

Munkoddveien 2



Velkommen til

Munkoddveien 2



Salgsoppgaven produsert 12. juni 2025

Vestskogen / Munkodden

Innholdsrik bolig med BRA 135 kvm | 3 soverom, stor stue og innredet loft | flott sjøutsikt og supre solforhold

Prisantydning	3 750 000,-
Omkostninger	95 100,-
Totalpris	3 845 100,-
BRA-i	135 kvm
Totalt BRA	139 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1923
Megler	Jørgen Nyhus
Telefon	970 17 151
E-post	j.nyhus@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Innholdsrik og romslig halvpart av horisontaldelt tomannsbolig med flott sjøutsikt og supre solforhold! Boligen har egen inngang, strekker seg over to plan og byr på 135 kvm BRA med god planløsning og tre soverom. Stor stue, separat kjøkken og bad i 2. etasje, samt innredet loft med ekstra stue-/kontorplass (ikke godkjent som oppholdsrom). Her bor du luftig og komfortabelt med kort vei til Færders vakre skjærgård, badeplasser og turstier. Praktisk biloppstillingsplass med plass til to biler. En bolig med mange muligheter – perfekt for både familier og par!

- Kort fortalt:
- – BRA 135 kvm over to plan
- – 3 soverom + innredet loft
- – Stor stue og separat kjøkken
- – Flott sjøutsikt og svært gode solforhold
- – Biloppstillingsplass for to biler
- – Naturskjønne omgivelser nær sjø og turterreng

Arealer og innhold

BRA-i:	135 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	139 kvm
TBA:	19 kvm

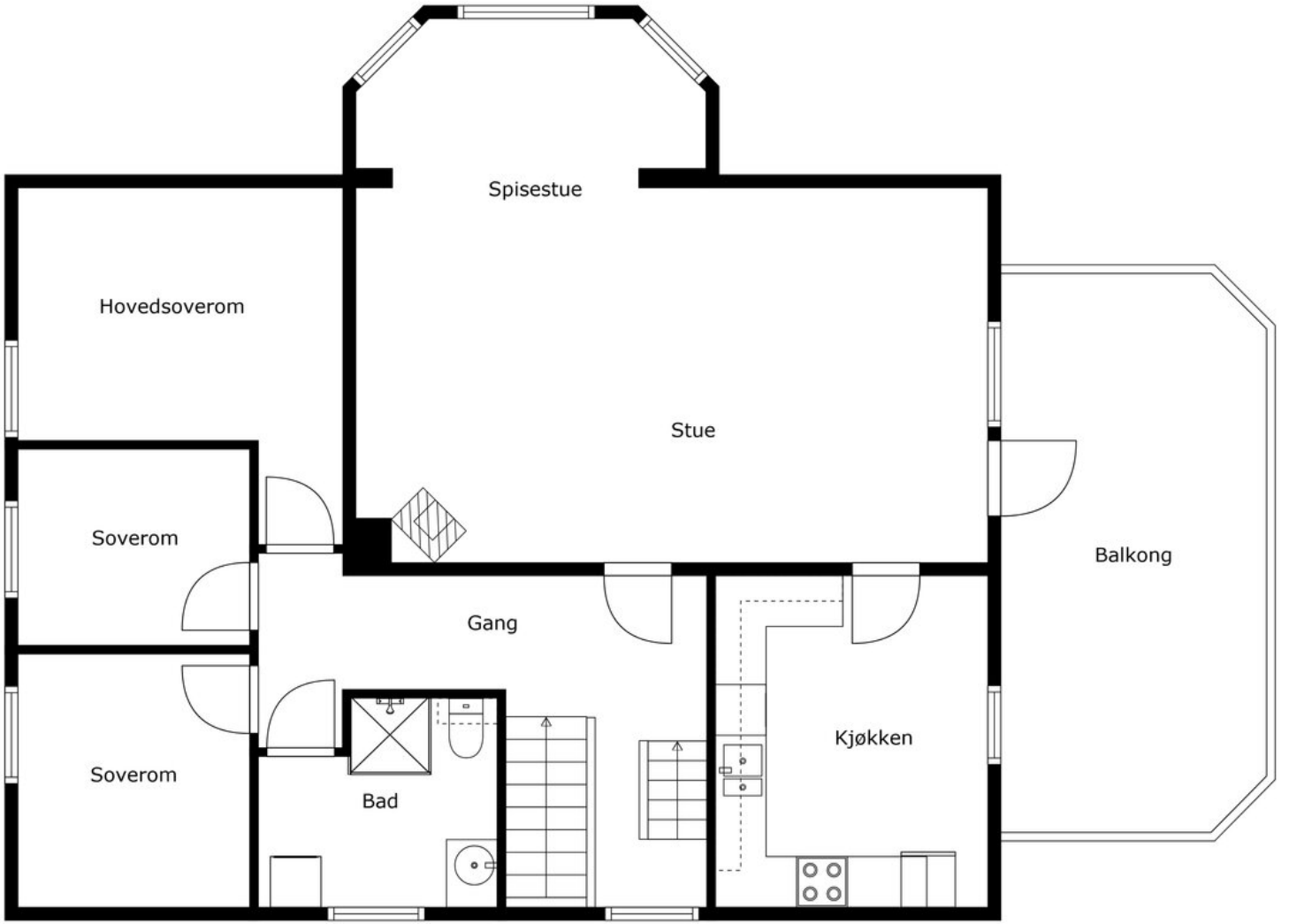
Beskrivelse

Areal
1. etasje:
BRA-i: 3 kvm. Gang m/trapp
Total BRA: 3 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Gang m/trapp, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse- og balkongareal

3. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Loftstue, Uinnredet loft
Total BRA: 25 kvm.

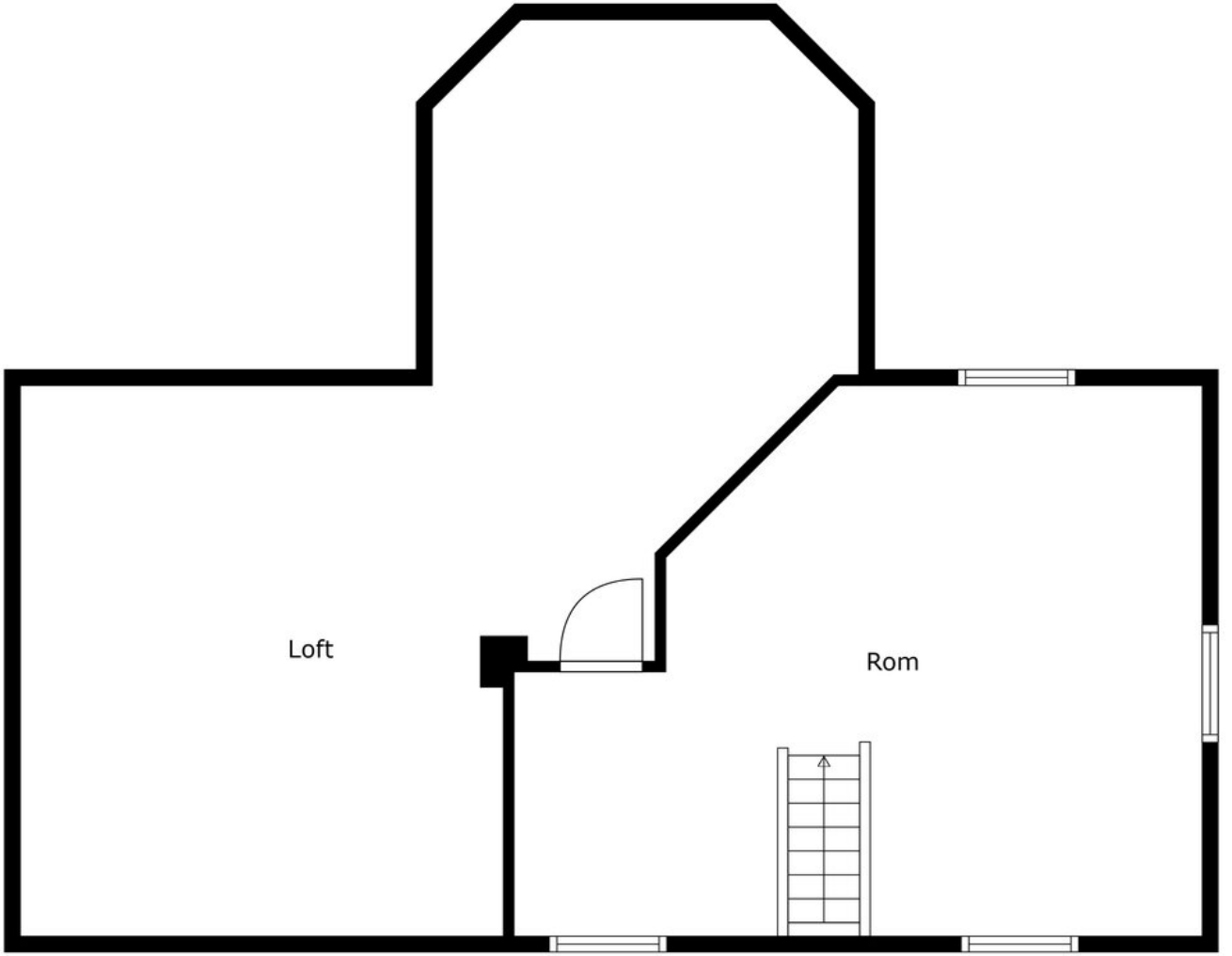
Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.



FOTOGRAF MAGIK

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Forklaring av bilde/rommet



FOTOGRAF MAGIK

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Forklaring av bilde/rommet









Forklaring av bilde/rommet
























No.03
No.03


No.03










DELL























Informasjon

Munkoddveien 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0097/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Munkoddveien 2, 3142 VESTSKOGEN
Gnr 14, bnr 19, snr 2 (ideell andel 1/1) i Færder kommune

Selger
Jørgen Dalsmo Stray

Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
93 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
95 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
114 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 845 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 864 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1923

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 135 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 139 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:
Areal
1. etasje:
BRA-i: 3 kvm. Gang m/trapp
Total BRA: 3 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 107 kvm. Gang m/trapp, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse- og balkongareal

3. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Loftstue, Uinnredet loft
Total BRA: 25 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Seksjonseiere kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er ikke tilfredsstillende rømning fra takvinduer på loft.

Solforhold

Vestvendt terrasse som gir veldig gode solforhold.

Innhold

Romslig og arealeffektiv halvpart av horisontaldelt tomannsbolig. Boligen har en innholdsrik planløsning med gode romløsninger og mye potensial! Her bor du luftig og komfortabelt, i en bolig som strekker seg over to plan. Boligen har egen inngang i første etasje, og har følgende innhold:

2. etasje:
– Lys og romslig gang med trapp opp til loftsetasjen
– Trivelig stue med plass til både sofakrok og spisebord
– Baderom med både dusj, toalett og servantinnredning
– Separat kjøkken med plass til spisebord og god skapplass
– Tre soverom med ulike bruks- og møbleringsmuligheter

Loftsetasje (ikke godkjent som oppholdsrom):
– Trappegang som knytter etasjen sammen
– Innredet rom som kan benyttes som ekstra stue eller hjemmekontor
– Praktisk lagringsbod

Kjelleretasje:
Leiligheten disponerer en egen kjellerbod på dette planet.

Uteområde:
Vestvendt og svært solrik balkong med ettermiddags- og sen kveldssol – perfekt for avslapning, grilling eller hyggelige stunder ute. Adkomst via stuen. Terrassen har dekke av impregnerte terrassebord.

Det er også en romslig felleshage med naboleilighet, hvor det er anledning for ulike aktiviteter.

Plantegninger:
Illustrative planskisser over boligens etasjer er vedlagt. Vi gjør oppmerksom på at tegningene ikke er i målestokk, og at det kan forekomme avvik fra faktisk løsning og innredning.

Standard

Velkommen til Munkoddveien 2 og denne romslige og godt vedlikeholdte leiligheten. Boligen holder en normalt god standard og er noe innvendig oppusset de siste årene. Boligens generelle standard er som følger;

Stue – lys og romslig:
Stuen er et luftig og møbleringsvennlig rom med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater som syd og vest gir rikelig med naturlig lys, og skaper en åpen og innbydende atmosfære. En flott peisovn gir ekstra varme og hygge til rommet.

Kjøkken – separat og funksjonelt:
Kjøkkenet er praktisk utformet og innredet med innredning fra 2007 med slette fronter og laminat benkeplater. Det er godt med skapplass og opplegg for oppvaskmaskin. Et stort vindu mot vest slipper inn naturlig lys og gir plass til spisebord - perfekt for de enkle og raske måltidene i hverdagen.. Ventilator med avtrekk er plassert over komfyrplass.

Baderom – med både badekar og dusj:
Badet er romslig og innredet med belegg på gulv og brystningspanel.
Innredningen består av servant nedfelt i underskap og speil med overlys. Videre er det dusjkabinett og sokkeltoalett.

Soverom – tre alternativer:
Leiligheten har tre soverom - alle plassert på husets nordside.

Innvendige overflater:
– Gulv: parkett, laminat, fliser og belegg.
– Vegger: trepanel og malte plater
– Himling: malte plater og trepanel

Lagringsplass:
Leiligheten disponerer en egen bod i kjeller, samt fellesbod. I tillegg følger det med en sportsbod i uthus/tidligere garasje, samt en felles bod i samme bygg.

Tilstandsrapport:
Detaljert tilstandsrapport er vedlagt salgsoppgaven og gir en grundig oversikt over boligens tekniske tilstand. Det anbefales å gjennomgå denne for utfyllende informasjon.

Parkering

Det er biloppstillingsplass med plass til to biler på fremsiden av huset.

Modernisering og påkostninger

2015:
- Slipt gulv i stue

2017:
- Ny inngangsdør
- Et nytt vindu i stue
- Ny terrassedør
- Nytt vindu på kjøkken

2018:
- Nytt dekke og rekkverk på terrasse

2019:
- Malt bolig utvendig

2023:
- Ny gulvisolasjon og lagt gulv på loft

2024:
- Etterisolert og lagt nye varmekabler i gang/vindfang

2025:
Tapetsert og malt stue

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Ny peis montert av varmefag.
- Nytt dekke og rekkverk på terrasse av egen innsats.
- Byttet ødelagte takstein av egen innsats.
- Loftet har blitt innredet til stue.
- Oljetank fjernet i forbindelse med gravearbeid for noen år siden.

Bygningssakkyndig

Arealverdi AS

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag: Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Selve veggkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering. Det gjøres oppmerksom på at boligens bærekonstruksjon kan være er sammensatt av ulike byggemåter.
Bygget er oppført etter gammel byggeskikk og er følgelig svært dårlig isolert jfr. dagens standard til isolering og tettesjikt.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Kjøkken og stuevindu er fra 2018.
Balkongdør fra 2018.
Soverom, bad og stuevinduer er fra 1986.
Vindu i trappegang fra 1987.
Vindu i entré fra 2024.

Ref. tidligere salgsoppgave er takvinduer fra 2000-tallet.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør fra 2015 og malt balkongdør i tre fra 2018.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue i 1 etg. til vestvendt terrasse med royalimpregnert terrasedekke.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

Ett skille 2/3: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etg skille 1/2: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har peisovn tilsluttet elementpipe.

Det gjøre oppmerksom på at tetthet og funksjon ikke er kontrollert.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av løsmasser.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1930.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Terrengforhold: Relativt flat tomt. Pent opparbeidet med plen og grus i gårdsplass.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG2
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
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. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
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. Ref. eier har feier benyttet feieluke på loft, uten at stigetrinn eller plattform har vært etterlyst.

Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle

forhold for råtesopp og muggvekst.

Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det ble registrert fuktskjolder på undersiden av taktro på loft etter gammel fuktinntrengning. På befaringsdagen ble det ved fuktsøk ikke registrert noen unormale verdier. Eier opplyser at han aldri har registrert noen lekkasje i sin tid som eier av boligen.
Dør inn til kaldt loftsrom er uisolert.
Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Basert på alder og registrerte fuktskjolder er det grunn til å overvåke situasjonen for å se om situasjonen ev. forverrer seg. Ref. kontrollpunkt vedr. utvendig taktekking.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Skjevhet i bjelkelag ble målt til 36mm.
Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utvendige trapper
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Trappekonstruksjonen har skjevheter og bærer preg av alder og slitasje.
Det ble registrert tegn til noe råte i rekkverk.
Konsekvens/tiltak: Utskiftning av div. råteskadet rekkverk bør påregnes.

Overflater
Det er påvist andre avvik:. Det er generelt påvist sprekker og skjolder i malte himlinger.
Parkett og laminat bærer preg av alder og slitasje. Det ble påvist knirk i gulv.
På kjøkken ble det registrert sprekk i fliser.

Generelt bærer gulv- og listearbeid preg av noe ufagmessig arbeid.
Konsekvens/tiltak: Div. utbedring av malerarbeid må påregnes.

Ett skille 2/3
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng
Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner. Det er ved overflatesøk registrert fukt i vegg og gulv i boder med bruk av fuktindikator. Ved fuktsøk i takbjelker ble det registret 15.
Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivået i betonggulvet gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det

mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er påvist andre avvik:. Det noble påvist noen hakk i trapp.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendig loftstrapp
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Trappen tilfredstiller ikke dagens krav til fri høyde eller bredde. Det ble påvist noen hakk i trappen.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Ref. eier kan vannet fryse i kalde perioder.
Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Elektrisk anlegg
Generell kommentar: 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.

Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak: Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser. Ref. egenerklæringsskjema vedlagt tidligere salgsoppgave er det setningsskader i grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Det kreves ingen umiddelbare tiltak, men tilstand bør overvåkes over tid og ev. tiltak iverksettes, dersom situasjonen forverres.

TG3
Vinduer
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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.

Etg skille 1/2
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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.

Pipe og ildsted
Pipevanger er ikke synlige.
Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Etasje 2 - Bad - Generell
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Samt kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Det er varmekabler i entré og på kjøkken.
- Panelovner på soverom og bad.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14.061 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 227,-pr. 2025

De kommunale avgiftene for 2025 er fordelt som følger:

Vann kr. 5 799,-
Avløp kr 10 953,-
Helårs renovasjon med rabatt for felles beholdere samt gebyr for økt restavfall og plastbeholder kr. 4 969,-
Feiing kr. 506,-

Alle priser er ink. mva.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 2.713,- pr år.
(Plus 2713kr fra leiligheten i 1.etg, de er på samme avtale også deler vi utgiften i to)
- Kabel-tv/internett fra Telenor (brukes i dag) eller Altibox (som også har fiber til boligen).
- Brøyting av vei kr 1.182,60,- pr år.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 977 881,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 391 152,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber med tjenester fra både Telenor og Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 831 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt på drøye 800 kvm felles for seksjon 1 og 2. Tomten er pent opparbeidet med gruset gårdsplass i front og en pent innrammet hage som som deles med eier i 1. etasje.

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

Adkomst

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen

er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Fantastisk beliggenhet med sjøutsikt!

Fra Munkoddveien har du umiddelbar nærhet til Færders fantastiske kystlandskap. Området er preget av vakre svaberg, idylliske badeplasser og grønne lunger som innbyr til avslappende turer og naturopplevelser. Med Munkholmen som en av nærmeste nabo kan du enkelt nyte bading og båtliv i Færders unike skjærgård.

Her får du en meget ettertraktet beliggenhet i et rolig og etablert område på Færder, kjent for sin unike kombinasjon av nærhet til storslått natur og kystlinje, samt praktiske hverdagsfasiliteter. Her får du det beste av skjærgårdslivet, med god tilgang til både friluftsliv og nødvendige tjenester.

Selv om beliggenheten tilbyr en følelse av fred og ro, er det ikke langt til Teie sentrum, som fungerer som et knutepunkt på Nøtterøy/Færder. Her finner du et godt utvalg av dagligvarebutikker, spesialforretninger, restauranter og andre servicetilbud. For familier er det også skoler og barnehager i nærområdet, noe som gjør Munkoddveien til et praktisk og attraktivt sted å etablere seg.

Munkoddveien 2 tilbyr dermed en ideell ramme for deg som ønsker en harmonisk balanse mellom natur, rekreasjon og en praktisk hverdag.

Offentlig kommunikasjon

Området gir god mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Fjordgløtt bussholdeplass. Her stopper buss 116A, som går mot Tønsberg sentrum hvert 20. minutt på hverdager. Fra Tønsberg stasjon bruker toget rundt 1 time og 15 minutter inn til Oslo S.

Skoler og barnehager

Her får du kort vei til Vestskogen skole og barnehage.
Det er også kort vei til Nøtterøyhallen som er et sentralt samlingspunkt for et bredt spekter av sportsaktiviteter og arrangementer. Her har du alt fra fotball til innendørsidretter, så her er det noe for alle.
Eiendommen sogner til Vestskogen skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Manglende dokumentasjon på overnevnte forhold skyldes trolig boligens byggeår. I eiendomsmatrikkelen er eiendommen registrert som en horisontaldelt tomannsbolig med status "tatt i bruk" første gang 15.12.1930. Ref. tidligere salgsoppgave er eiendommen seksjonert og bygget om til 2-mannsbolig i 1986.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av boligens rom og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bruksendring vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

Det foreligger godkjente tegninger for innredning av loft i 20.10.2003 som også

viser 2.etasje og felles kjeller. 2.etasje stemmer med dagens bruk- og innredning. Loftsetasje er opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel. Bruken i dag samsvarer ikke med dette da deler av loftsetasjen er benyttet som hoveddel/beboelse. Denne endringen er søknadspliktig. På tegningene fra 2003 er loftsvinduene inntegnet og det er påført skrift med "arbeidsrom/loftstue". Rombenevnelsene fremkommer ikke på plantegning, så det er derfor noe uvisst om bruken av loftsrommet er godkjent som arbeidsrom/loftstue eller ikke.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eiere i fellesskap. Eiendommen har felles ledninger sammen med andre eiendommer.

Adkomst via privat vei. Brøyting av vei har ligget på kr. kr 1.182,60,- pr år.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område og følger kommuneplanens arealdel datert 06.09.2023. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt hensynssone for byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav samt ras- og skredfare.

Fra kommuneplanen vedrørende ras- og skredfare:
Ved utarbeidelse av reguleringsplan og i byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

Merk:
Naboeiendom totalrenoveres og selger har mottatt nabovarsel om bygging av garasje hos naboen.

Boplikt

Det er ikke boplikt på denne eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på denne eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på denne eiendommen.

Konsesjon

Det er ikke konsesjonsplikt på denne eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen med gnr. 14, bnr. 19, snr. 2 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3911/14/19/2:
11.05.1987 - Dokumentnr: 6067 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: I seksjoneringen med tilhørende tegninger, fremkommer grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnr.

Eiendommens grunndata:
11.05.1987 - Dokumentnr: 6066 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER
Meglers kommentar: Seksjoneringen er innhentet og vedlagt salgsoppgaven.

Det er per 11.06.2025 ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 14, bnr. 19 i Færder kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik

mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra

våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp. Dette gjelder spesielt boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:
- Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separart (fellessystem).

- Ledninger som ikke er tette - primært betongledninger / galvaniserte ledninger.

- Slamavskiller i bruk.

- Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.

- Takvann ledes til kommunal ledning.

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget samt siste feiebesøk 10.09.2024. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes.

Hvitvasking

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

selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 39 900,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke (alt av visninger er inkludert) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 3 700,-

Samlet skal selger betale kr. 113 840,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. juni 2025

Megler

Jørgen Nyhus, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97017151

Meglerforetaket

Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 925591270

Vedlegg

Munkoddveien 2

Munkoddveien 2

Nabolaget Munkerekken - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Steinerskolen i Vestfold (1-10...	**16 min**
240 elever, 11 klasser	1.4 km
Teie skole (1-7 kl.)	**19 min**
438 elever, 26 klasser	1.5 km
Labakken skole (1-7 kl.)	**20 min**
475 elever, 23 klasser	1.8 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)	**19 min**
326 elever, 23 klasser	1.5 km
Færder videregående skole	**6 min**
750 elever	3.4 km
Nøtterøy videregående skole	**7 min**
550 elever	4.2 km

Offentlig transport

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

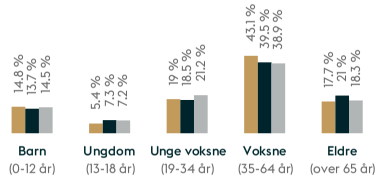
Barnehager

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

Dagligvare

Kiwi Vestskogen	**15 min**
Spar Kaldnes Brygge	**5 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Teie idrettspark	**15 min**
Teigar ungdomsskole - kunstgre...	**16 min**
EVO Nøtterøy	**17 min**
Sporty24 Nøtterøy	**4 min**

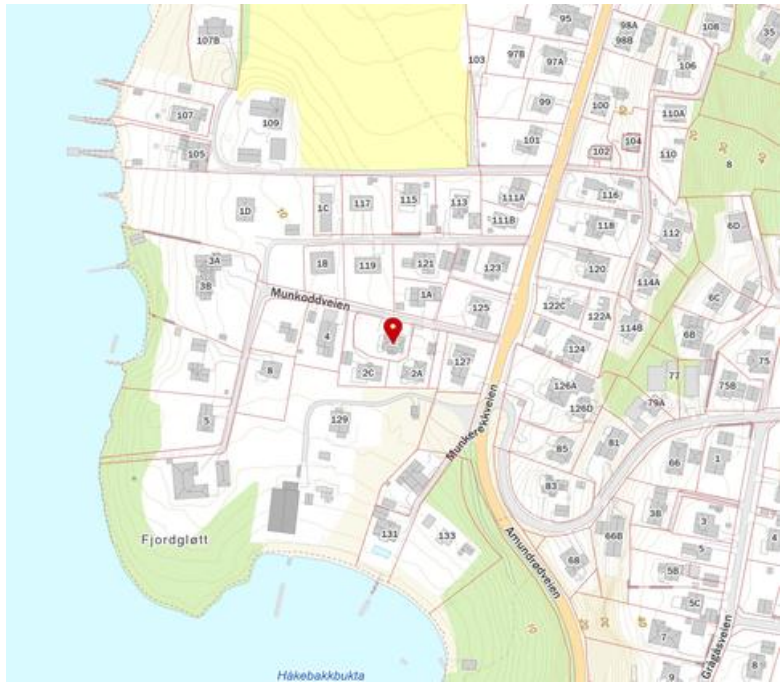
«Pent villastrøk, stille, solrikt, kort vei til sjøen, 15 min gange til sentrum i Tønsberg, nær turmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Munkoddveien 2 , 3142 VESTSKOGEN
FÆRDER kommune
gnr. 14, bnr. 19, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 13.05.2025 **Rapportdato:** 11.06.2025 **Oppdragsnr.:** 14593-1026 **Referansenummer:** FQ5931

Autorisert foretak: Arealverdi AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Eldevik **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

André Eldevik

andre@eldevikbygg.no
480 30 482

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 bygningssakyndige 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Munkoddveien 2 , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 14 - Bnr 19
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Leiligheten er beliggende i 2 etasje i en horisontaldelt 2-mannsbolig oppført i 1923. Ref. tidligere salgsoppgave er eiendommen seksjonert og bygget om til tomannsbolig i 1986. Det er trebjelkelag mellom etasjene. Boligen er oppført på natursteinsmurer og sparesteinsbetong, fundamentert på løsmasser. Kjellergulv er støpt. Yttervegger har bærekonstruksjon av stående reisverksplank e.l. med liggende utvendig kledning. Vinduer er av varierende alder. Taket har saltaksform med sperrekonstruksjon, utvendig tekket med dobbelkrum betongtakstein. Beslag, renner og nedløp av lakkert stål.

Boligen har gode lysforhold med utgang fra stue i 2 etg. til vestvendt balkong med royalimpregnert terrasedekke, etablert på søylefundament.

Innvendig er det lagt flis i entré med varmekabler. Det er parkett i stue og loft. Laminat på soverom. På kjøkken er det flislagt gulv med varmekabler. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. På baderom er det brystningspanel og tapet på veggene. Taket har himlingsplater og på gulvet er lagt vinylbelegg.
I stue er det installert vedovner tilsluttet elementpipe. Kjøkken fra 2007 har glatte fronter og laminat benkeplate.

Leiligheten har en tilhørende bod i kjeller.

Hagen er opparbeidet med plen og gruset gårdsplass.

Bygget er oppført iht. gammel byggeskikk og tidligere byggeforskrifter. Boligens standard vil derfor avvike fra dagens krav til isolasjon, tettesjikt, rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.
Boligen fremstår med normal standard ut ifra byggeår, men bærer preg av alder og slitasje. Se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Innvendig har boligen følgende rominndeling;

Innvendige rom 1.etg
Entre - 3,3m²

Innvendige rom 2.etg
Stue - 39,-9m²
Kjøkken - 11,3m²
Bad - 6,1m²
Soverom -12,2m²
Soverom - 6,6m²
Soverom - 8,1m²

Innvendige rom loft
Loftstue - 12,7m²
Bod - 11,5m²

Tomannsbolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Selve veggkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering. Det gjøres oppmerksom på at boligens bærekonstruksjon kan være er sammensatt av ulike byggemåter.
Bygget er oppført etter gammel byggeskikk og er følgelig svært dårlig isolert jfr. dagens standard til isolering og tettesjikt.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Kjøkken og stuevindu er fra 2018.
Balkongdør fra 2018.
Soverom, bad og stuevinduer er fra 1986.
Vindu i trappegang fra 1987.
Vindu i entré fra 2024.

Ref. tidligere salgsoppgave er takvinduer fra 2000-tallet.
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2015 og malt balkongdør i tre fra 2018.
Utgang fra stue i 1 etg. til vestvendt terrasse med royalimpregnert terrasedekke.

Trapp foran inngangsdør i imp. tredekke og rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskillere er av tre.

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Det er malt tretrapp og malte fyllingsdører.
Boligen peisovn tilsluttet elementpipe. Tetthet og funksjon ikke er kontrollert.

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ref. NGU`s kart over radonforekomster ligger eiendommen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Veggene har brystningspanel og tapet. Taket har himlingsplater og på gulvet er det lagt vinylbelegg.
Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

Munkoddveien 2 , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 14 - Bnr 19
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

foretatt ved/i Vegg mellom bad og gang . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 07.7.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.

Hvitevarer er ikke teknisk kontrollert, men er i følge eier intakt og fungerer tilfredsstillende.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang, totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

Forøvrig er det varmekabler i entré og kjøkken. Panelovner på sov og bad.

Boligen har røykvarsler og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1930.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Relativt flat tomt. Pent opparbeidet med plen og grus i gårdsplass.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

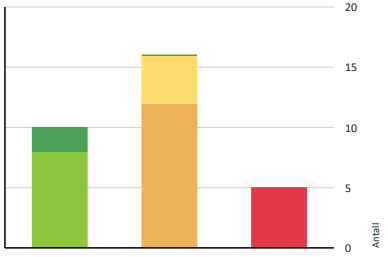
Tomannsbolig

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

Ref. tidligere salgsoppgave er eiendommen seksjonert og bygget om til 2-mannsbolig i 1986. Loftsetasje er opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel, bruken idag samsvarer ikke med dette da deler av loftsetasjen er benyttet som hoveddel/beboelse. Denne endringen er søknadspliktig. Godkjente tegninger er ikke fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

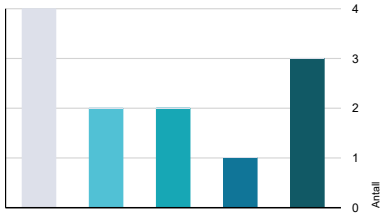
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Etg skille 1/2	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendig loftstrapp	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Munkoddveien 2 , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 14 - Bnr 19
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Ett skille 2/3	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1923

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i tidligere salgsoppgave.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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.

Ref. eier har feier benyttet feieluke på loft, uten at stigetrinn eller plattform har vært etterlyst.

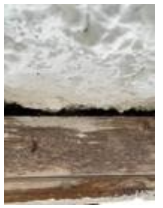
TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Selve veggkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering. Det gjøres oppmerksom på at boligens bærekonstruksjon kan være er sammensatt av ulike byggemåter.
Bygget er oppført etter gammel byggeskikk og er følgelig svært dårlig isolert jfr. dagens standard til isolering og tettesjikt.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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

Det ble registrert fuktskjolder på undersiden av taktro på loft etter gammel fuktinntrengning. På befaringsdagen ble det ved fuktsøk ikke registrert noen unormale verdier. Eier opplyser at han aldri har registrert noen lekkasje i sin tid som eier av boligen.
Dør inn til kaldt loftsrom er uisolert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Lufting/ventilering bør forbedres.

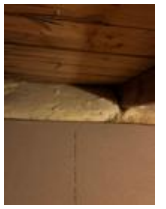
Munkoddveien 2 , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 14 - Bnr 19
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

Basert på alder og registrerte fuktskjolder er det grunn til å overvåke situasjonen for å se om situasjonen ev. forverrer seg. Ref. kontrollpunkt vedr. utvendig taktekking.









TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Kjøkken og stuevindu er fra 2018.
Balkongdør fra 2018.
Soverom, bad og stuevinduer er fra 1986.
Vindu i trappegang fra 1987.
Vindu i entré fra 2024.

Ref. tidligere salgsoppgave er takvinduer fra 2000-tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2015 og malt balkongdør i tre fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue i 1 etg. til vestvendt terrasse med royalimpregnert terrasedekke.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Skjevhet i bjelkelag ble målt til 36mm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp foran inngangsdør i imp. tredekke.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:

Trappekonstruksjonen har skjevheter og bærer preg av alder og slitasje. Det ble registrert tegn til noe råte i rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av div. råteskadet rekkverk bør påregnes.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er generelt påvist sprekker og skjolder i malte himlinger.
Parkett og laminat bærer preg av alder og slitasje. Det ble påvist knirk i gulv.
På kjøkken ble det registrert sprekk i fliser.

Generelt bærer gulv- og listearbeid preg av noe ufagmessig arbeid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Div. utbedring av malerarbeid må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

Munkoddveien 2 , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 14 - Bnr 19
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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: 10 000 - 50 000

TG 2 Ett skille 2/3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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

TG 3 Etg skille 1/2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ref. NGU`s kart over radonforekomster ligger eiendommen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har peisovn tilsluttet elementpipe.

Det gjøre oppmerksom på at tetthet og funksjon ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
• Det er avvik:

Det er ved overflatesøk registrert fukt i vegg og gulv i boder med bruk av fuktindikator. Ved fuktsøk i takbjelker ble det registret 15

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det påviste fuktnivået i betonggulvet gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er påvist andre avvik:

Det noble påvist noen hakk i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendig loftstrapp

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er avvik:
Trappen tilfredstiller ikke dagens krav til fri høyde eller bredde. Det ble påvist noen hakk i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom bad og gang . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 07.7.

Årstall: 1980 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.

Hvitevarer er ikke teknisk kontrollert, men er i følge eier intakt og fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er avvik:
Ref. eier kan vannet fryse i kalde perioder.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Elektrisk anlegg

Munkoddveien 2 , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 14 - Bnr 19
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang, totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

Forøvrig er det varmekabler i entré og kjøkken. Panelovner på sov og bad.

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.
   2009 Ref. tidligere salgsoppgave ble det foretatt kontroll av el-anlegget i 2009.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Boligen har røykvarsler og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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 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 forenklede 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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1930.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Ref. egenerklæringsskjema vedlagt tidligere salgsoppgave er det setningsskader i grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kreves ingen umiddelbare tiltak, men tilstand bør overvåkes over tid og ev. tiltak iverksettes, dersom situasjonen forverres.

TG 0 Terrengforhold

Relativt flat tomt. Pent opparbeidet med plen og grus i gårdsplass.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Munkoddveien 2 , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 14 - Bnr 19
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

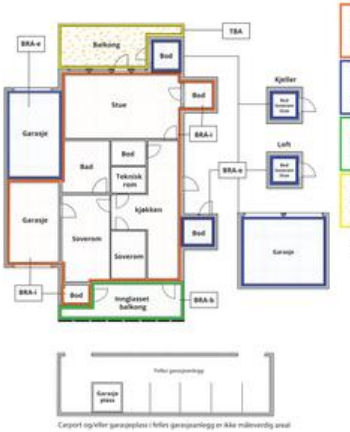
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	25			25		16	41
Etasje 2	107			107	19		107
Etasje	3			3			3
Kjeller		4		4		6	10
SUM	**135**	**4**			**19**	**22**	**161**
SUM BRA	**139**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, Uinnredet loft		
Etasje 2	Gang m/trapp, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken		
Etasje	Gang m/trapp		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Ikke målbar kjellerbod 5,7m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ref. tidligere salgsoppgave er eiendommen seksjonert og bygget om til 2-mannsbolig i 1986. Loftsetasje er opprinnelig godkjent med boder/lagringsrom/tilleggsdel, bruken idag samsvarer ikke med dette da deler av loftsetasjen er benyttet som hoveddel/beboelse. Denne endringen er søknadspliktig.
Godkjente tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: Det ikke tilfredsstillende rømning fra takvinduer på loft.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	123	12

Munkoddveien 2 , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 14 - Bnr 19
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Kommentar

Tomannsbolig I kjelleren er det en bod på 6m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	André Eldevik	Takstingeniør
	Sivert Sørvik	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	14	19		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Munkoddveien 2

Hjemmelshaver
Stray Jørgen Dalsmo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er solrikt beliggende i Munkoddveien 2 på Vestskogen. Det er badestrand og lekeplass i umiddelbar nærhet og kort vei til barne og ungdomsskole. Fra eiendommen er det ca. 3km til Tønsberg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

År
2015

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	
2	11.06.2025	
3	11.06.2025	
4	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Munkoddveien 2 , 3142 VESTSKOGEN
Gnr 14 - Bnr 19
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis 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 brannetekniske 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FQ5931

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stray, Jørgen Dalsmo	9578-5998-4-963629	2025-05-12 14:44:49

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. mai 2025

Oppdragsnummer
25-0097/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Munkoddveien 2, 3142 VESTSKOGEN

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Jørgen Dalsmo Stray

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3387653
Forsikret i: tryg

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Vet at det ikke er blitt utført arbeid på våtrom

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny peis montert av varmefag. Nytt dekke og rekkverk på terrasse av egen innsats. Byttet ødelagte takstein av egen innsats

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

Eventuell kommentar: jeg har ikke gjort dette, vet ikke med tidligere eier

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

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

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

Eventuell kommentar: Loftet har blitt innredet til stue

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

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

Beskriv: Oljetank fjernet i forbindelse med gravearbeid for noen år siden

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vet at oljetanken er fjernet

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: den er allerede fjernet

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 25-0097/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Stray, Jørgen Dalsmo	**2025-05-12**

Identifikasjon

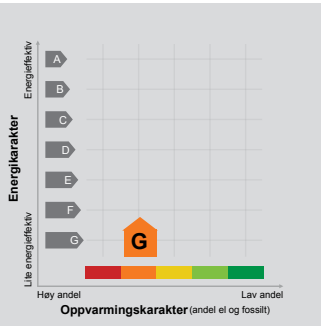
bankID Stray, Jørgen Dalsmo

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

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



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Tidsstyring av panelovner
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/om-energiattesten/).

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: 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 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 20: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Færder kommune

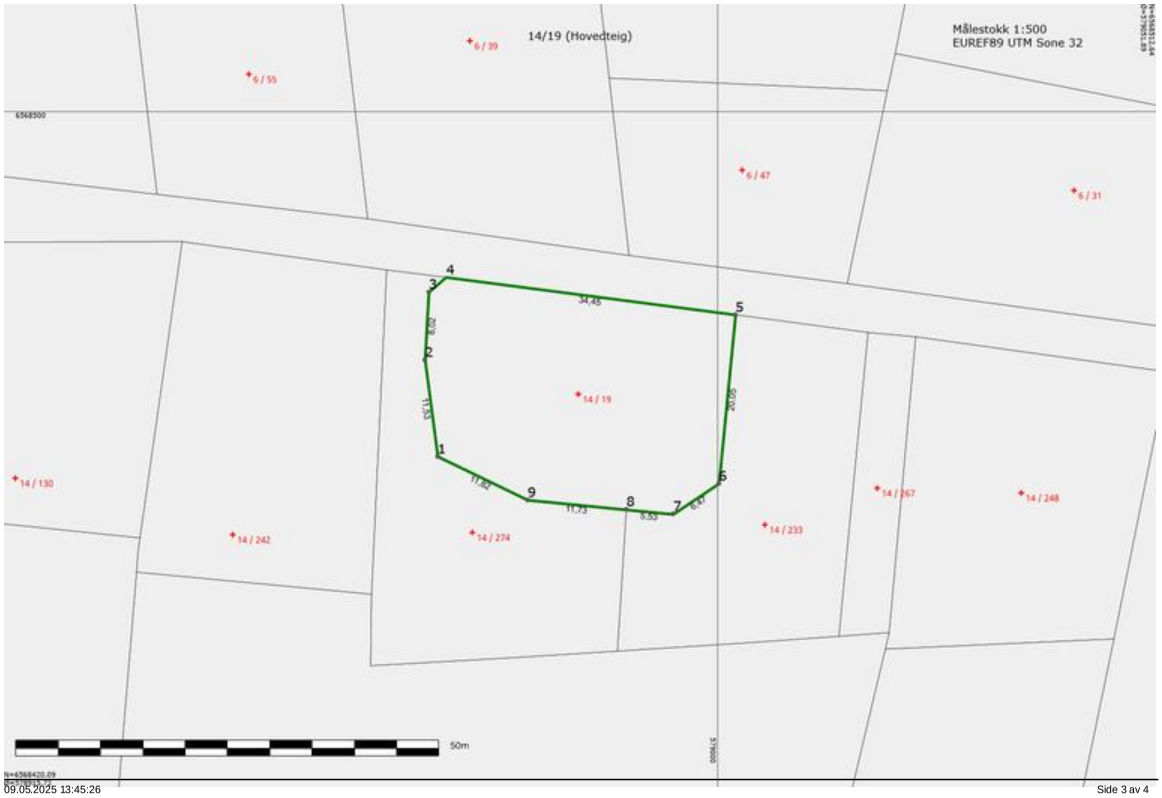
Matrikkelkart

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

Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

Areal: 831,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6568466,52 Øst: 578983,61

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6568459,17	578966,97	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			11,53	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
2	6568470,60	578965,46	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			8,02	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
3	6568478,61	578965,93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			2,68	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
4	6568480,33	578967,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			34,45	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
5	6568475,91	579002,15	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			20,05	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
6	6568455,96	579000,19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			6,47	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
7	6568452,40	578994,79	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			5,53	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
8	6568452,93	578989,29	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			11,73	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
9	6568454,02	578977,61	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			11,82	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	

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

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 15.05.2025

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

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐
Merknad:		

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

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

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

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.
Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:

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

Merknad:

Adkomst:

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

Kommunale gebyrer 2025:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	5799
Avløp	10953
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m^3-pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs ☒ Sommer ☐	3434 -515 +1800 +250
Feiing	506
Merknad: Rabatt for felles beholdere. Tillegg for økt restavfall og plastbeholder.	

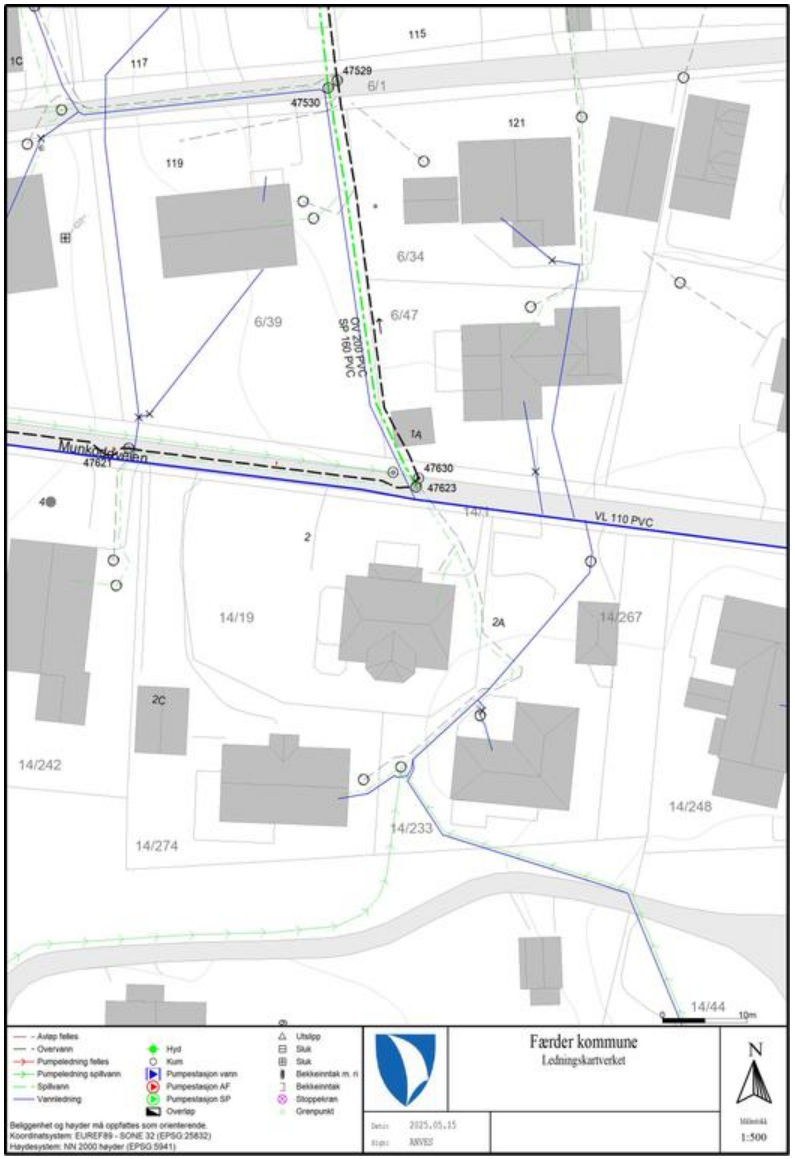
Alle priser er inkl.mva.

Olje/parafin:

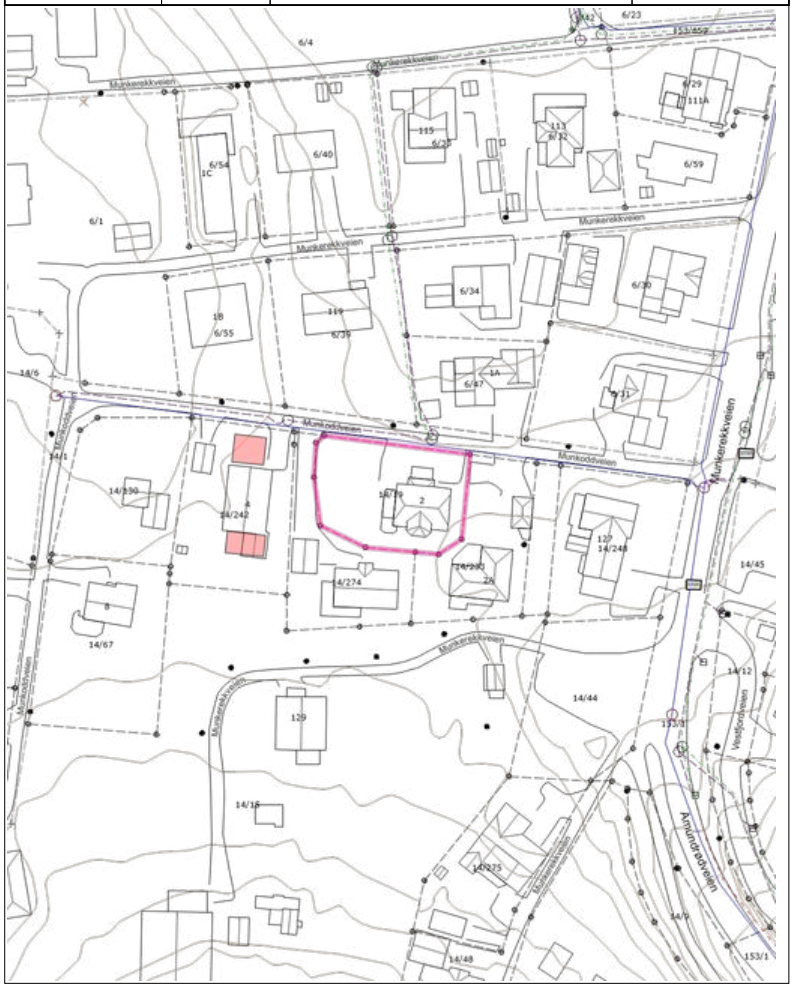
Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den.
Merknad:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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


115
117
47529
6/1
47530
121
119
6/34
6/39
6/47
SP 160 PVC
SP 200 PVC
1A
47630
47623
47621
VL 110 PVC
14/1
2
14/19
2A
14/267
2C
14/242
14/248
14/233
14/274
14/44
0
10m
Avløp felles
Overvann
Pumpeledning felles
Pumpeledning spillvann
Spillvann
Vannledning
Hyd
Kum
Pumpestasjon vann
Pumpestasjon AF
Pumpestasjon SP
Overløp
Utslipp
Sluk
Sluk
Bekkeinntak m. ri
Bekkeinntak
Stoppekran
Grenpunkt
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Færder kommune
Ledningskartverket
Dato: 2025.05.15
Kopi: ANVES
N
Målestokk
1:500

Færder kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Munkoddveien 2 3142 VESTSKOGEN			
	Annen info:				



Tegnforklaring

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

Færder kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

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

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, horisontaldelt	163727684	0	Tatt i bruk	Bolig	304	0	0	304

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6568465 Øst: 578991 System: EPSG:25832	Nei	1			

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

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	15.12.1930	13.01.1994	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	169	5	Kjøkken	1	1	Munkoddveien 2	14	19	0	2

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	120	0	1	120	0	120
2	Hovedetasje	120	0	1	120	0	120
1	Kjelleretasje	30	0	0	30	0	30
1	Loft	34	0	0	34	0	34

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: ÅR 1923
Referanse
2-Kommunal kode 2: 1.D.50.
Referanse
4-Kommunal kode 4: 1.A.
Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: M183/03

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Færder kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

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

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

FORRETNINGER

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

BYGNINGER

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

ADRESSER

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

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

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

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

FORRETNINGER

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

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

BYGNINGER

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

ADRESSER

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

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

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

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
831,1	Nord: 6568466,52018586 Øst: 578983,6099944 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 15.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 19 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Munkoddveien 2, 3142 VESTSKOGEN
Referanse: 25-0097/25

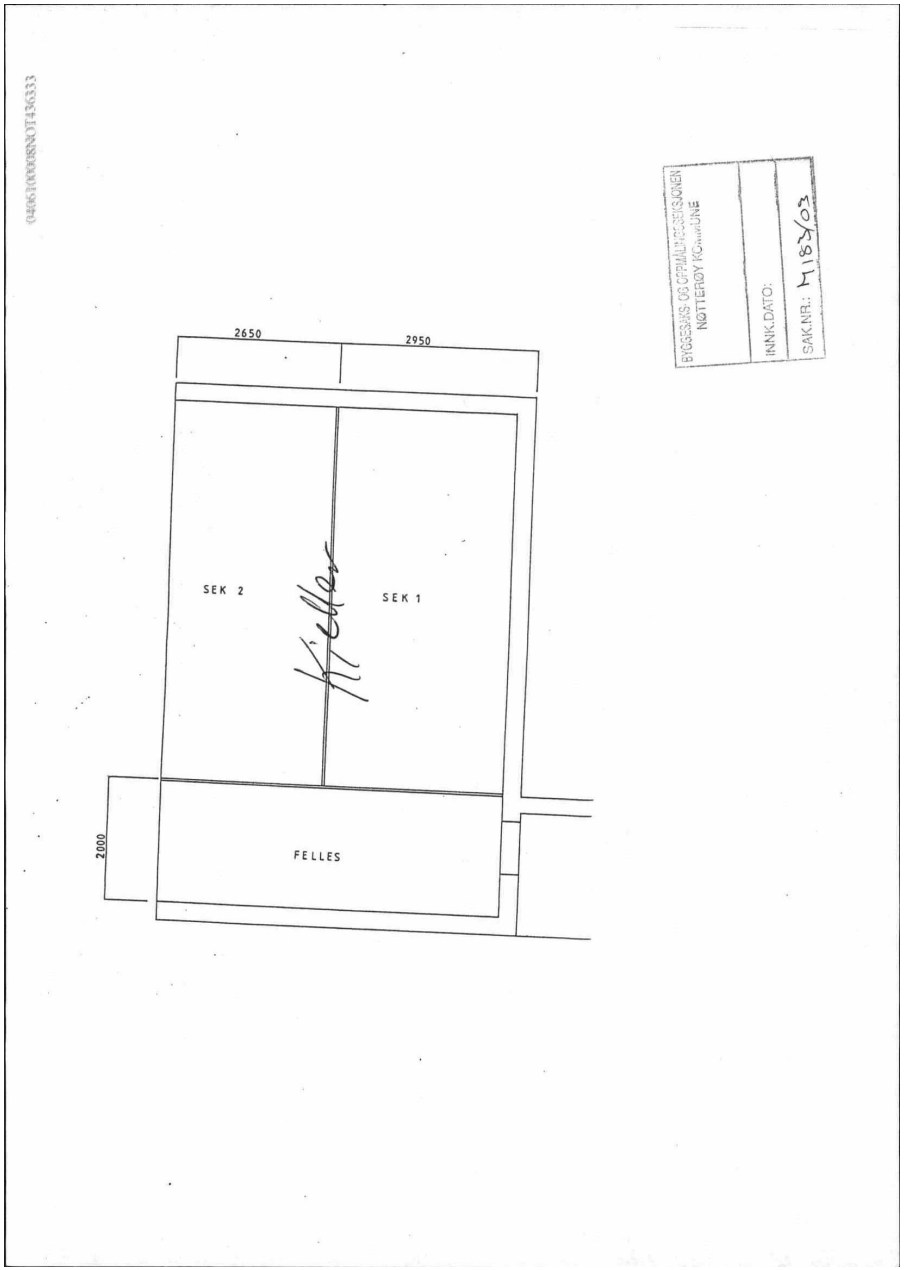
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

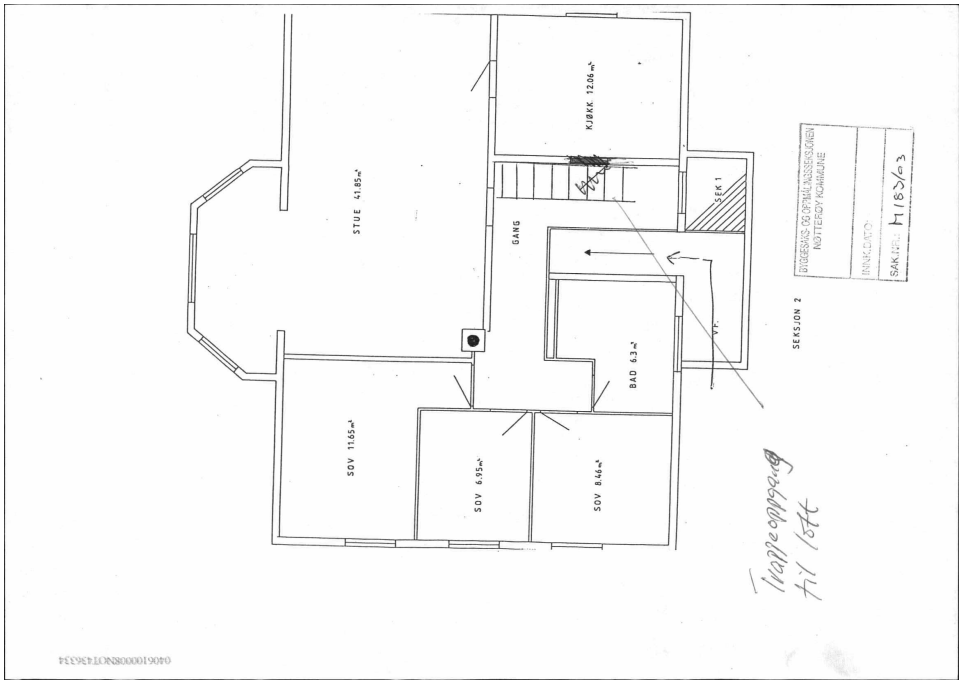
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

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



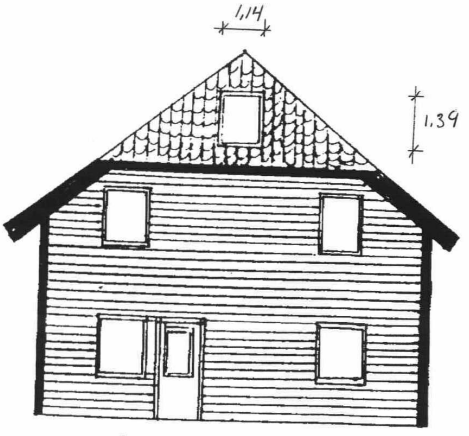
BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSSEKSJONEN
NOTTEROY KOMMUNE
INNK.DATO:
SAK.NR.: H18/03



BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSSEKSJONEN
NOTTEROY KOMMUNE
INNK.DATO:
SAK.NR.: H18/03

0406100008NOT436335

INUENT DESIGN -OLE- 002
+4733015523
12-11-2003 09:42



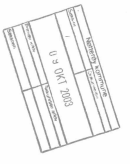
VEST

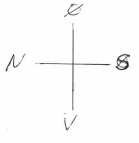
BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSSEKSJONEN
NØTTERØY KOMMUNE
INNK.DATO:
SAK.NR.: M183/03

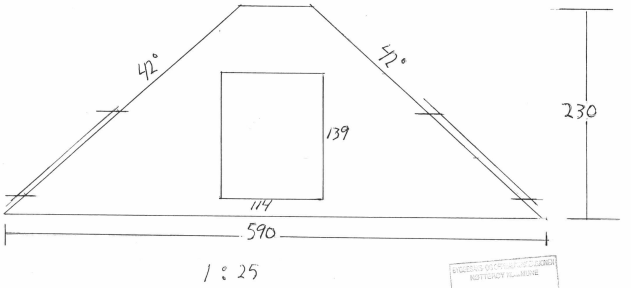
KK BYGG
BYGGMESTER KJETIL KAALD
TEL: 33 32 47 30
MOB: 02 26 86 30

BJØRN KALLAND	GNR 14
MUNKODDVEIEN 2.	BNR 19
3142 VESTSKOGEN	MÅL 1:100
TAKVINDU	DATO 11.11.03

0406100008NOT436336



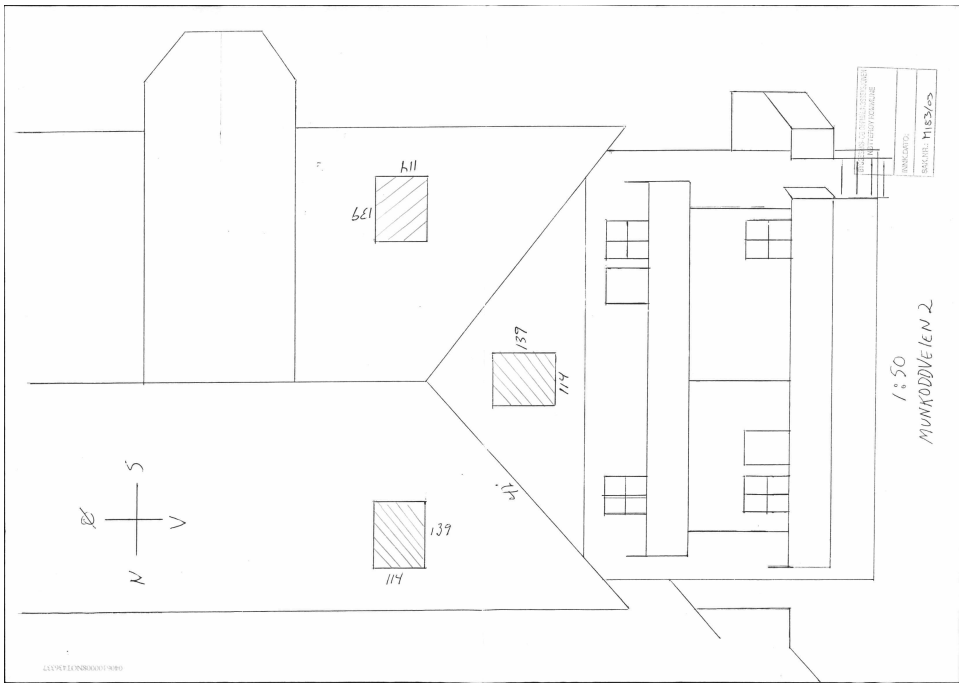


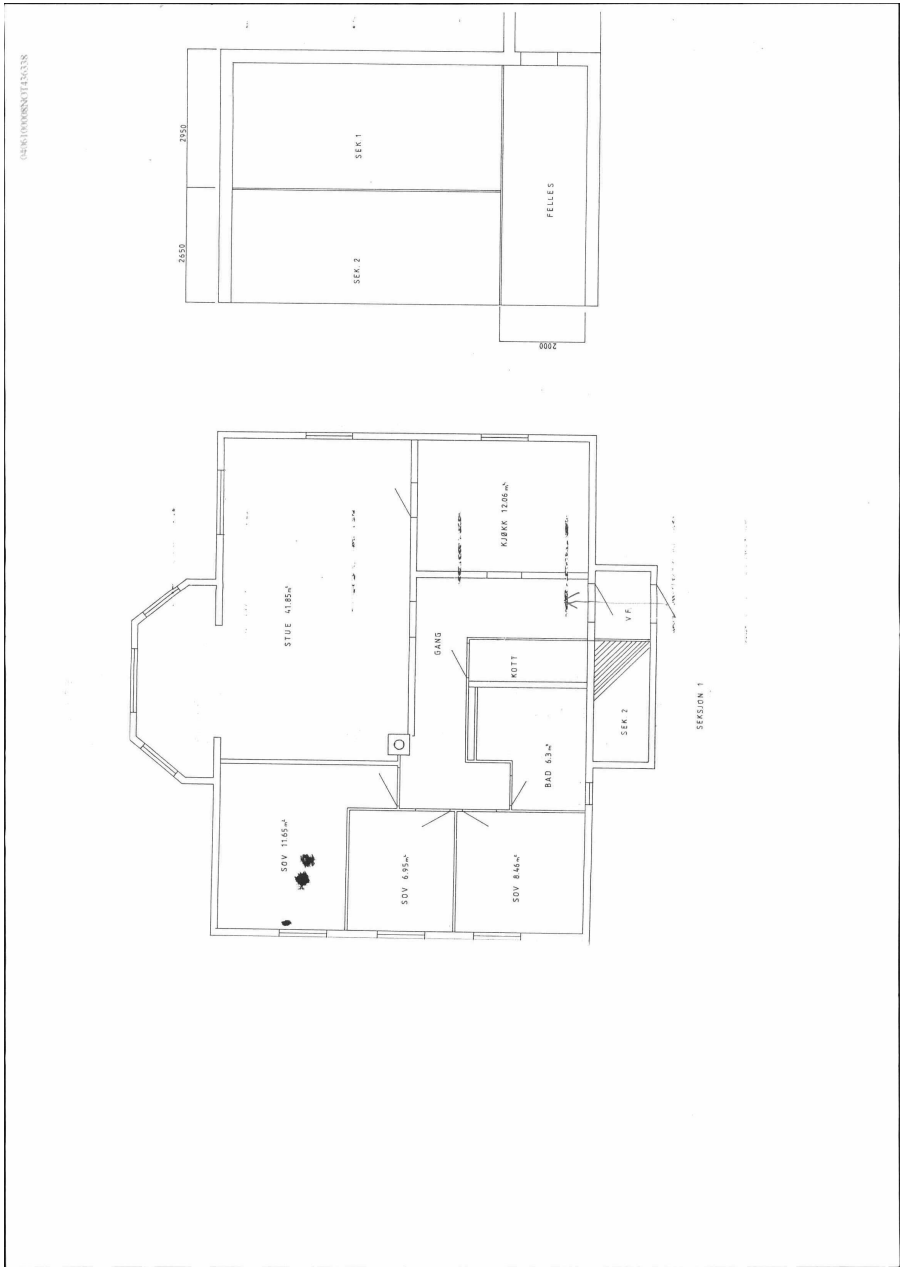


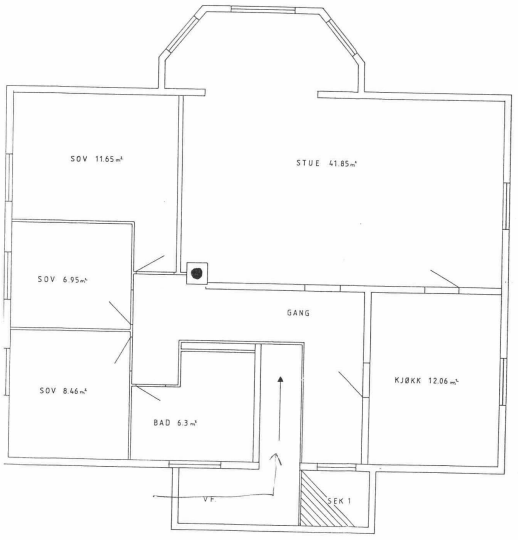
1 : 25

MUNKODDVEIEN 2

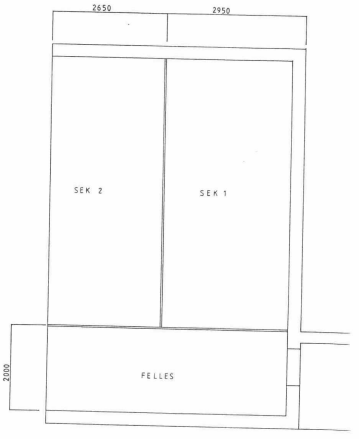
BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSSEKSJONEN
NØTTERØY KOMMUNE
INNK.DATO:
SAK.NR.: M183/03

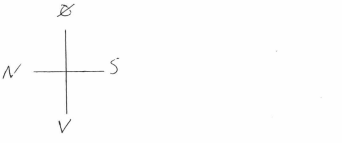

111
139
137
114
139
114
N
V
S
1:50
MUNKODDVEIEN 2

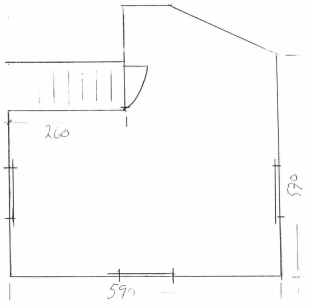

SEK 1
SEK 2
FELLES
2650
2650
2000
STUE 41.85m²
KJØKK 12.06m²
GANG
KOTT
V.R.
SEK 2
BAD 6.3m²
SOV 11.65m²
SOV 6.95m²
SOV 8.44m²
SEKSJON 1



SEKSJON 2







Vinder (b 114 x h 139 cm)

1:50

MUNKODDVEIEN 2/SEKSJON 2

Arbeidsrom/loftstue

Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

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

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	831.13m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	831.13m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	768.95m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 13.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 19 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Munkoddveien 2, 3142 VESTSKOGEN
Referanse: 25-0097/25

Kommuneplan vedtatt	
Dato	06.09.2023
Planen vedlagt	Ja
Boligbebyggelse - Nåværende	

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

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

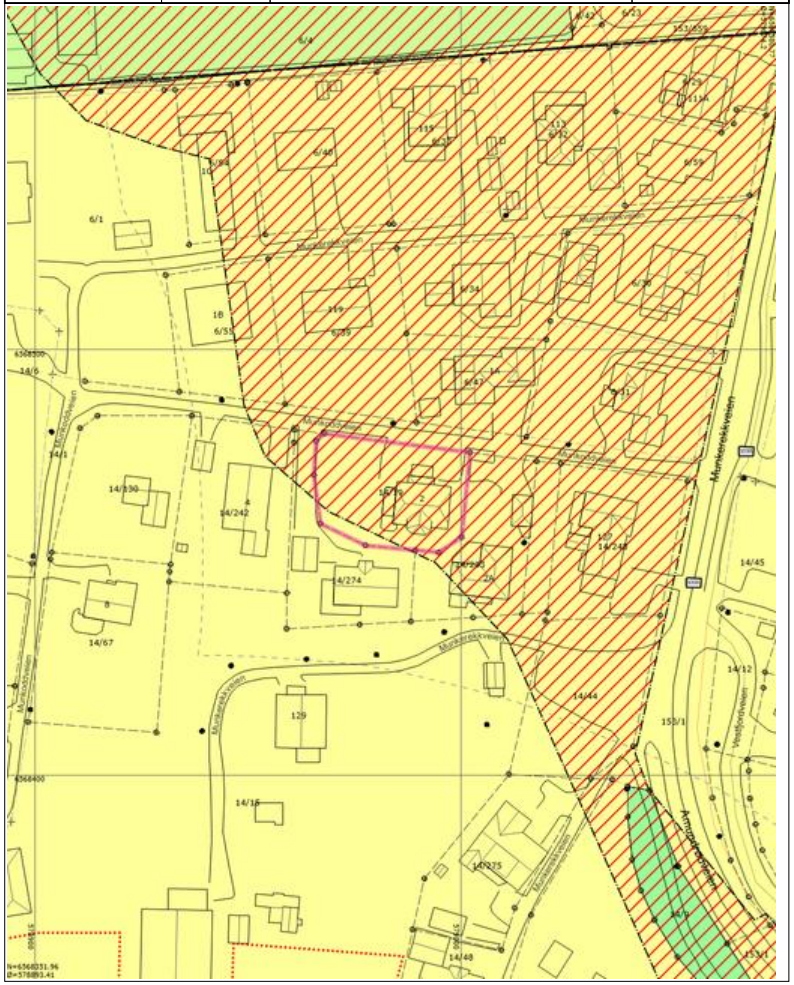
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Færder kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Munkoddveien 2 3142 VESTSKOGEN			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel			



Tegnforklaring

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

Feie og tilsynsopplysninger:

3911/14/19/0/2
Adresse: Munkoddveien 2,
3142 VESTSKOGEN

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

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	10.09.24	X	

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2024/8870
Dokumentdato	10.09.2024
Kontrolldato	10.09.2024
Saksbehandler	Morten Jensen
Gnr/bnr.	14/19/0/2
Adresse	Munkoddveien 2
Leilighet	H0201

JØRGEN DALSMO STRAY
MUNKODDVEIEN 2
3142 VESTSKOGEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Munkoddveien 2, bruksenhet H0201, 3142 VESTSKOGEN den 10.09.2024

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

Til stede:
Eier/representant for eier: JØRGEN DALSMO STRAY
For brannvesenet: Morten Jensen

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

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

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

Definisjon av andre forhold
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Andre forhold:

Slukkeutstyr må på kontroll/service eller nytt. Søke bruksendring loft.

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

Med vennlig hilsen

Postadresse

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

Fakturaadresse

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

Morten Jensen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

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

Fakturaadresse

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

FÆRDER KOMMUNE

Megleropplysninger

Dato: 14.05.2025

Gnr:	**14**	**Bnr:**	**19**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**2**
Adresse:	**Munkoddveien 2**			**Selger:**	Stray Jørgen Dalsmo		

Legalpant

Kommunale gebyrer er betalt frem til: 20.04.25

Restanse: 0,-

Forfallsdatoer for kommunale gebyrer er den 20. hver måned.

Postadresse: Postboks 250 Borgheim 3163 NØTTERØY
Besøksadresse: Tinghaugveien 18
Telefon: 33 39 00 00
E-post: postmottak@faerder.kommune.no
Bank: 2470.40.41000
Innbet. skatt: 6345.06.07292
Org. nr.: 817 263 992

Skatteetaten

Dato
11.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3911 FÆRDER

Gnr 14 Bnr 19 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Munkoddveien 2, 3142 VESTSKOGEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 977 881
Som sekundærbolig:	kr 3 911 522

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0097/25
Vår referanse: 3749797/26381887
Bestilling: C3 2025-05-12 (7) 158

Dato
12.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6066	91	11.5.1987	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911 FÆRDER	14	19	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner

Dagbok nr. 6066
Tønsberg Byrett
11 MAI 1987

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
ERIK ARNESEN	MUNKODVEIEN 2	21368

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
14	19		NØTTERØY

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i,f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)
[ ] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller
[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/6066/91
Uthentet 2025-05-12 10:29

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	Bolig.	50/50	21		
2	Bolig	50/50	22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

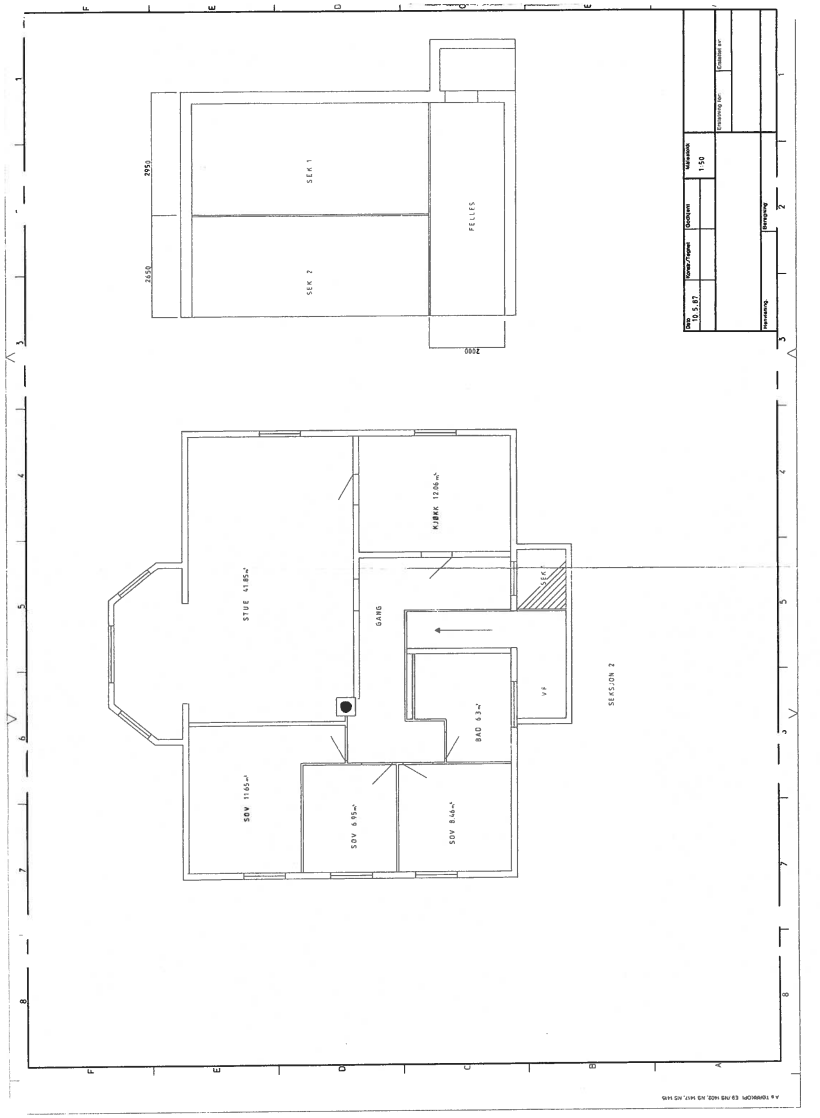
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

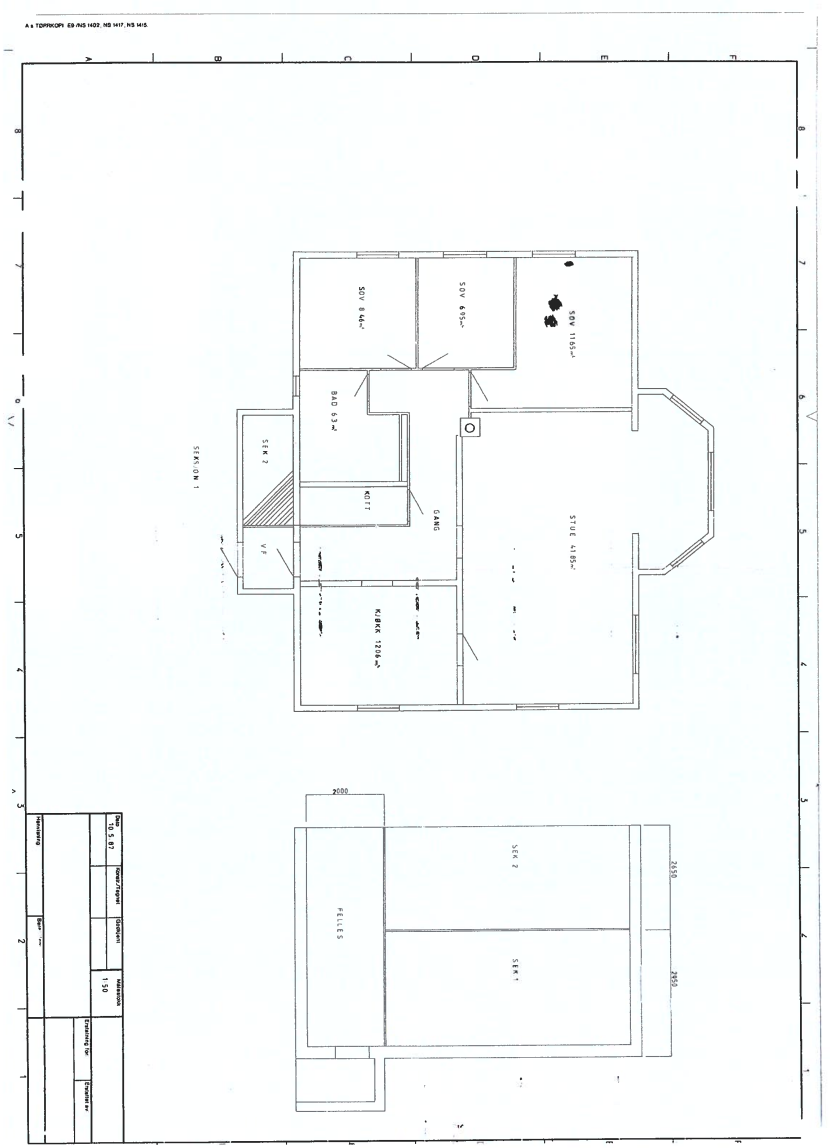
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
4/5-87	Eivin Arnesen.
Sted: Tønsberg.	

Tinglysingsstempel

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/6066/91
Uthentet 2025-05-12 10:29



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/6066/91
Uthentet 2025-05-12 10:29



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 25-0097/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Munkoddveien 2 3142 VESTSKOGEN

Betegnelse: Gnr 14, bnr 19, snr 2 (ideell andel 1/1) i Færder kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no