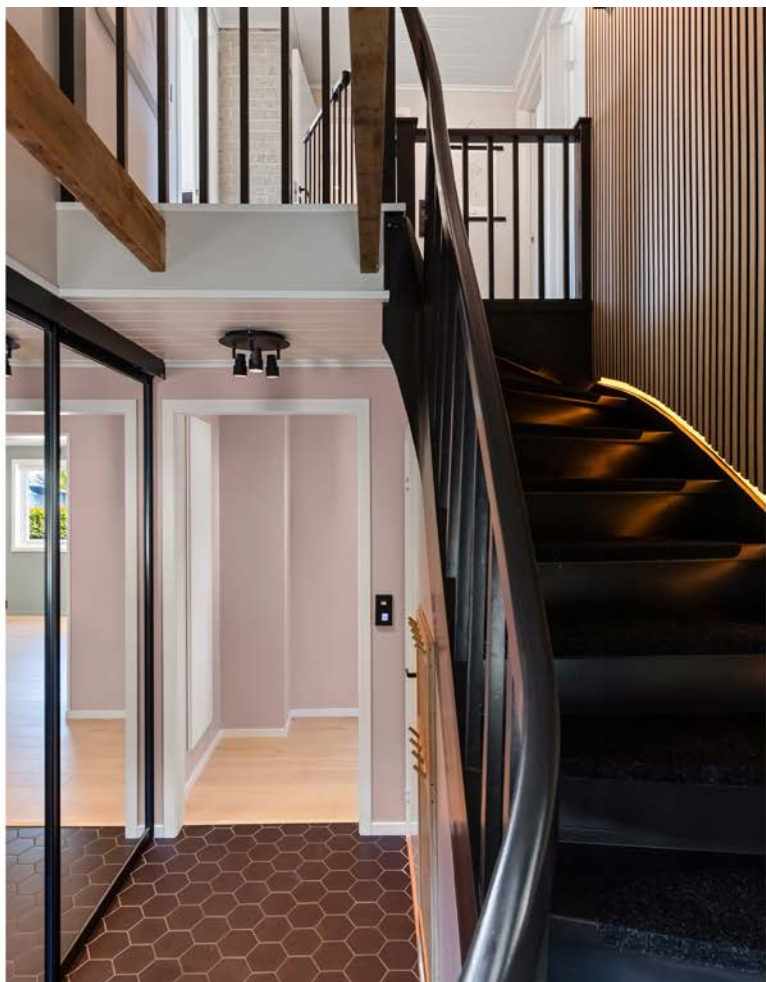
Salgsoppgavedato

11.04.2025











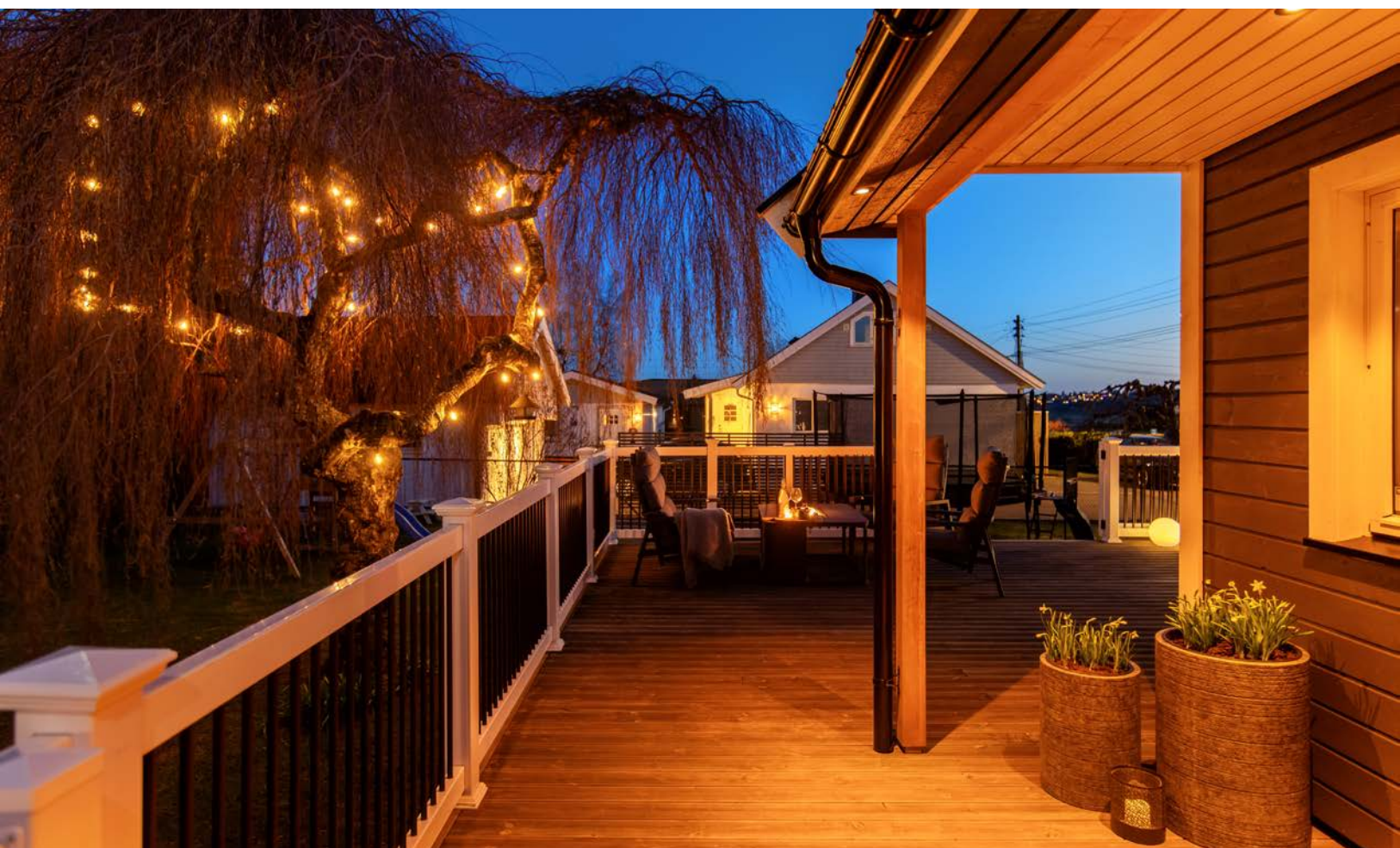




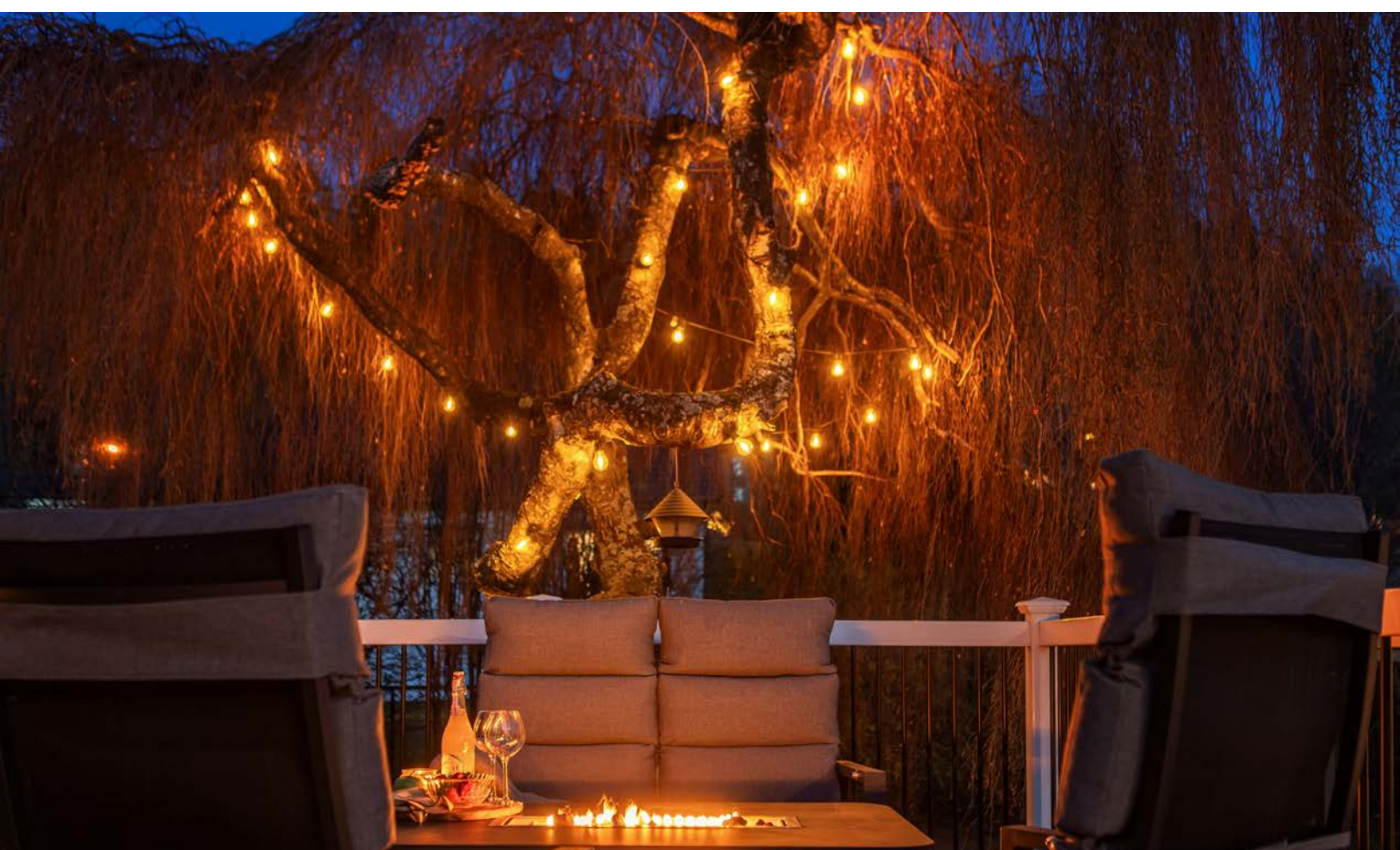


































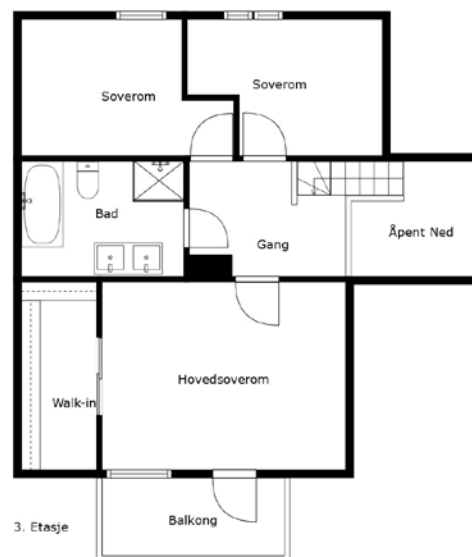
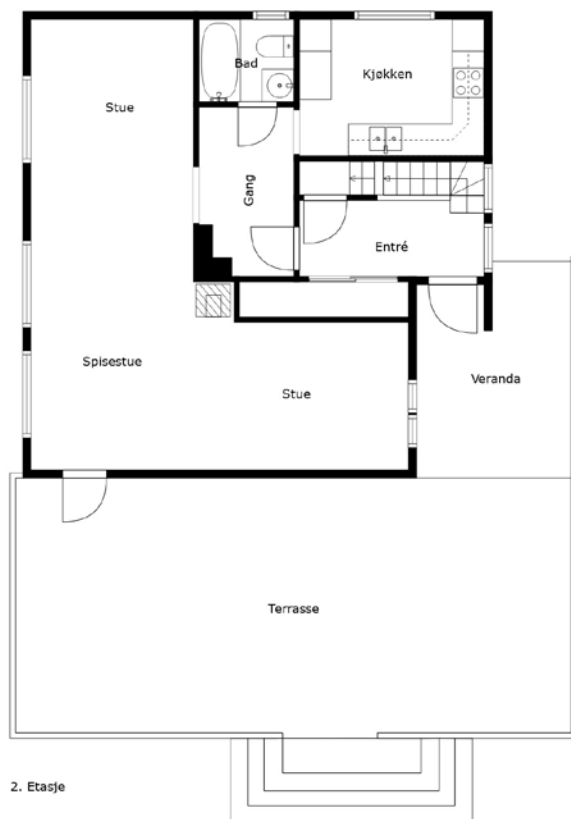






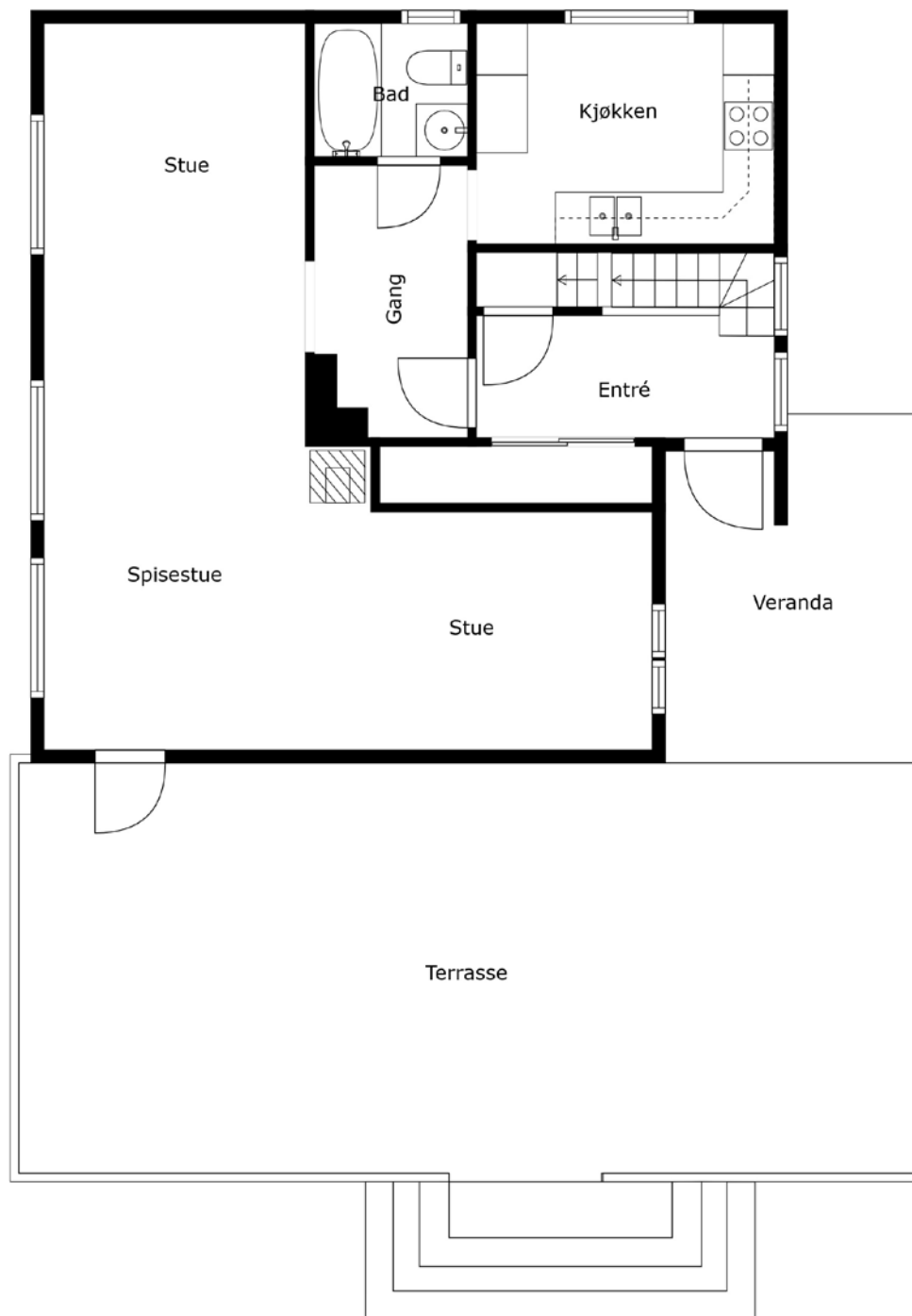


Plantegning



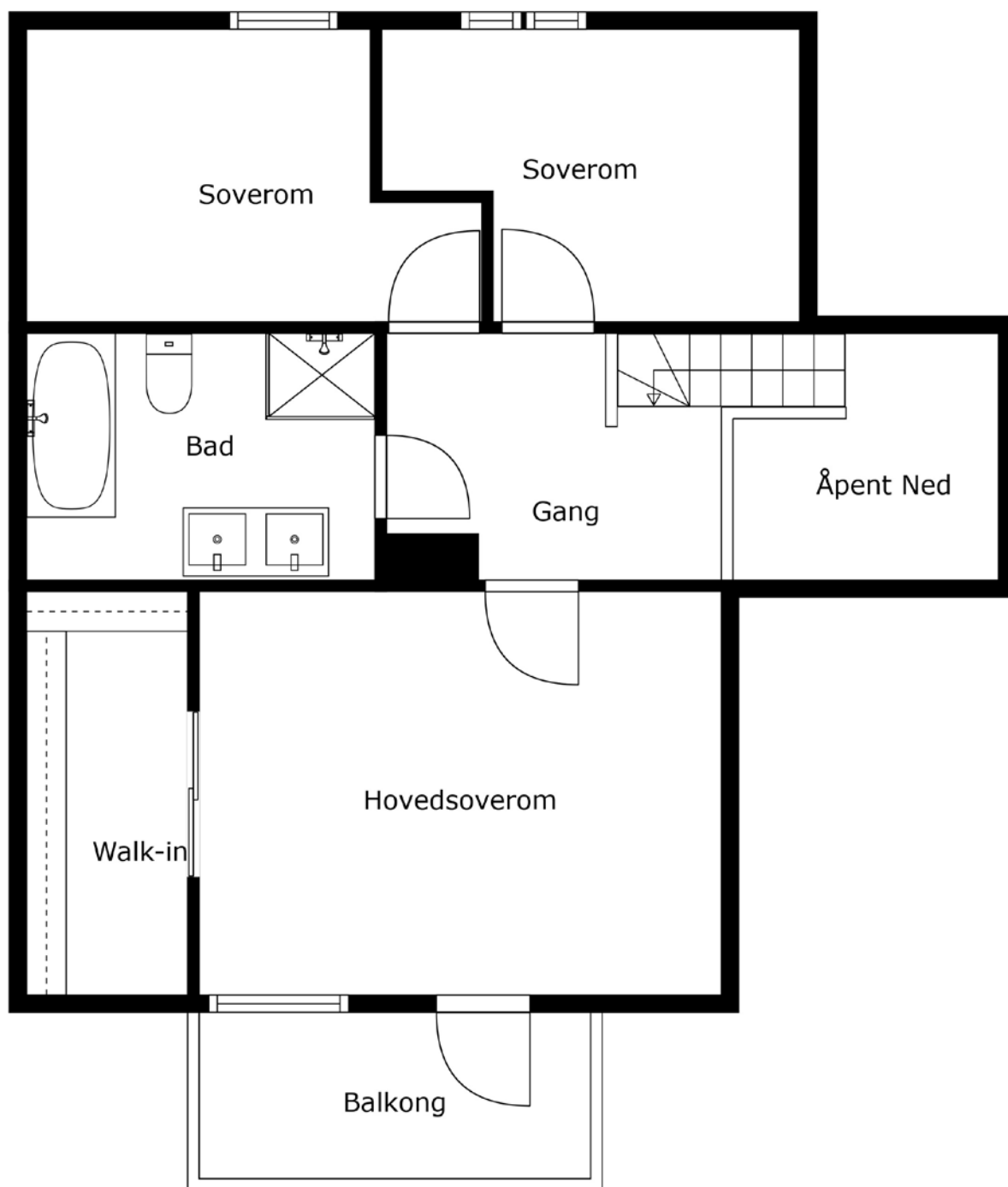
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



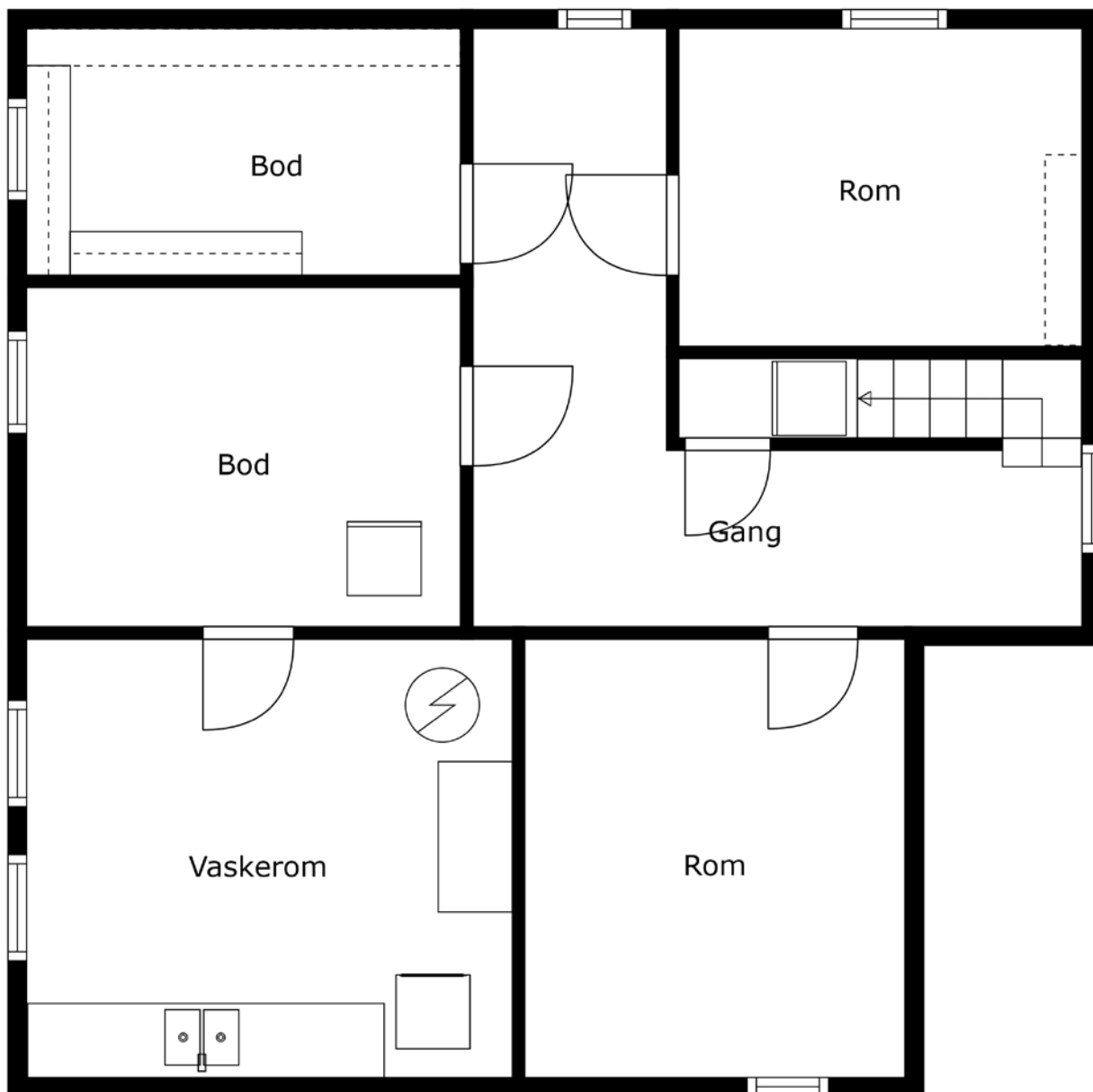
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Munkerekkveien 50, 3128 NØTTERØY



FÆRDER kommune



gnr. 129, bnr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 26.03.2025

Rapportdato: 07.04.2025

Oppdragsnr.: 21248-1539

Referansenummer: BV5550

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]
Gol | Honefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsent AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsent AS som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som bygmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig iht ny lov som tredd i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsent AS]
en [nærings]forening i henhold til
"Om eiendomsmegling"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to plan med kjeller, oppført i 1960.
Garasje oppført i 1962.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de siste årene, blant annet ny kledning og vinduer mot vest i 2020 og mot øst i 2024.

Hovedytterdør ble skiftet i 2020. Det ble gjennomført drenering rundt boligen i 2021, og terrasse ble oppført i 2022. Innvendige overflater er pusset opp mellom 2020–2022. Badet i 2. etasje er fra 2021.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskekjeller og bad i 1. etasje som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takteking, enkelte nedløp/beslag, piperør, enkelte vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder som bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med dobbelkrummet betongstein fra rundt 1990. Takteking er vurdert fra takfot.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra rundt 1990.

Trinn montert for feier.

Renner og nedløp på østsiden fra 2024.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende vestlandskledning fra 2010 mot nord, dobbelfalset kledningsbord fra 2020 mot vest og 2024 mot øst.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Utvendig kledd med liggende vestlandskledning fra 2007 mot syd.

Taktypen består av saltak med taksperrer av tre fra byggeår.

Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Løftet er isolert med mineralull og glassvatt. Det er lufting gjennom gesims og gavler.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2012 i kjeller, 2009 på soverom mot nord, 2018 i stue mot vest.

Vinduer med 3-lags isolerglass i hall mot øst fra 2023 og stuevindu mot øst blir skiftet etter befarung.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1987 på hovedsoverom

og 2001 på kjøkken.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2020.

Malt terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2007.

Balkong oppført i 2007 på 4 m² med utgang fra hovedsoverom.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert. Søyler ned til terrasse fra 2025.

Stående malt rekkverk av tre på 1 meter.

Terrasse oppført i 2022 på 64 m² med utgang fra stue og inngangsparti. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på søyler og støpte fundamenter.

PVC rekkverk på 1 meter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat, parkett og flis.

Vegger har malte plater, malte panelplater og spiler i trapp.

Tak har malte/behandlede plater og malt mdf panel.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert.

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

Det er montert peisovn i stue, flis på gulv i front.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2021.

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 06.11.2024.

Gulvet i kjelleren er av betong, og veggene består av betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig.

Ved bruk av fuktindikator ble det registrert noe forhøyede

fuktverdier og fuktforskjeller på synlige murflater.

Det er innvendig malte tretrapper mellom etasjene.

Det er innvendige malte glatte dører og profilert til bad i 1. etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etg. som opprinnelig er fra byggeår som ble flislagt i ettertid og igjen flislagt over eldre fliser på gulv i 2001.

Gulvmontert toalett, badekar, inndredning med nedfelt servant og speilskap er fra 2001.

Det er fliser på vegg og malt trepanel i tak.

Flislagt gulv med varmekabler. Eldre støpejern sluk.

Lufteventil i vegg.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

Badet i 2. etg. er etablert mellom soverommene med tilgang fra gang i 2021. Arbeider med sluk, membran og rør er utført av fagfolk. Baderomsplater, flis og snekkerarbeider er utført på egeninnsats og dugnad av faglært.

Det er baderomsplater og flis på vegg. Malt mdf panel i innvendig tak.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarung.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Nedsenket dusjsone.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Inneholder innredning med to nedfelte servanter, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne med glassvegger. Det er avtrekk i tak og tilluft under dør.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Vaskekjeller inneholder innredning med vaskekum uten tilkoblet

Beskrivelse av eiendommen

kran, varmtvannsbereider, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Det pusset/malt murvegger og malte plater i tak.
Betonggulv med fall til eldre støpejern sluk.
Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør.
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger mot vaskekjeller av mur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Våtromsplater mellom benk og overskap.
Det er integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.
Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av kobber i kjeller og 1.etg. Plastrør (rør i rør) i 2.etg. og det er besikket i rørfordelerskap, plassert i soverom med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.
Stoppekran plassert i kjeller.
Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.
Stakeluker i kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.
Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu og det kun er en vinduventil i hele stue.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Luft til luft varmepumpe i stue fra 2020. Ikke hatt service.
Termostatstyrte varmekabler i hall og begge bad.
Veggmonterte panelovner.
Peisovn i stue fra 2022.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.
Varmtvannsbereider på 200 liter fra år 2000, plassert i vaskekjeller.
Boligen har to sikringsskap da det tidligere var egen boenhet i 2. etg.
Sikringsskap i 1. etg. i trapperom til kjeller består av automatsikringer. Totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
Sikringsskap i 2. etg. i trappegang består av automatsikringer. Totalt 5 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring og 63A hovedbryter for 2. etg.
Ifølge tidligere takstrappport ble sikringsskapet i 1. etg. rehabilitert i ca. 2004. Og sikringsskapet i 2. etg. rehabilitert i 2014.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på løsmasser av stein og grus.
Det ble lagt ny drenering rundt boligen i 2021.
Synlig voreplast mot grunnmur med klemlist.
Takedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.
Grunnmur oppført av støpt betong/blokker. Pusset og malt.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Gulv i kjeller består av betong som er glattpusset. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.
Fall fra yttervegger anbefales etablert.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger for kjeller stemmer med dagens bruk.

1. etg.: Tegnet inn soverom der det i dag er tv-stue og tilkomst fra der det i dag er kott. Tegnet inn soverom i enden av stue mot nord.

Fasadetegninger for 1. etg. stemmer ikke helt da de 3 vinduene er like. I tegninger er vinduet lengst sør noe større. Det er etablert overbygget inngangsparti som ikke er tegnet inn.

2. etg.: Det er tegnet inn kjøkken der det i dag er soverom. Det andre soverommet er gjort noe mindre og det er etablert bad der det er tegnet inn soverom og kott. Tegnet inn stue der det i dag er soverom og walk-in closet.

Badet er plassert der det tidligere var kott.
Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

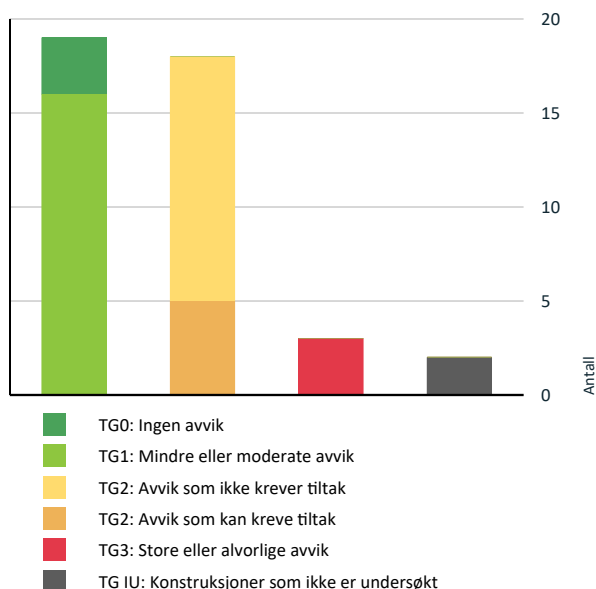
Garasje

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

Tegninger fra 1983 stemmer med dagens bruk.

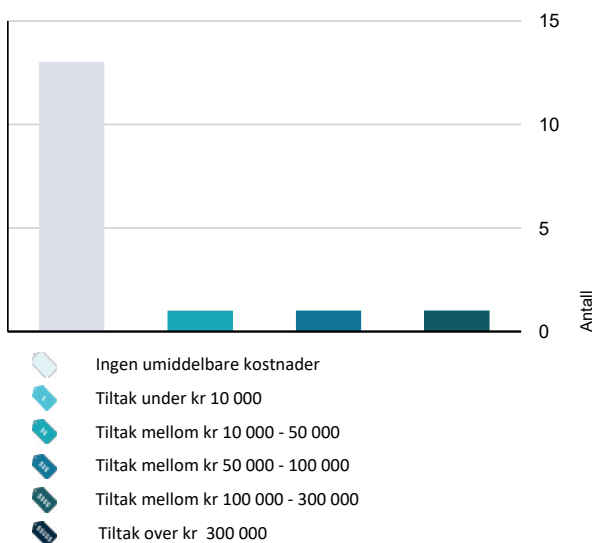
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen i 4 år og 10 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1960

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra rundt 1990. Taktekking er vurdert fra takfot. Enkelte takstein nederst på taket mot øst er nyere.

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

Vurdering av avvik:

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

Taket har normal slitasje for alderen og det er ikke observert skader ved befaring.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra rundt 1990.

Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag - 2

Renner og nedløp på østsiden fra 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende vestlandskledning fra 2010 mot nord, dobbelfalset kledningsbord fra 2020 mot vest og 2024 mot øst.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Veggkonstruksjon - 2

Utvendig kledd med liggende vestlandskledning fra 2007 mot syd.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert vannbrett/tett blekk over vinduer utenfor hall mot øst som er en svak løsning.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannbrett med blekk bør monteres over vinduene utenfor hall.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.



Mangler vannbrett over vinduer.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av saltak med taksperrer av tre fra byggeår.

Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Loftet er isolert med mineralull og glassvatt. Det er lufting gjennom gesimser og gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Isolasjonen går stedvis helt ut til rupanelet, noe som hindrer tilstrekkelig ventilasjon i luftespalten.

Det er målt fuktverdier i øvre sjikt av hva som betegnes som tørt treverk, særlig rundt spikerhull i rupanel. Fuktigheten antas å skyldes kondens.

Det er registrert noe synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjonen.

Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer, samt noe avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

For å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, bør luftespaltene åpnes der isolasjon tetter igjen. Ved fremtidig omlegging av undertak og yttertak anbefales det en grundig gjennomgang av takkonstruksjonen, med eventuell forsterkning dersom nødvendig.

Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Tilstandsrapport



Tettet igjen for luftespalte.



Liten svai i takkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2012 i kjeller, 2009 på soverom mot nord, 2018 i stue mot vest. Vinduer med 3-lags isolerglass i hall mot øst fra 2023 og stuevindu mot øst blir skiftet etter befarings.

TG 2 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1987 på hovedsoverom og 2001 på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på soverom- og kjøkkenvindu.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkkenvindu.



Soveromsvindu.

TG 2 Dører - 2

Malt terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Terrassedørene har enkelte skader og sår i overflaten og utvendig værslitasje. Håndtaket på terrassedøren er løst/slarkete.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skader på dørene for å forhindre ytterligere slitasje. Håndtaket bør strammes eller eventuelt skiftes ut ved behov for å sikre normal bruk og funksjon.



Værslitt terrassedør i 1. etg.



Noe skader/sår på terrassedør i 2. etg.

TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i 2007 på 4 m² med utgang fra hovedsoverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert. Søyler ned til terrasse fra 2025.

Stående malt rekkverk av tre på 1 meter.

Terrasse oppført i 2022 på 64 m² med utgang fra stue og inngangsparti. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på søyler og støpte fundamenter.

PVC rekkverk på 1 meter.

Balkong er noe værslitt og skal vedlikeholdes/males etter befarings.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper/rampe i trykkimpregnert tre.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat, parkett og flis.

Vegger har malte plater, malte panelplater og spiler i trapp.

Tak har malte/behandlede plater og malt mdf panel.

De fleste overflater er pusset opp i 2020-2022.

Fliser i hall med hulrom under og fugesprekker under er utbedret av flislegger etter befarings.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Tilstandsrapport

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

13 mm innenfor 2 m på hovedsoverom.

12 mm innenfor 2 m på soverom 2.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue, flis på gulv i front.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjeller.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2021.

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 06.11.2024.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipeløp fra byggeår. Konsekvens er redusert gjenværende brukstid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i kjelleren er av betong, og veggene består av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig.

Ved bruk av fuktindikator ble det registrert noe forhøyede fuktverdier og fuktforskjeller på synlige murflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fuktverdiene anses som forventede med tanke på byggets alder, fundamentets oppbygning og kapillært oppsug fra grunnen. Det er ikke etablert fuktsperre under betonggulvet, noe som er vanlig for eldre konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det ble indikert noe fukt i kjellergulv.

TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malte tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde på 89 cm er under dagens krav på 90 cm. Åpninger i rekkverk på 12 cm er over dagens krav på 10 cm.

Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dører og profilert til bad i 1. etg.

Dør til hovedsoverom subber noe i terskel, eller virker dører å være i god stand.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad/wc i 1. etg. som opprinnelig er fra byggeår som ble flislagt i ettertid og igjen flislagt over eldre fliser på gulv i 2001.

Gulvmontert toalett, badekar, inndredning med nedfelt servant og speilskap er fra 2001.

Det er fliser på vegg og malt trepanel i tak.

Flislagt gulv med varmekabler. Eldre støpejern sluk.

Lufteventil i vegg.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Årstall: 1980

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Tilnærmet flatt gulv. Ingen synlig membran/mansjett ifm sluket. Mangler tilluftspalte ved dør.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

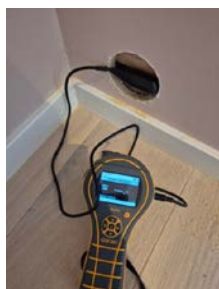
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 2. etg. er etablert mellom soverommene med tilgang fra gang i 2021. Arbeider med sluk, membran og rør er utført av fagfolk. Baderomsplater, flis og snekkerarbeider er utført på egeninnsats og dugnad av faglært.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

Billedokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater og flis på vegg. Malt mdf panel i innvendig tak.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Nedsenket dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er tilnærmet flatt gulv utenfor dusj og fall på ca. 1:100 i dusjsonen som er under kravet til fall. Da dusjen ikke er rett over sluket, må det være fall på minimum 1:50 (1 cm pr 50 cm) fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Det er god oppkant av membran mot vegger og dørterskel. Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med to nedfelte servanter, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne med glassvegger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJELLER > VASKEKJELLER

Generell

Vaskekjeller inneholder innredning med vaskekum uten tilkoblet kran, varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Det pusset/malt murvegg og malte plater i tak.

Betonggulv med fall til eldre støpejern sluk.

Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

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

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEKJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vegger mot vaskekjeller av mur.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Våtromsplater mellom benk og overskap.

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Tilstandsrapport

Komfyrvakt montert.

Årstill: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstill: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige røropplegg består av kobber i kjeller og 1.etg. Plastrør (rør i rør) i 2.etg. og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i soverom med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.
Stoppekran plassert i kjeller.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avvik gjelder kobberrørene.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rørskap til bad i 2. etg.

Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast og eldre soilrør.
Stakeluker i kjeller.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.

Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu og det kun er en vinduventil i hele stue.

TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2020. Ikke hatt service.

Termostatstyrte varmekabler i hall og begge bad.

Veggmonterte panelovner.

Peisovn i stue fra 2022.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra år 2000, plassert i vaskekjeller.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har to sikringsskap da det tidligere var egen boenhet i 2. etg.

Tilstandsrapport

Sikringsskap i 1. etg. i trapperom til kjeller består av automatsikringer. Totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
Sikringsskap i 2. etg. i trappegang består av automatsikringer. Totalt 5 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring og 63A hovedbryter for 2. etg.

Ifølge tidligere takstrapport ble sikringsskapet i 1. etg. rehabilitert i ca. 2004. Og sikringsskapet i 2. etg. rehabilitert i 2014.

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.

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Bytte av stikk og nye spotter i 1. etg., samt nye spotter utvendig er utført på dugnad av faglært.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæringer på opplegg til el-bil lader i 2018 og nytt bad i 2. etg. i 2021.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Basert på alder på deler av anlegg/installasjoner og manglende tilsyn/dokumentasjon på tilsyn anbefales det at det gjøres en utvidet el-kontroll av anlegget.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

TG3 settes automatisk når ikke alt arbeid er dokumentert utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, selv om det ikke er registrert konkrete feil ved befaring.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Kostnadsestimat gjelder kun for elkontroll av anlegg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap i 1. etg.



Sikringsskap i 2. etg.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på løsmasser av stein og grus.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble lagt ny drenering rundt boligen i 2021.
Synlig voreplast mot grunnmur med klemlist.
Takedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av støpt betong/blokker. Pusset og malt.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Tilstandsrapport

Gulv i kjeller består av betong som er glattpusset. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur og fundament er fra byggeår. Det er registrert kapillært oppsug fra grunnen, noe som er vanlig for eldre konstruksjoner uten fuktsikringstiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder og påviste kappilært fuktforhold.

Bygningsdelen bør følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling av fuktproblematikk og evt. sprekker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Fall fra yttervegger anbefales etablert.

Vurdering av avvik:

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

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1962

Kommentar

Tegninger

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje på 24 m² oppført på støpt plate. Gulvet består av betong.

Vegger er pusset murkonstruksjon.

Salttakkonstruksjon fra 1988 ifølge tidligere takstrapport, med takstoler av tre, rupanel undertak, utvendig tekker med dobbelkrummet takstein.

Malt trevindu med enkelglass.

Malt vippeport av tre med elektrisk portåpner.

Innlagt strøm med lys, kontaktpunkt og el-bil lader.

Garasjen bærer preg av elde og slitasje.

Råte i vindskier, løse takfot beslag og værslitt vindu.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

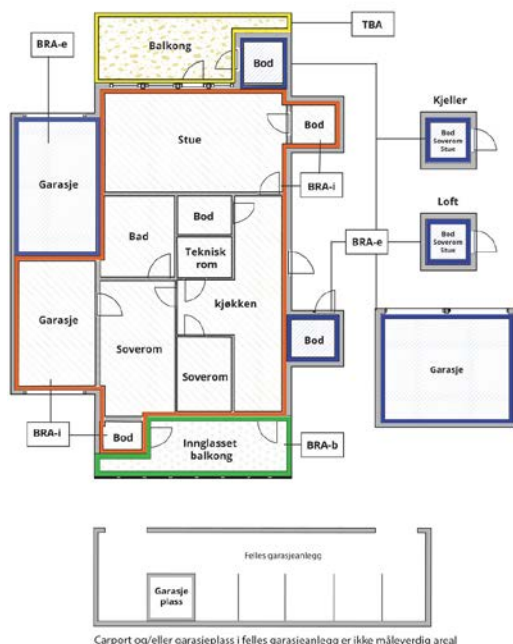
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	73			73	64
2. etasje	52			52	4
Kjeller	67			67	
SUM	192				68
SUM BRA	192				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, Gang, Kott, Kjøkken, Bad, Stue		
2. etasje	Gang, Soverom med walk-in closet, Bad, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Vaskekjeller		

Kommentar

Areal 1. etg.
Hall m/trapp: 8,8 m²
Gang: 5,5 m²
Kott: 0,5 m²
Kjøkken: 9 m²
Bad: 2,6 m²
Stue: 42,2 m²

Areal 2. etg.
Gang: 6,4 m²
Soverom med walk-in closet: 21,3 m²
Bad: 5,9 m²
Soverom 2: 8,3 m²
Soverom 3: 7,8 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Tegninger for kjeller stemmer med dagens bruk.

1. etg.: Tegnet inn soverom der det i dag er tv-stue og tilkomst fra der det i dag er kott. Tegnet inn soverom i enden av stue mot nord.

Fasadetegninger for 1. etg. stemmer ikke helt da de 3 vinduene er like. I tegninger er vinduet lengst sør noe større. Det er etablert overbygget inngangsparti som ikke er tegnet inn.

2. etg.: Det er tegnet inn kjøkken der det i dag er soverom. Det andre soverommet er gjort noe mindre og det er etablert bad der det er tegnet inn soverom og kott. Tegnet inn stue der det i dag er soverom og walk-in closet.

Badet er plassert der det tidligere var kott.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt bad, ny terrasse, enkelte vinduer, varmepumpe, drenering, nye overflater, diverse elektrisk arbeider.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra 1983 stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Enebolig	124	68
Garasje	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Eivind Skahjem Rindalsholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	129	106		0	950.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Munkerekkveien 50

Hjemmelshaver

Rindalsholt Eivind Skahjem, Rindalsholt Ida
Malene Skahjem

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 500 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	26.03.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.10.1961	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 07.10.1961.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	25.03.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.04.2025	
2	07.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BV5550>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250023	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ida Malene Skahjem Rindalsholt	Eivind Skahjem Rindalsholt
Gateadresse	
Munkerekkveien 50	
Poststed	Postnr
NØTTERØY	3128
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Winterbergh
Polise/avtalnr.	1270732

Document reference: 1312250023

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var lekkasje fra 2. etasje under tidligere eiere. Dette var en forsikringssak som ble løst før vi flyttet inn. Bad i 2. etasje er nå flyttet og rehabilitert.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vann og avløp, membran og elektrisk er gjennomført av faglært. Kvitteringer og dokumentasjon ligger i boligmappen. Flis og snekkerarbeid er gjort med egeninnsats og dugnad av faglært. Arbeid utført i 2021

Arbeid utført av

Veas Rør/Moen skadedyr og membran/Halvorsen EI og eiendom

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble lagt nytt avløp fra kjeller. Ny membran ble lagt. Arbeid utført 2021

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt vann og avløp i forbindelse med nytt bad i 2. etasje. Rør i rør fra kjeller. Nytt fordelerskap i 2. etasje. Nytt avløp fra kjeller. Alt arbeid utført av faglært. Dokumentasjon ligger i boligmappa.no arbeid gjennomført 2021

Arbeid utført av

Veas Rør

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Drenerte og isolert utvendig høsten 2021. Arbeid er gjennomført av entreprenør Terje Ellefsen. Faktura ligger på boligmappa.no Fra forrige eier var det en støpt terrasse på sørsiden som muligens førte til saltutslag i kjeller på denne siden av huset. Denne terrassen ble revet i forbindelse med drenering og ny terrasse i tre er anlagt. Det har ikke vært problemer med saltutslag siden. Det har vært fukt i kjeller og saltutslag på nord/øst siden av huset. Etter drenering og utbedring tette takrenner Har ikke vi opplevd saltutslag eller fukt i kjeller.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekasje fra pipe ble oppdaget i 2021. Dette var også et problem fra tidligere eier. Vi installerte pipebeslag med bue av faglært. Det har ikke vært problemer med fukt siden.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Når vi flyttet inn var det endel "sukkermaur" innendørs sommerstid. Etter drenering i 2021/2022 har vi knapt sett en maur. Vi har fra tid til annen observert noe insektsaktivitet innendørs i sommersesongen. Etter utskifting av takrenner og montering av fuglestoppere mot øst har dette i stor grad avtatt.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Arbeid i forbindelse med bad i 2. etasje og nytt elektrisk på nye soverom i samme etasje er utført av Halvorsen El og Eiendom AS. Samsvarserklæring ligger i boligmappa.no. Bytte av stikk og nye spotter i første etasje. Samt nye spotter utvendig er utført på dugnad av faglært.
Arbeid utført av	Halvorsen El og Eiendom AS/JAH Elektro AS

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Brannvesenet hadde kontroll av fyringsanlegg 6/11-24. Ingen avvik ble oppdaget.
-------------	---

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ladeboks installert av forrige eier. Dokumentasjon ligger på Boligmappa.no
-------------	--

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bytte av kledning og etterisolering av vegger vest og øst er gjort på egeninnsats. 3 nye vinduer på vegg mot vest og 2 nye vinduer mot øst er byttet i egeninnsats. Ny dør byttet på egeninnsats. Overflate arbeid og etterisolering innvendig gjort på egeninnsats. Overbygg over inngang er gjort på egeninnsats. Ny terrasse mot sør er gjort på egeninnsats. Terrasse er ferdig meldt til kommunen.
-------------	---

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Se tidligere punkt.

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er ikke sendt inn ferdigattest for nytt bad i 2. etasje
-------------	---

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Ny peis ble installert av Vestfold og Telemark Varme i 2022. Nytt gjerde rundt tomten ble installert av Allsikring i 2023. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.no

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250023

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Skahjem Rindalsholt	df18479f4c890670f894f04 ecaa7530ec8bbd770	08.04.2025 20:37:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Rindalsholt	f6ffa75b6a407ef16050d871 784f1ddab818aceb	07.04.2025 13:29:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

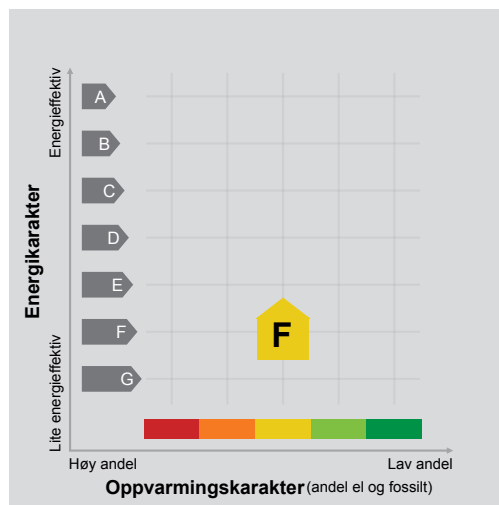
Document reference: 1312250023

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Munkerekkveien 50
Postnummer	3128
Sted	NØTTERØY
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	106
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	391816
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94094
Dato	19.03.2025



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.

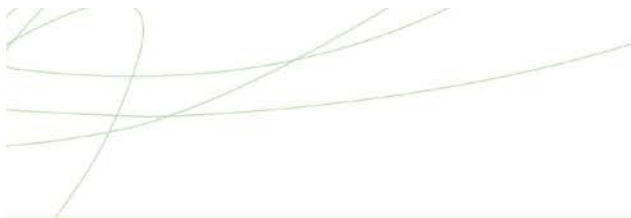
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 21 672 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 833 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	633 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

Energi merkingen 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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termografering og tetthetsprøving

- Redusér innnetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning

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: Enebolig
Byggeår 1960
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 2012
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 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 tilsvarer 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: 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 16: 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 17: 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 skyllprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

Nabolagsprofil

Munkerekkveien 50 - Nabolaget Munkerekken - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Vestliveien Linje 116A, 116B	2 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	10 min 4.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min

Skoler

Teie skole (1-7 kl.) 438 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 240 elever, 11 klasser	4 min 2.2 km
Labakken skole (1-7 kl.) 475 elever, 23 klasser	5 min 2.7 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 23 klasser	18 min 1.5 km
Færder videregående skole 750 elever	4 min 2.4 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	10 min 4.4 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

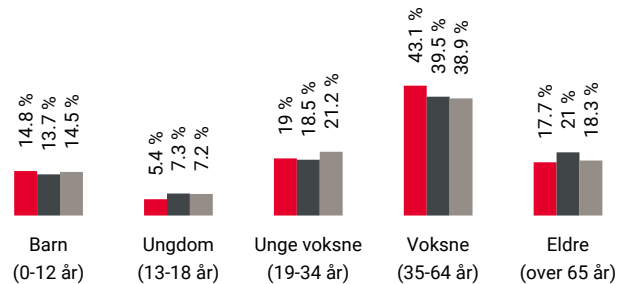
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 96 barn	17 min 1.3 km
Vestskogen barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 2 km
Hundremeterskogen barnehage (1-5 år) 21 barn	4 min 2.1 km

Dagligvare

Spar Kaldnes Brygge Post i butikk, PostNord	18 min 1.6 km
Kiwi Vestskogen	4 min

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

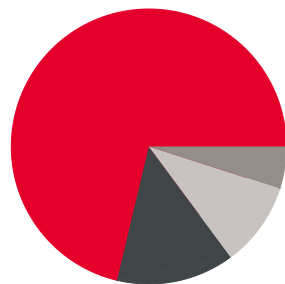
⚽ Teie idrettspark 17 min 🚶
Fotball 1.1 km

⚽ Teigar ungdomsskole - kunstgress 7'er 15 min 🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball 1.3 km

🚴 Sporty24 Nøtterøy 15 min 🚶

🚴 Sporty24 Nøtterøy 15 min 🚶

Boligmasse



72% enebolig
14% rekkehus
5% blokk
10% annet

Varer/Tjenester



Bellevuesenteret

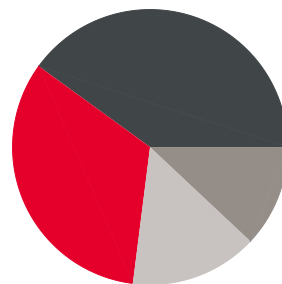
7 min 🚗



Vitusapotek Vestskogen

4 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



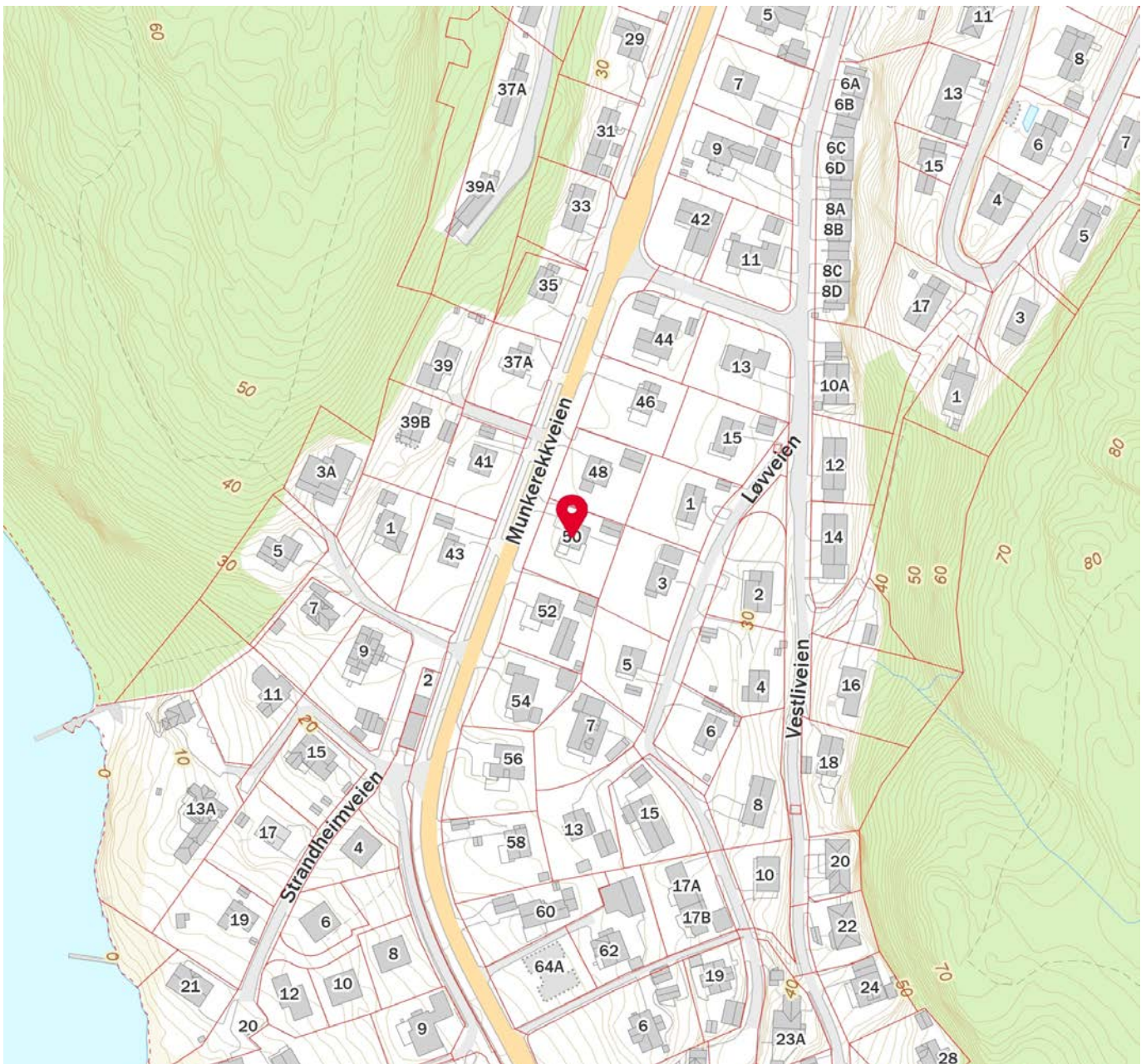
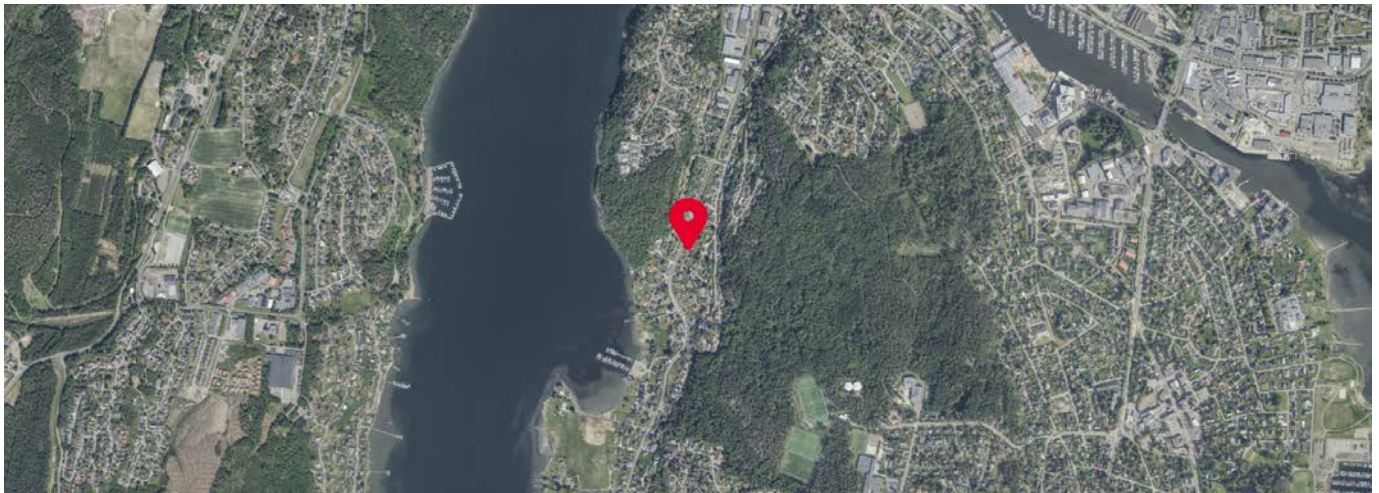
0%

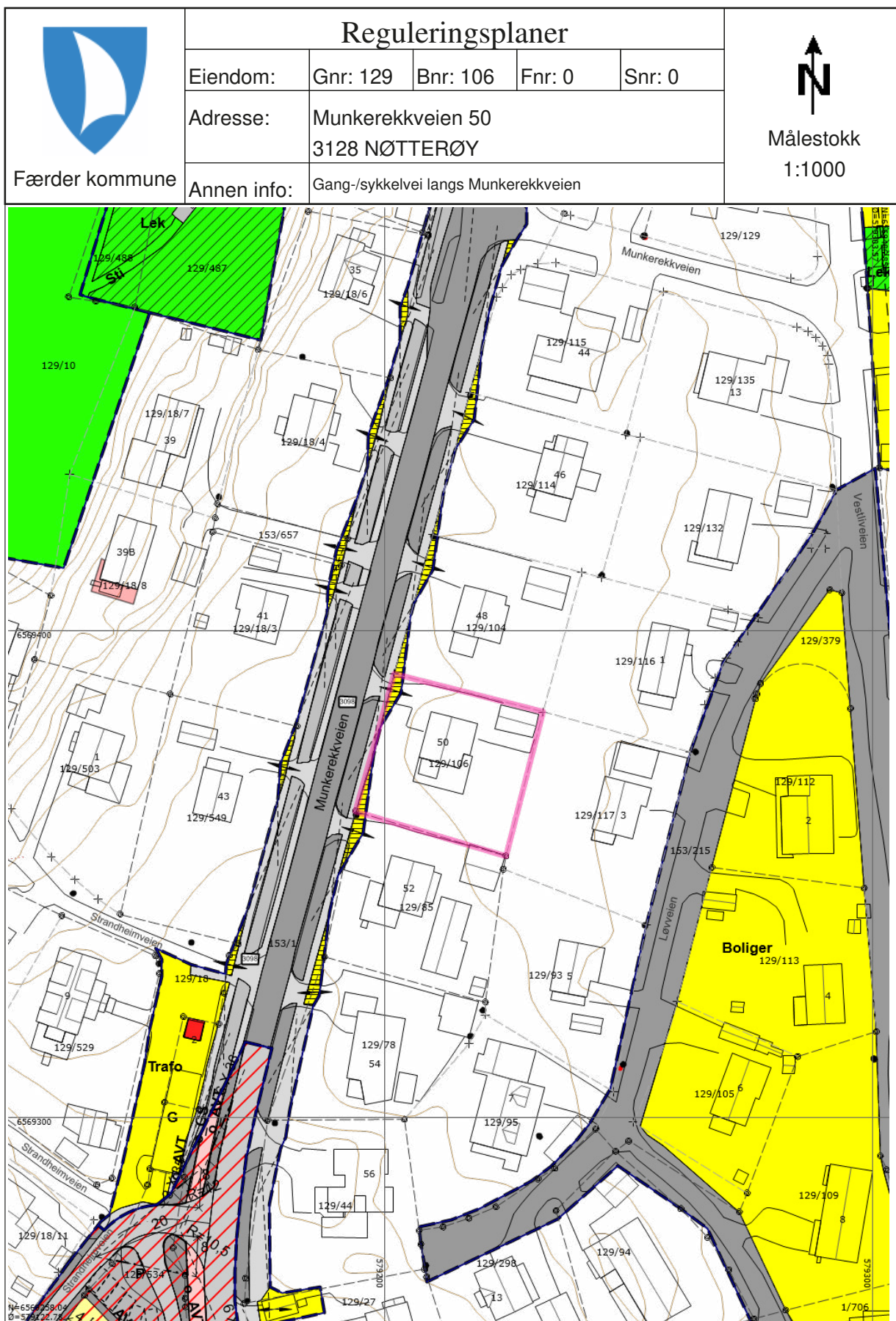
44%

Munkerekken
Tønsberg
Norge

Sivilstand

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





Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Matrikkelnummer.		MatrikelnummermedFnr.		• Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Godkjente byggetiltak
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesveg boks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	RpFareGrense		RpGrense		RpFormålgrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert parkeringsfelt		Måle- og avstandslinje
	Frisiktsone ved veg		Boligområde		Offentlig bebyggelse
	Kjøreveg		Gate m/fortau		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Gangveg		Offentlig friområde
	Felles lekeareal		Ras- og skredfare		Frisikt
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Parkering		Høydekurve



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Munkerekkveien 50
3128 NØTTERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: André Norrøne Volla

Telefon: 480 07 311
E-post: andre.norrone.volla@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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