PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

MUNKEREKKVEIEN 52

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Energiattest

Tegninger

Ferdigattest

Oversiktskart med VA

Kommuneplan

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Munkerekkveien 52 , 3128 NØTTERØY

FÆRDER kommune

gnr. 129,129, bnr. 85,85, snr. 1,2

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 217 m²

Befaringsdato: 06.10.2025 **Rapportdato:** 29.10.2025 **Oppdragsnr.:** 21041-2717 **Referansenummer:** PU2088

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

ONSRUD
TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud
Uavhengig Takstingeniør
jens@onsrud-taksering.no
482 39 828

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).

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

Enebolig oppført i porebetongblokker og tre over grunnmurer av sementblokker i 1959.
Bygget har saltak tekket med dobbeltkrum betongstein.
Utvendige overflter av pusset mur og trekledning.

Sidebygning oppført i tre over ringmur i 1987.
Bygget har saltak tekket med dobbeltkrum betongstein og er kledd utvendig med trekledning.

Frittstående arasje oppført i tre over ringmur på støpt plate.
Bygget har saltak tekket med dobbeltkrum betongstein, og er kledd utvendig med stående og liggende trekledning.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Dobbeltkrum betongstein som taktekking.

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Veggkonstruksoner av porebetongblokker eller lignende og tre.
Deler av vegger med trekledning

Trekonstruksjoner i saltaks form.
Bordet undertak.
Luftet med ventiler i gavler og ved takfot samt spalter i skråtak.
Tilgang til deler av konstruksjoner via kneveggskott i soverom og stue.

Vinduer og terrassedører av tre med tolags glass.

Malt slett ytterdør med glass.

Veranda på ca 42 m2 med tilgang fra stue.
Dekke av tre.
Rekkverk av tre og glass.

Levegg/rekkverk og gulvbord ble skiftet i 2023

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av enstavs parkett og fliser på gulv, panelplater på vegger.
Panel og malte slette plater i innvendige tak.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad har fliser på gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte slette plater med downlights i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning med dobbel servant, dusjnisje, og wc.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate med vannfaste plater over benk på to vegger.
Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Waterguard er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert ved ventilator.

Ventilator med utlufting.

SPESIALROM Gå til side

Wc har vinylbelegg på gulv.
Tapet på vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantskap og wc.
Ventilert med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast og kobber vannledninger
Plast avløpsrør.
Ventilert med naturlig utlufting via ventiler i vegger og vinduer

For spesialrom: se egne punkt.
Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert i kjeller

El-anlegg fra 2014/2015
Sikringsskap er montert
Automatsikringer på alle kurser.
Det er montert røykvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Dobbeltkrum betongstein som taktekking.

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Trekonstruksjoner kledd utvendig med trekledning.

Trekonstruksjoner i saltaks form.
Bordet undertak.
Luftet med ventiler i gavler og spalter ved takfot.
Tilgang til deler av konstruksjoner vis luker i gavler.

Vinduer av tre med trelags glass.

Malte slette ytterdører med glass (2025)
Terrassedør av tre med tolags glass (2023)

INNVENDIG Gå til side

Overflater bestå av Laminat og vinylbelegg på gulv, panelplater og tapet på vegger.
Panel i innvendig tak.
Etasjeskiller av tre

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad har malt vinylbelegg på gulv, baderomstapet på vegger og panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, sminkebord, dusjkabinett og wc.
Ventilert med mekanisk avtrekk.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom
Vaskerom har vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og panel i innvendig tak.
Innredet med stål skyllekum o g opplegg for vaskemaskin.
Ventilert med naturlig utlufting.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte fronter.
Laminat benkeplate med fliser over benk.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber vannledninger
Plast avløpsrør.
Ventilert med naturlig utlufting.

For spesialrom: se egne punkt.
Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert på vaskerom

El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i gang
Automater på alle kurser.
Det er montert røykvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist plantegninger av kjeller, lovlighet i dette planet er dermed ikke vurdert.

1.etg og 2.etg: rominndeling/bruk stemmer med plantegninger fremvist av eiere.

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt før befaring, lovlighet er dermed ikke vurdert.

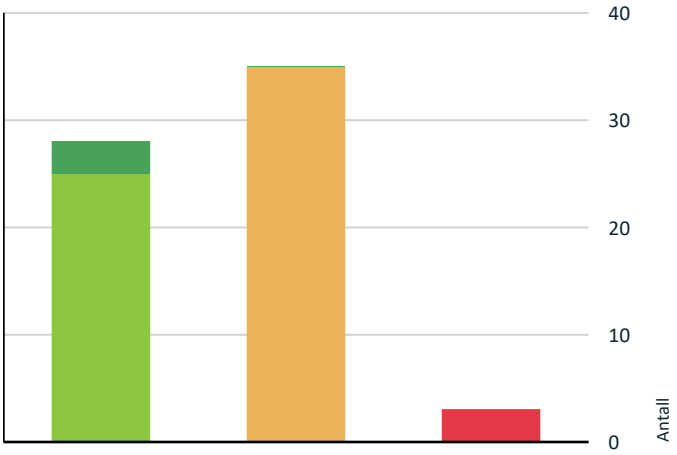
Garasje

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

Loft på garasje er innredet, dette fremkommer ikke på tegninger.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

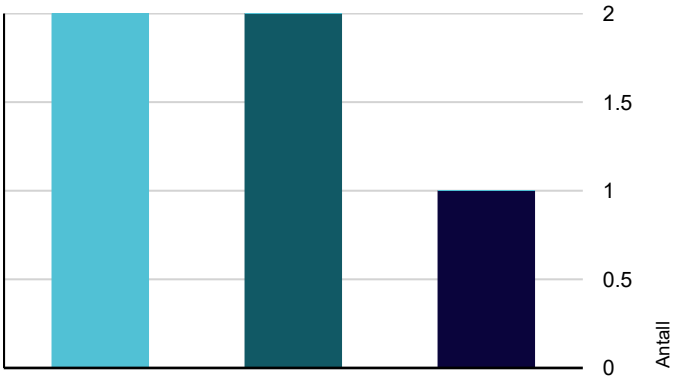
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, areal og beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk.
Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann.
Dette kan avvike fra faktiske forhold.
Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten.
Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert.
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje som følge av alder, vær og bruk som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder.
Kostnader for utbedringer er stipulert, avvik kan forekomme.
Rør og el-anlegg er kun vurdert visuelt. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
Rapporten er gyldig i 12 mnd. etter befaringsdato.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Skorstein over tak	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1959

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Dobbeltkrum betongstein som taktekking.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tekkingen med undertak har passert mer enn 50 % av forventet levetid.

Noe mose

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Taket bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, inkludert fjerning av mose, for å forhindre forringelse av taktekkingen.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner etter hvert som taket eldes.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

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

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfangere for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for person- og materielle skader som følge av snø- og isras fra taket.

Normalt vedlikehold av renner, nedløp og beslag bør gjennomføres for å forlenge levetiden og unngå skader som følge av lekkasjer eller tette avløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksoner av porebetongblokker eller lignende og tre.
Deler av vegger med trekledning

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis noe riss i murpuss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss i murpuss bør utbedres for å forhindre videre forvitring og risiko for fuktskader eller frostsprengning, som kan føre til avskalling og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjoner i saltaks form.
Bordet undertak.
Luftet med ventiler i gavler og ved takfot samt spalter i skråtak.
Tilgang til deler av konstruksjoner via kneveggskott i soverom og stue.

Det bemerkes at deler av loft ved vifte ikke er fullverdig vurdert grunnet teknikk/isolasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe misfarginger i konstruksjoner, men dette fremstår tørt under befaring og stammer sannsynlig fra eldre lekkasje/kondensering

Enkelte skjevheter

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skjevheter og misfarginger bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuelle utviklingstrekk.

TG 1 Vinduer

Vinduer og terrassedører av tre med tolags glass.
Normal slitasje, normalt vedlikehold kan påregnes.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer av tre med tolags glass i kjeller.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer og terrassedør har passert mer enn 50% av forventet levetid

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

normalt vedlikehold

TG 1 Dører

Malt slett ytterdør med glass.
Normal slitasje.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong på ca 8 m2 med tilgang fra loftstue.
Dekke av tre.
Rekkverk av glass og metall.

Normal alder/bruksslitasje med enkelte synlige merker, normalt vedlikehold kan påregnes .

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på ca 42m2 med tilgang fra stue.

Tilstandsrapport

Dekke av tre.
Rekkverk av tre og glass.

Levegg/rekkverk og gulvbord ble skiftet i 2023

Kun mindre deler av bærende konstruksjoner under veranda er vurdert grunnet trang tilgang.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre.
Normal slitasje

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av enstavs parkett og fliser på gulv, panelplater på vegger.
Panel og malte slette plater i innvendige tak.
Normal slitasje med enkelte merker på synlige overflater, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder, tepper, møbler etc er fjernet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller, for øvrig trebjelkelag.

Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og entre, det blir ikke flyttet på møbler og inventar.

Målt avvik i stue ca 17 mm, entre ca 5 mm

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke oppført med radonsperre da det ikke var krav til dette på oppføringstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Skorstein over tak

Tegl skorstein.
Skorstein over tak er ikke vurdert da denne er bestått

Peisovn er montert i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Skorstein har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Dårlige fuger

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av dårlige fuger og vurderes rehabilitering av skorsteinen, da denne har passert mer enn 50 % av forventet levetid.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert sikkerhet og økt risiko for skader

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har fritt eksponerte murvegger.
Det ble gjennomført fuktsøk med fuktindikator, uten å påvise unormale forhold.
Det bemerkes at innredede rom under terreng er risikokonstruksjon og at det forutsetter at dreneringer fungerer tilfredsstillende for tørre rom under terreng.

TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under deler av boligen.
Løse masser på grunn med plast over , murvegger og panel i innvendig tak.
Luftet med ventiler i murer.
Tilgang via luke i gang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Krypkjeller er en risikokonstruksjon med økt fare for skader

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hold jevnlig oppsyn med konstruksjoner.

TG settes utifra alder og risiko

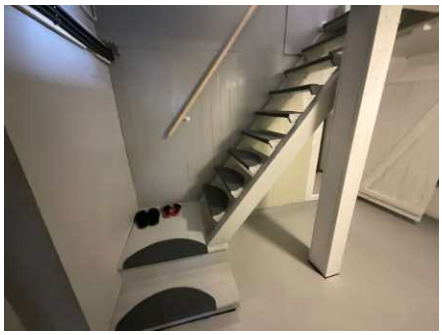
Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper - 2

Plassbygget trapp til kjeller av tre.
Teppe i trinn

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre.
Rekkverk av tre.
Teppe i trinn

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

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Malte dører innvendig.
Normal bruksslitasje, normalt vedlikehold kan påregnes.

Oppvarming

Oppvarmet med elektrisk gullvvarme på bad, entre og stue/kjøkken
Ildsted
Elektrisk

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har fliser på gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte slette plater med downlights i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning med dobbel servant, dusjnisje, og wc.
Hyller og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel bak skyvedører.
Bad oppført med fagfolk og egeninnsats i 2014

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte slette plater i himling.
Normal slitasje.

Det er vindu i våtsone ved vask, unngå vannpåkjenning på trebaserte materialer.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varme.
Fallforhold er ikke fullverdig vurdert grunnet møblering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Noe ujevnt flisarbeid og fuger

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast i dusjsonen.
Underliggende banemembran er ført under klemring.

Smøremembran på vegger.
Bildedokumentasjon av utførelse og mansjetter er fremvist

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servantinnredning med dobbel servant, dusjnisje, og wc.
Hyller og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel bak skyvedører.
Normal bruksslitasje med enkelte merker.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate med vannfaste plater over benk på to vegger.
Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Waterguard er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert ved ventilator.
Normal bruksslitasje med enkelte merker.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Wc har vinylbelegg på gulv.
Tapet på vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantskap og wc.
Ventilert med mekanisk avtrekk.
Normal slitasje

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plast og kobber vannledninger

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 2 Avløpsrør - 2

Avløpsrør/sluk av støpejern i kjeller

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Støpejernsrør har passert forventet levetid

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Støpejernsrør bør vurderes for utskiftning, da de har passert forventet levetid.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Ventilert med naturlig utlufting via ventiler i vegger og vinduer

For spesialrom: se egne punkt.

TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert i kjeller

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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.

Takstmannen gjennomfører en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som er gitt i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18.

Kontrollen som er gjennomført, kan ikke sammenlignes med en kontroll som er utført av offentlig myndighet eller en godkjent elektrovirksomhet, takstmannen har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll av det elektriske anlegget.

TG er vurdert ut ifra den forenklede kontrollen som er gjennomført av anlegget.
Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket gjennom denne forenklede kontrollen som er gjennomført.

El-anlegg fra 2014/2015
Sikringsskap er montert i trapperom
Automatsikringer på alle kurser.

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.
   2015

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?
   Ja

   Ligger i boligmappa

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

Tilstandsrapport

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

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.
Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er stedvis synlig grunnmursplast på murer.
Drenert 2003, deler av gårdsplass drenert på nytt i 2014/15 i forbindelse med separering av overvann

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av sementblokker eller lignende

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen, noe som kan føre til økte skader og redusert stabilitet over tid.

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat opparbeidet tomt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Hold oppsyn med forholder, det kan ikke utelukkes at det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygget.
Dårlig fall eller flatt terreng kan føre til at overflatevann ledes inn mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige VA-rør av plast

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ENEBOLIG

Byggeår
1987

Kommentar
Kilde: eier

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Noe behov

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Dobbeltkrum betongstein som taktekking.
Normal slitasje

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav, men det anbefales å montere snøfangere for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for snø - og isras som kan medføre fare for personer og skade på eiendom.

TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjoner kledd utvendig med trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av kledningen har begrenset lufting.
Det er ikke synlig musetetting bak kledning.
Noe slitasje.
Kledning er stedvis montert nære grunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres bedre lufting bak kledningen for å sikre uttørking av eventuell fukt, og dermed redusere risikoen for råteskader og redusert levetid på kledningen.

Det anbefales å montere musebånd for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Normalt vedlikehold med vask og maling bør påregnes for å sikre byggets beskyttelse mot vær og vind.

Kledning montert nær grunn gir økt fuktbelastning/vedlikeholdsbehov.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjoner i saltaks form.

Tilstandsrapport

Bordet undertak.
Luftet med ventiler i gavler og spalter ved takfot.
Tilgang til deler av konstruksjoner vis luker i gavler.
Observasjoner er gjort i stige fra luke grunnet begrenset plass og lagring av materialer.
Normal slitasje på synlige deler.

TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med trelags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har passert mer enn 50% av forventet levetid, og har alder/værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold bør påregnes for å opprettholde funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for trekk, varmetap og skader.

TG 1 Vinduer - 2

Vinduer på soverom og bad av pvc med tolags glass.
Normal slitasje

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

TG 1 Dører

Malte slette ytterdører med glass (2025)
Terrassedør av tre med tolags glass (2023)

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp ved terrassedør er mer enn 50 cm over grunn og rekkverk er ikke montert

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk må monteres for å ivareta personsikkerheten.
Manglende eller for lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater bestå av Laminat og vinylbelegg på gulv, panelplater og tapet på vegger.
Panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis noe svell og Slitasje/bruksmerker, men ingen vesentlige skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvise utbedringer/utskiftninger og normalt vedlikehold kan påregnes når bilder, tepper etc er fjernet for å opprettholde funksjon og standard.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av tre
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken , det blir ikke flyttet på møbler og inventar.

Målt avvik stue er ca 17 mm, kjøkken ca 10 mm

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke oppført med radonsperre da det ikke var krav til dette på oppføringstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Skorstein over tak

Element skorstein.
Skorstein over tak er ikke vurdert da denne er bestått.

Peisovn er montert i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Skorstein har passert mer enn 50% av forventet levetid

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikehold bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under boligen.
Plast/vintermatter på grunn, synlig isolasjon på murvegger og stubbloft konstruksjon på Bjelkelag.
Tilgang til krypkjeller via luke i gang.
Kun deler av krypkjeller er vurdert grunnet trang tilgang/teknikk.
Det ble ikke målt unormale fukverdier på tilfeldige steder i konstruksjoner.

Det bemerkes spesielt at krypkjeller er risikokonstrukson med økt fare for skjulte skader, hold konstruksjoner under jevnlig oppsyn for å oppdage skader/forandringer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er misfarginger på konstruksjoner.

Forholdet er utbedret av saneringsfirma og berørte konstruksjoner er rengjort og satt inn med soppdrepende middel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hold oppsyn med konstruksjoner.

TG settes utifra alder, bemerkninger og risiko

TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte dører innvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm/terskel

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

enkelte justeringer og normalt vedlikehold bør påregnes for å opprettholde funksjon og levetid

Oppvarming

Oppvarmet med ildsted.
Elektrisk

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad har malt vinylbelegg på gulv, baderomstapet på vegger og panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, sminkebord, dusjkabinett og wc.
Ventilert med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konstruksjoner er ikke oppført etter de krav som i dag gjelder for våtrom og har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble indikert forhøyede fuktverdier ved bruk av pigger i konstruksjoner under bad i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom har vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og panel i innvendig tak.
Innredet med stål skyllekum o g opplegg for vaskemaskin.
Ventilert med naturlig utlufting.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Konstruksjoner er ikke oppført etter de krav som i dag gjelder for våtrom og har passert forventet levetid.
Rommet har ingen synlig sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Vaskerommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom.
Dagens konstruksjon medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningsdeler, noe som kan gi store utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet må renoveres for å utbedre påviste avvik i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter.
Laminat benkeplate med fliser over benk.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredning har påløpt alder og noe slitasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales enkelte utbedringer og normalt vedlikehold for å forlenge levetiden på innredningen og opprettholde funksjonalitet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende utskifting på sikt.

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobber vannledninger

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

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

TG 2 Avløpsrør

Plast avløpsrør.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilert med naturlig utlufting.

For spesialrom: se egne punkt.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert på vaskerom

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bereder er montert i rom uten sluk, og overtrykksventil er ikke tilkoblet avløp.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avløp for overtrykksventil, samt vurderes tiltak for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje, da berederen er plassert i rom uten sluk.

Manglende avløp og sluk medfører økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje eller utløp fra sikkerhetsventil.

Elektrisk anlegg

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

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

Takstmannen gjennomfører en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som er gitt i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18.

Kontrollen som er gjennomført, kan ikke sammenlignes med en kontroll som er utført av offentlig myndighet eller en godkjent elektrovirksomhet, takstmannen har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll av det elektriske anlegget.

TG er vurdert ut ifra den forenklede kontrollen som er gjennomført av anlegget.
Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket gjennom denne forenklede kontrollen som er gjennomført.

El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i gang
Automater på alle kurser.

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.
   Ved oppføring

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?
   Ja

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

Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det anbefales en gjennomgang av elektriske anlegg med fagkyndig personell ved eierskifte.

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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ingen synlig grunnmursplast på murer.
Utvendig fuktsikring fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det indikeres noe forhøyede fyktverdier i nedre deler av murer

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vedlikehold/Utskiftninger av utvendig fuktsikring bør påregnes for å utbedre forholdet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av lettklinkerblokker

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat opparbeidet tomt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hold oppsyn med forholdet, det kan ikke utelukkes behov for tiltak/terrengjusteringer.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Parkering/Lagring/Hobby

Byggeår
2015

Kommentar
Kilde: eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført i tre over ringmur på støpt plate.
Bygget har saltak tekket med dobbeltkrum betongstein, og er kledd utvendig med stående trekledning.
Leddport med automatisk portåpner.
Innredet nede med garasje og trapperom. Loft innredet med hobbyrom.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

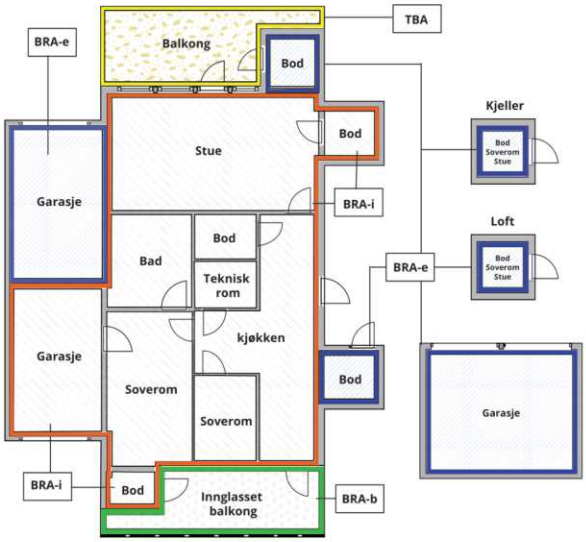
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	30			30	8
1.Etasje	78			78	42
Kjeller	34			34	
Krypkjeller					
SUM	**142**				**50**
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Loftstue, 2 soverom		
1.Etasje	Entré, toalettrom, bad/vaskerom, 1 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller	Gang, 2 boder		
Krypkjeller	Kryperom		

Kommentar

Arealer i plassbygde skap er medtatt i boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist plantegninger av kjeller, lovlighet i dette planet er dermed ikke vurdert.

1.etg og 2.etg: rominndeling/bruk stemmer med plantegninger fremvist av eiere.

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

Kommentar: Se de enkelte punkter i rapporten/salgsoppgaven

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer på soverom i 2.etg tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning da

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	75			75	
SUM	**75**				
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, 2 soverom, stue/kjøkken, bad, vaskerom, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt før befaring, lovlighet er dermed ikke vurdert.

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
Kommentar: Se de enkelte punkter i rapporten/salgsoppgaven

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		12		12	
Etasje		37		37	
SUM		**49**			
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Hobbyrom	
Etasje		Garasje, trapperom	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Takhøyde på loft er ca 1,90 m. Det er målt 60 cm ut i skråtak på begge sider iht NS3940. Mindre avvik i arealmålingen kan forekomme utifra skjevheter. Grunnet byggets geometriske form og forhold vedrørende skråtak/måleregler kan det forekomme avvik på arealmålingen. Hvis arealet av bygg anses for å være av vesentlig betydning bør det bestilles en mer nøyaktig 3D-scanning av bygninger før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Loft på garasje er innredet, dette fremkommer ikke på tegninger.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er sannsynlig at branncelleinndeling ikke tilfredsstiller dagens krav mellom garasje og tilstøtende rom

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	116	26
Enebolig	75	0
Garasje	0	49

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	129	85		1	1004 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Munkerekkveien 52

Hjemmelshaver
Larsen Nina Elisabeth

Kommentar
Felles eiet tomt

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	129	85		2		Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Munkerekkveien 52

Hjemmelshaver
Larsen Nina Elisabeth

Kommentar
Felles eiet tomt på 1004 m2

Siste hjemmelsovergang

År	Type
1991	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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/PU2088

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250180

Selger 1 navn
Nina Elisabeth Larsen

Gateadresse
Munkerekkveien 52

Poststed	Postnr
NØTTERØY	3128

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	1987

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	38
Antall måneder	3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	IF FORSIKRING
Polise/avtalenr.	2318776

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Komplett nytt røropplegg
Arbeid utført av	Svenn-Maskin & Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sveise membran lag av PVE Snekkerservice/Per V. Engblom

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ferdigattest ut fra søknad og tegninger som er levert kommunen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Separering av vann og avløp
Arbeid utført av	Carl C. Fon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe saltutslag i kjeller men fukt ikke påvist av takstmann.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noen risser i mur. Noe skjevheter i gulv 1. etg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elektrisk anlegg i boligen (2014)
Arbeid utført av	Thorstensen Eftf. AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe drenering og tømrerarbeid utført som egeninnsats

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Fasade: Vålebygg AS, Vinduer, snekker: Axen Entreprenør. Garasje: Arild Bøe (murer), snekker: Axen Entreprenør Noe egeninnsats
Arbeid utført av	Vålebygg AS, Axen Entreprenør AS, Arild Bøe

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eier av Munkerekkveien 43 har søkt om bygging av bolig men tegninger er ikke forelagt oss.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilstandsrapport utført av Jens Martin Onsrud - okt. 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Loft på garasje er innredet men ikke omsøkt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

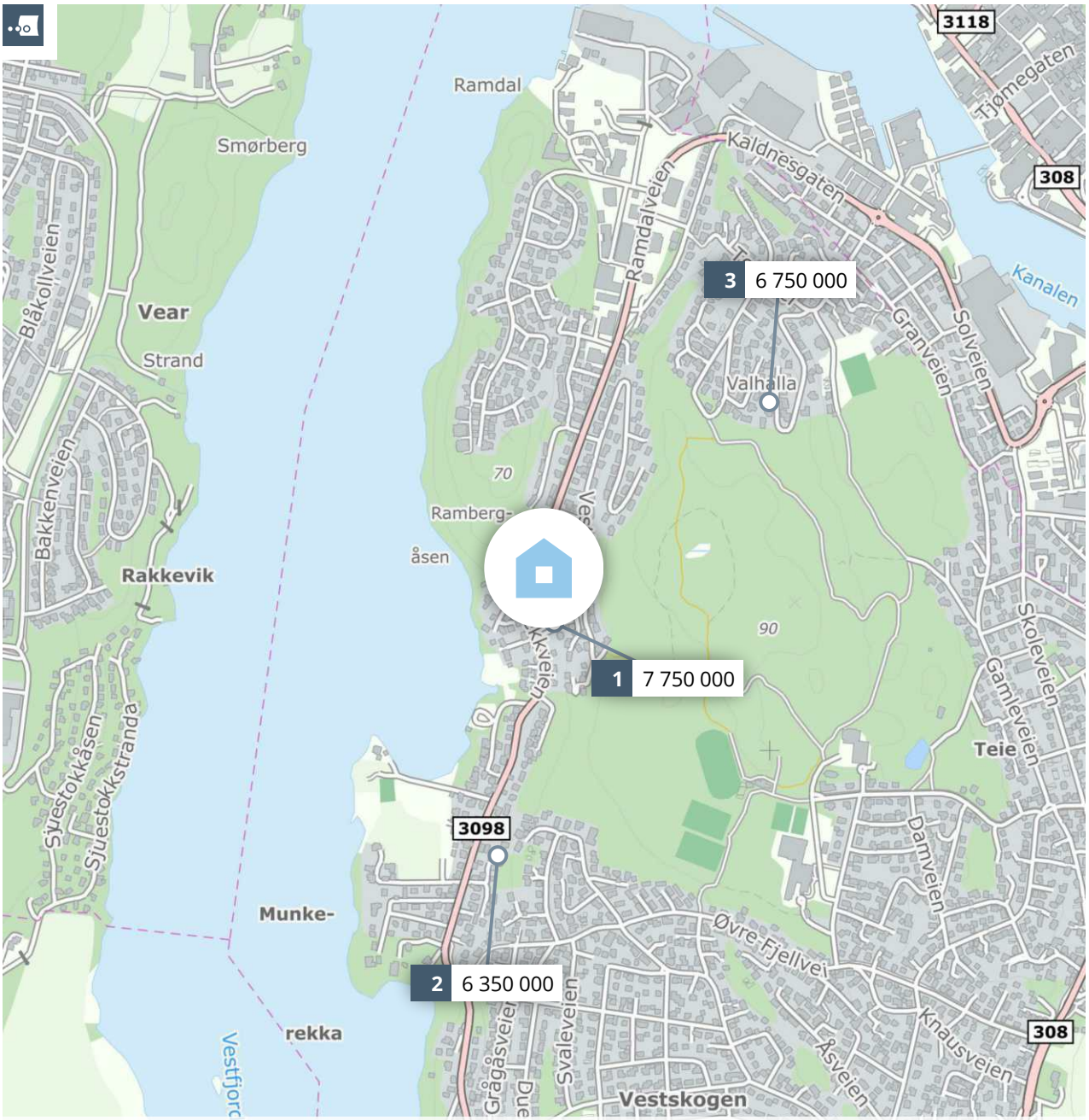
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Elisabeth Larsen	5606977e7d565f9ad9097 da2f564aea30034d1f0	13.10.2025 09:43:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250180



Meglers verdivurdering
MUNKEREKKVEIEN 52

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 30.10.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kenneth Doksheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Munkerekkveien 52, 3128 NØTTERØY

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 129 BNR 85 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3911 FÆRDER GRUNNKRETS MUNKEREKKEN NORD

Verdivurdert til

7 490 000

-	7 490 000	34 516
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	217 m²	49 m²	- m²	50 m²	- m²	- m²
Tomt					1 004 m²	
Byggeår					1959	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Munkerekkveien 62 184 m² 1912 1 082 m² 4 sov	16.04.2025	7 990 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**42 120**
2 Munkerekkveien 106 133 m² 1955 1 051 m² 2 sov	29.09.2025	5 790 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**47 744**
3 Tryms vei 3 174 m² 1961 909 m² 4 sov	06.05.2025	6 990 000	**6 750 000**	0	6 750 000	**38 793**

Velkommen til Munkerekkveien 52, en stor eiendom med to eneboliger, dobbelgarasje og upåklagelige solforhold. Hovedhuset strekker seg over tre plan, med kjøkken og bad oppgradert i 2014. Eiendommen byr på mange muligheter og kan gi gode leieinntekter eller fungere som et ideelt generasjonssted. Her bor du i et trygt og rolig nabolag, i idylliske omgivelser nær sjøen og flotte turområder. Hagen innbyr til lek og trivsel, og stuen forlenges av en oppgradert veranda med gode solforhold.

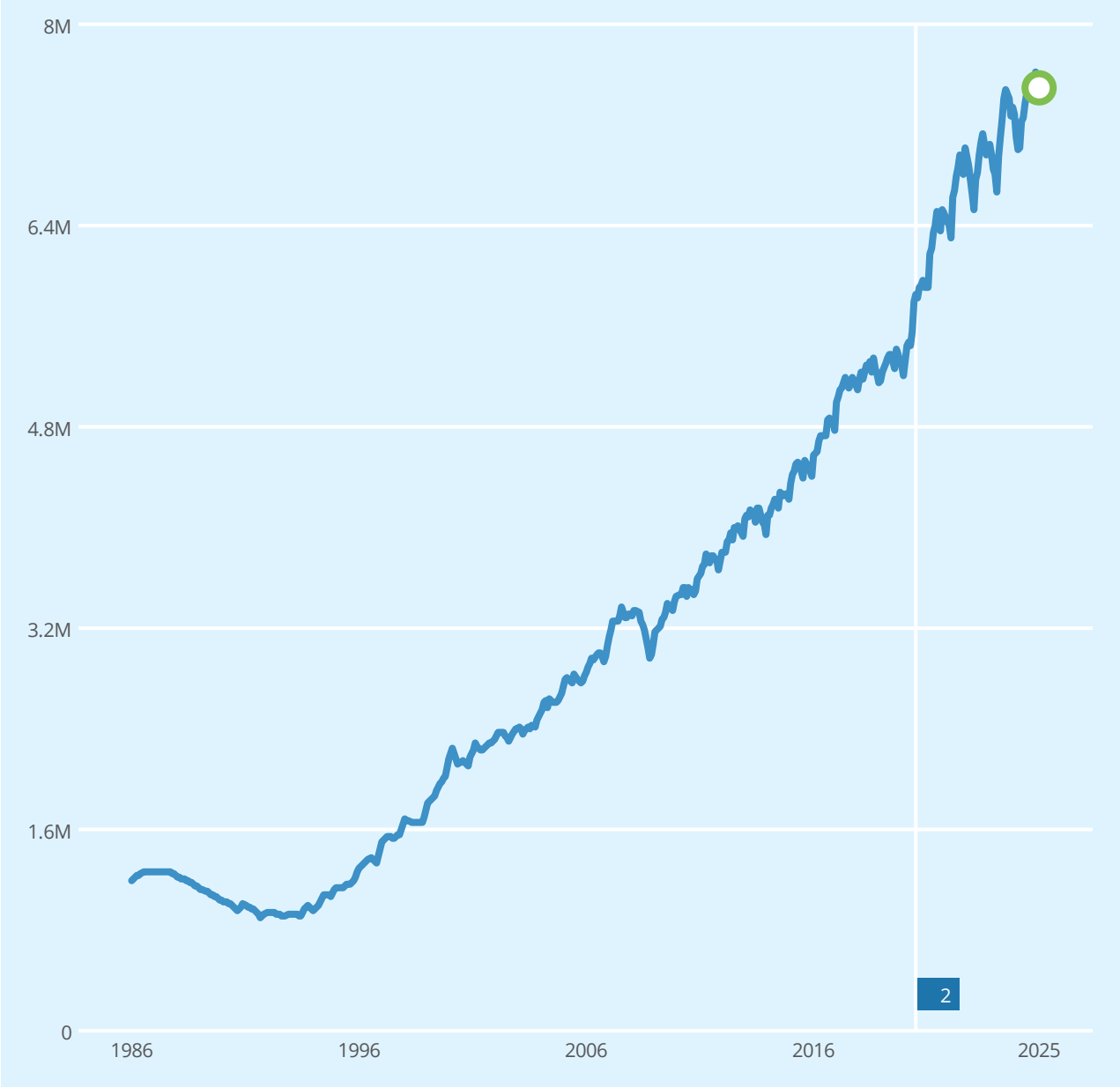
Stuen er lun og koselig med peisovn, mens det praktiske kjøkkenet har god skapplass og integrerte hvitevarer. På badet finner du regnfallsdusj og flislagte overflater. Boligen har et stort soverom og to rom i bruk som soverom. Garderobeplassen er godt ivaretatt, og en lys loftstue har utgang til balkong med sjøutsikt. Parkering finnes i dobbelgarasje med innredet loft og på gårdsplassen med elbillader.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg · Meglers verdivurdering · Prisindeks · Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.05.1987		04.05.1987	-	400 000	-	400 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i MUNKEREKKEN NORD grunnkrets nå

6
eneboliger til salgs

7.4M
7.2M
6 998 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
109
dager

Eneboliger solgt i MUNKEREKKEN NORD grunnkrets siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

7.1M
6.8M
6 422 000 Prisantydning i snitt
6.2M
6 165 000 Salgspris i snitt
5.9M
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
59
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

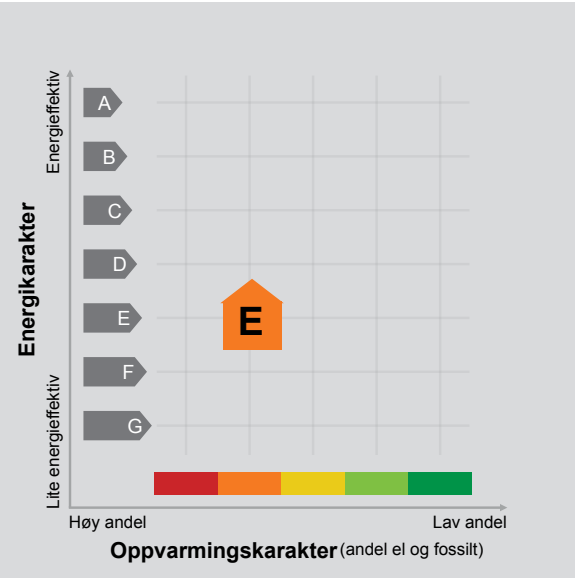
34 516 Munkerekkveien 52
Totalpris 7 490 000

34 439 FÆRDER kommune i snitt siste 12 mnd

31 748 MUNKEREKKEN NORD grunnkrets i snitt siste 12 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Munkerekkveien 52
Postnummer	3128
Sted	NØTTERØY
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	85
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300788677
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-178533
Dato	09.10.2025



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)

- Fyr riktig med ved
- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Vask med fulle maskiner

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:	Annet småhus
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	75.9
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

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.

Plikten 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

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Isolere loftsluke

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

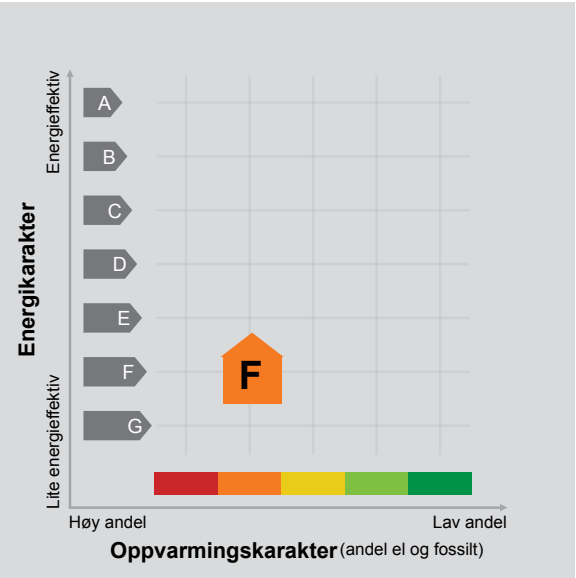
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Tiltak 24: 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Munkerekkveien 52
Postnummer	3128
Sted	NØTTERØY
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	85
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8332371
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-178274
Dato	09.10.2025



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 17 146 kWh pr. år

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

13 833 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 500 liter ved

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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Montering tetningslister
- Redusér innetemperaturen

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:	Enebolig
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/teknisk-info).

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.

Plikten 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: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: 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 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 10: 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 11: Etterisolering av kjellervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

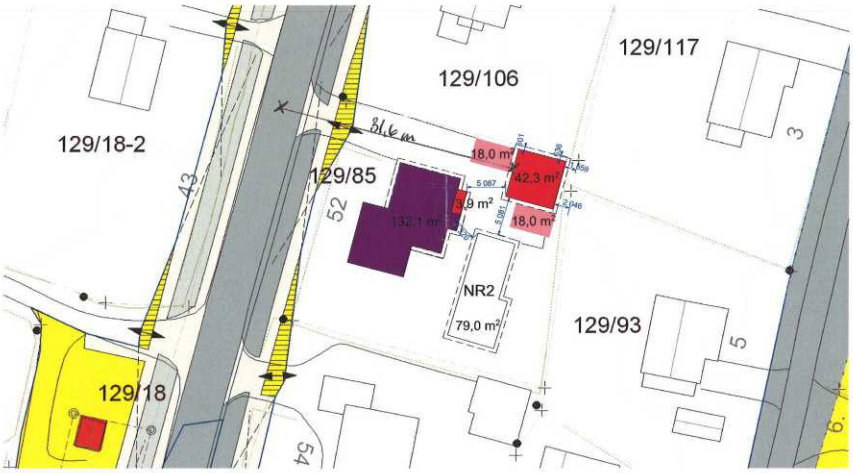
For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Saksnr.:
Dato: 02 APR 2014
Saksbeh.:



	BYA	BRA
Eksisterende bolig	132,1 m²	138,5 m²
Nytt påbygg bolig	3,9 m²	1,5 m²
Eksisterende bolig NR2	79,0 m²	75,0 m² *
Ny dobbel garasje	42,3 m²	43,5 m² **
Parkering på terreng	2 x 18,0 m²	-
Total sum	293,3 m²	258,5 m²

% Bya: 29,6 %

* BRA av bolig NR2 er hentet fra prospekt/takstmann.

** 34,4m² i 1 etj og 9,1m² i 2 etj.

Areal av bolig. Areal av nybygg Parkering på terreng Areal av bolig NR2

BRENNER FOR DESIGN

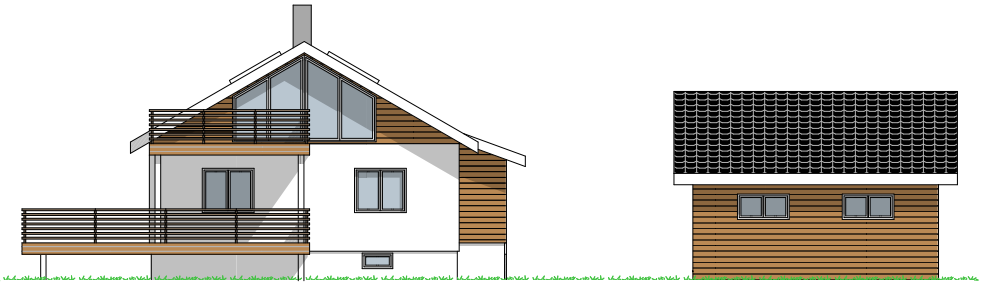
Prosjekt: Munkerekkveien 52 **gnr:** 129 **bnr:** 85

Tiltakshaver:
Nina Larsen
Solerødveien 368
3185 Skoppum

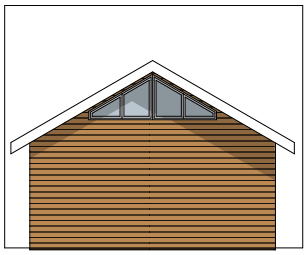
Prosjekterende:
Teresa L Brenne, MNIL
Almedalen 16
3080 Holmestrand +47 92851189
www.brennerfordesign.com
teresa@brennerfordesign.com

Tegning: Situasjonsplan

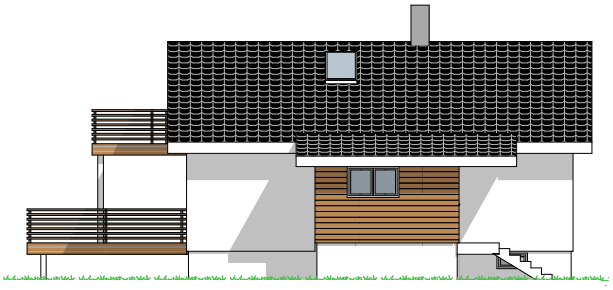
Dato: 17.03.14
Målestokk: 1:500
Tegningsnr.: A10-01



1:100 Fasade Sør



1:100 Garasje Øst



1:100 Fasade Øst

BRENNER FOR DESIGN

Prosjekt:
Munkerekkveien 52 **gnr:** 129 **bnr:** 85

Tiltakshaver:
Nina Larsen
Solerødveien 368
3185 Skoppum

Prosjekterende:
Teresa L Brenne, MNIL
Alnedalen 16 www.brennerfordesign.com
3080 Holmestrand +47 92851189 teresa@brennerfordesign.com

Dato: 08.04.14

Tegning: Fasade Sør og (garasje) Øst

Målestokk: 1:100

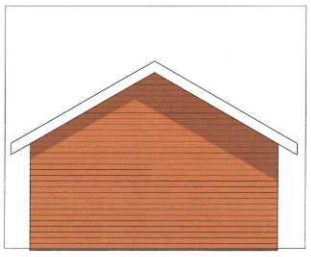
Tegningsnr.: A40-02

Saksnr.: _____

Dato: 02 APR 2014

Saksbeh.: _____

1:100 Fasade Sør



1:100 Garasje Øst

1:100 Fasade Øst

BRENNER FOR DESIGN

Prosjekt:
Munkerekkveien 52 **gnr:** 129 **bnr:** 85

Tiltakshaver:
Nina Larsen
Solerødveien 368
3185 Skoppum

Prosjekterende:
Teresa L Brenne, MNIL
Almedalen 16
3080 Holmestrand
+47 92851189
www.brennerfordesign.com
teresa@brennerfordesign.com

Dato: 17.03.14

Tegning:
Fasade Sør og (garasje) Øst

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A40-02

Saksnr.:
Dato: 02 APR 2014
Saksbeh.:

1:100 Fasade Nord

1:100 Fasade Vest

BRENNER FOR DESIGN

Prosjekt: Munkerekkveien 52	gnr: 129 bnr: 85
Tiltakshaver: Nina Larsen, Solerødveien 368, 3185 Skoppum	
Prosjekterende: Teresa L Brenne, MNIL, Almedalen 16, 3080 Holmestrand, +47 92851189, www.brennerfordesign.com, teresa@brennerfordesign.com	
	Dato: 17.03.14
Tegning: Fasade Nord og Vest	**Målestokk:** 1:100
	Tegningsnr.: A40-01

Saksnr.:
Dato: 02 APR 2014
Sel-beh.:

1:100 Snitt B

1:100 Snitt A

BRENNER FOR DESIGN

Prosjekt: Munkerekkveien 52 **gnr:** 129 **bnr:** 85	
Tiltakshaver: Nina Larsen, Solerødveien 368, 3185 Skoppum	
Prosjekterende: Teresa L Brenne, MNIL, Almedalen 16, 3080 Holmestrand, +47 92851189, www.brennerfordesign.com, teresa@brennerfordesign.com	
	Dato: 17.03.14
Tegning: Snitt A og B	**Målestokk:** 1:100
	Tegningsnr.: A30-02

Sak:
Dato: 02 APR 2014
Saksbeh.:

1:100 Snitt C

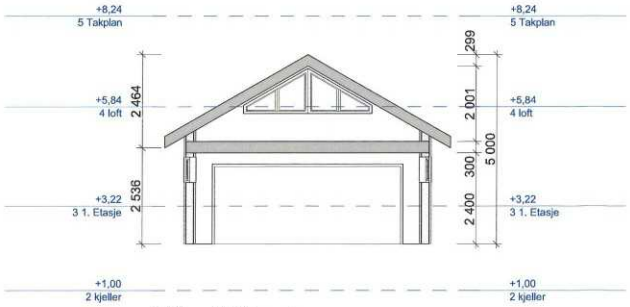
1:100 Snitt D

BRENNER
FOR
DES·GN

Prosjekt: Munkerekkveien 52	**gnr:** 129 **bnr:** 85
Tiltakshaver: Nina Larsen, Solerødveien 368, 3185 Skoppum	
Prosjekterende: Teresa L Brenne, MNIL, Almedalen 16, 3080 Holmestrand, +47 92851189, www.brennerfordesign.com, teresa@brennerfordesign.com	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 17.03.14
Tegning: Snitt C og D	**Målestokk:** 1:100
	Tegningsnr.: A30-03

Saksnr.:
Dato: 02 APR 2014
Saksbeh.:

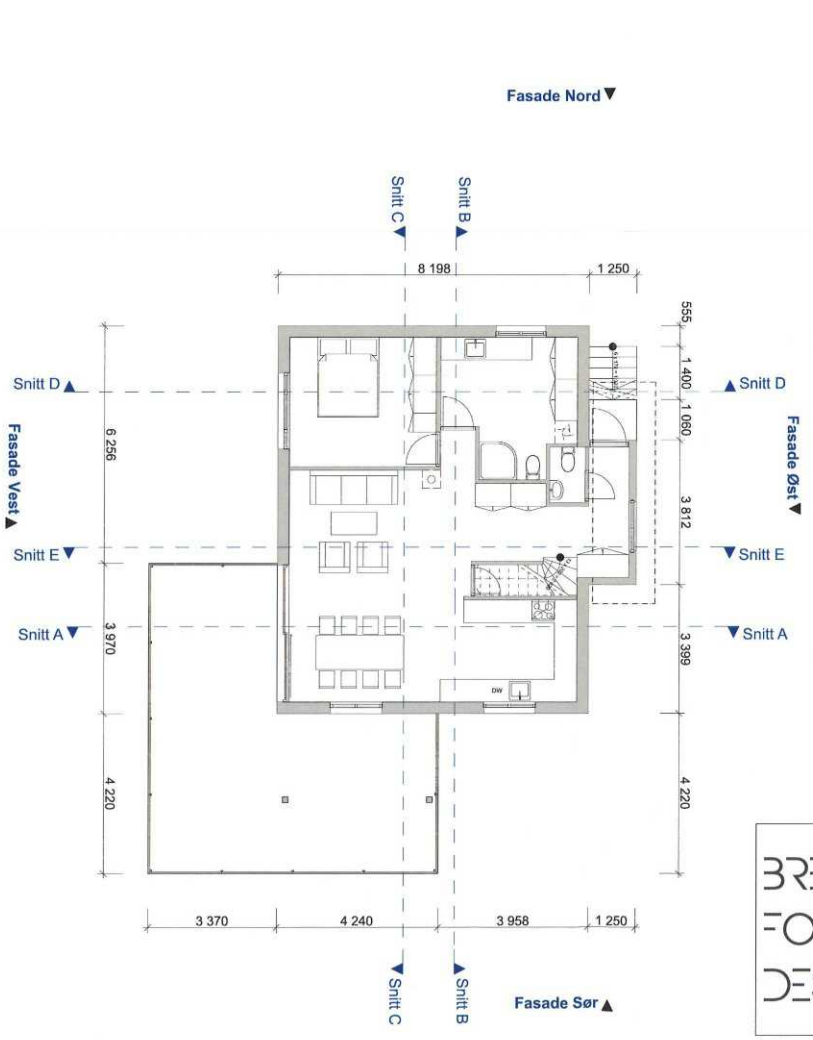
1:100 Snitt E

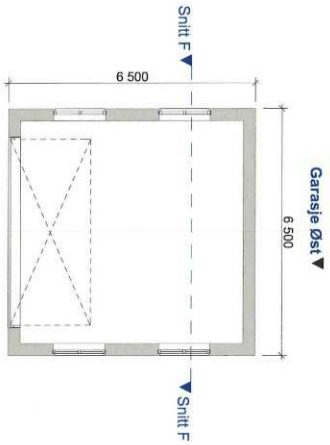


1:100 Snitt F garasje

BRENNER FOR DESIGN

Prosjekt: Munkerekkveien 52 gnr: 129 bnr: 85	
Tiltakshaver: Nina Larsen, Solerødveien 368, 3185 Skoppum	
Prosjekterende: Teresa L Brenne, MNIL, Almedalen 16, 3060 Holmestrand, +47 92851189, www.brennerfordesign.com, teresa@brennerfordesign.com	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 17.03.14
Tegning: Snitt E og F	**Målestokk:** 1:100
	Tegningsnr.: A30-01





Saksnr.:
Dato: 02 APR 2014
Saksbeh.:

BRENNER FOR DESIGN

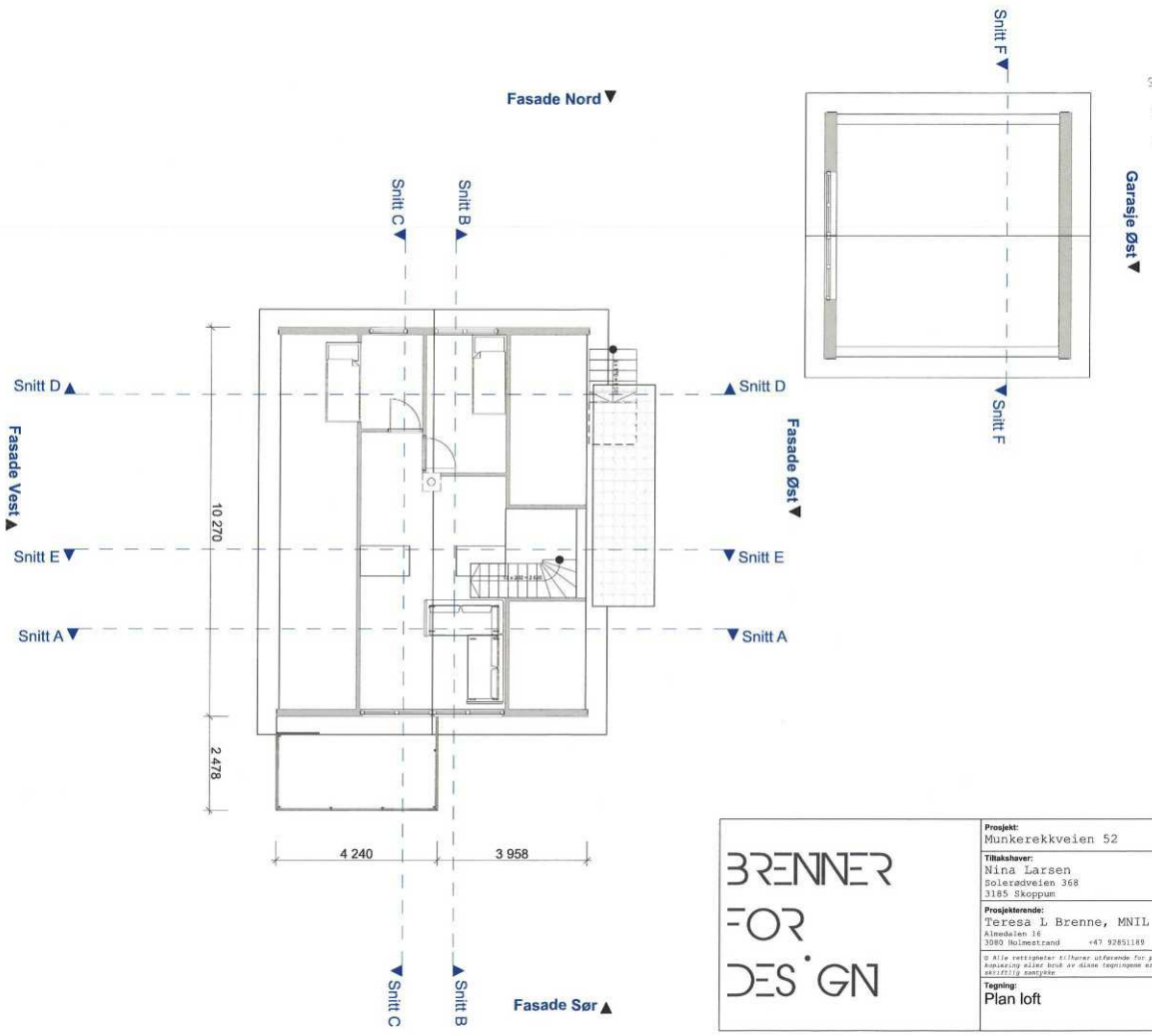
Prosjekt:
Munkerekkveien 52 gnr:129 bnr: 85

Tiltakshaver:
Nina Larsen
Solerødveien 368
3185 Skoppum

Prosjekterende:
Teresa L Brenne, MNIL
Almedalen 16
3080 Holmestrand +47 92851189
www.brennerfordesign.com
teresa@brennerfordesign.com

Tegning:
Plan 1. Etasje

Dato: 17.03.14
Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: A20-01



Saksnr.:
Dato: 02 APR 2014
Saksbeh.:

BRENNER FOR DESIGN

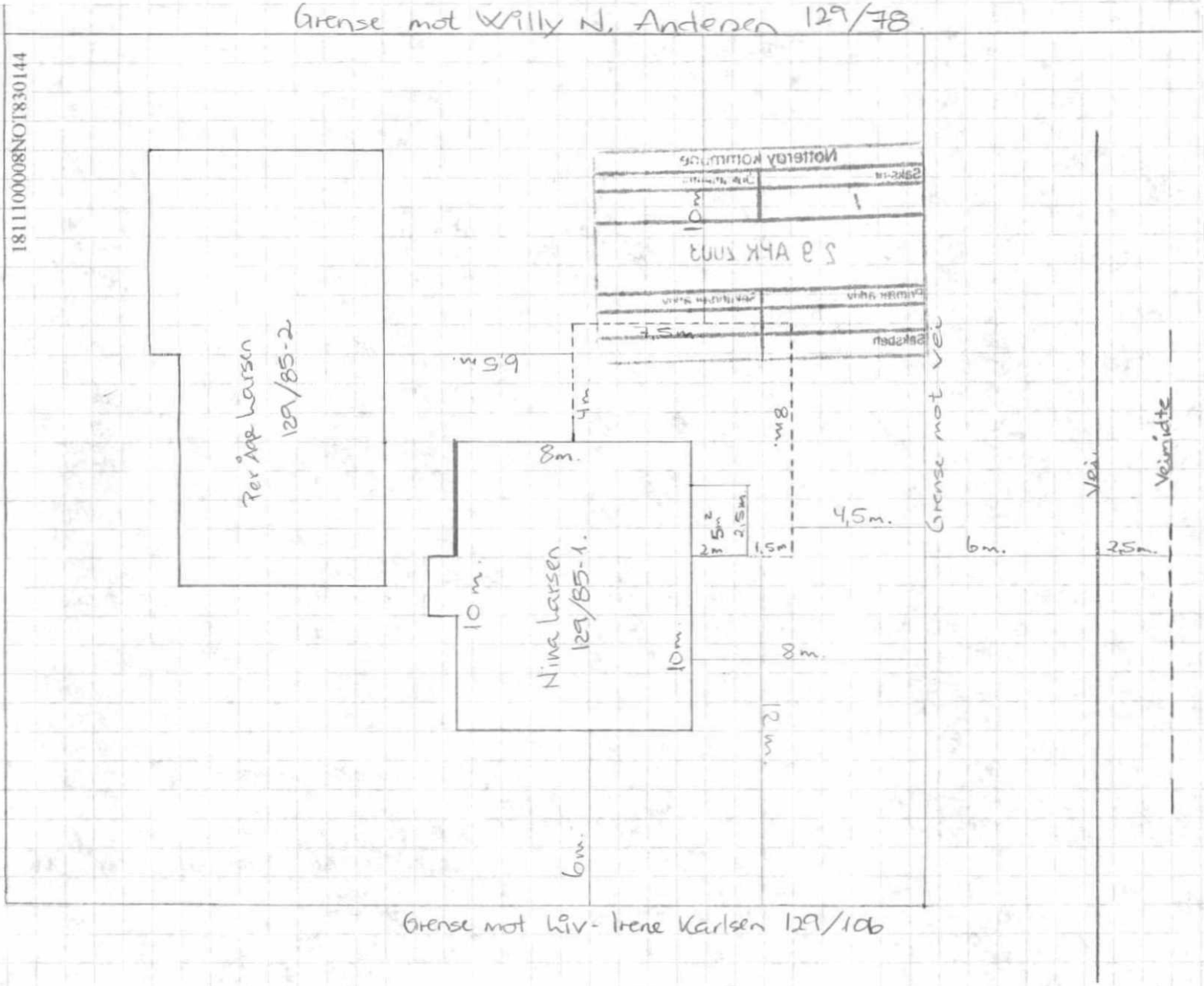
Prosjekt:
Munkerekkveien 52 gnr:129 bnr: 85

Tiltakshaver:
Nina Larsen
Solerødveien 368
3185 Skoppum

Prosjekterende:
Teresa L Brenne, MNIL
Almedalen 16
3080 Holmestrand +47 92851189
www.brennerfordesign.com
teresa@brennerfordesign.com

Tegning:
Plan loft

Dato: 17.03.14
Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: A20-02

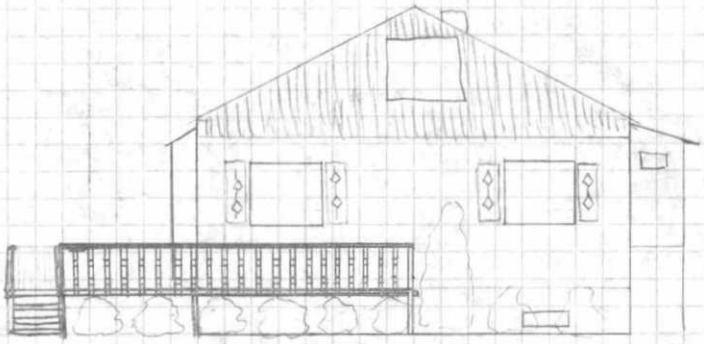


Kvittering for nabovarsel ligger vedlagt søknaden.

BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSSEKSJONEN
NØTTERØY KOMMUNE

INNK.DATO:

SAK.NR.: M 61/03



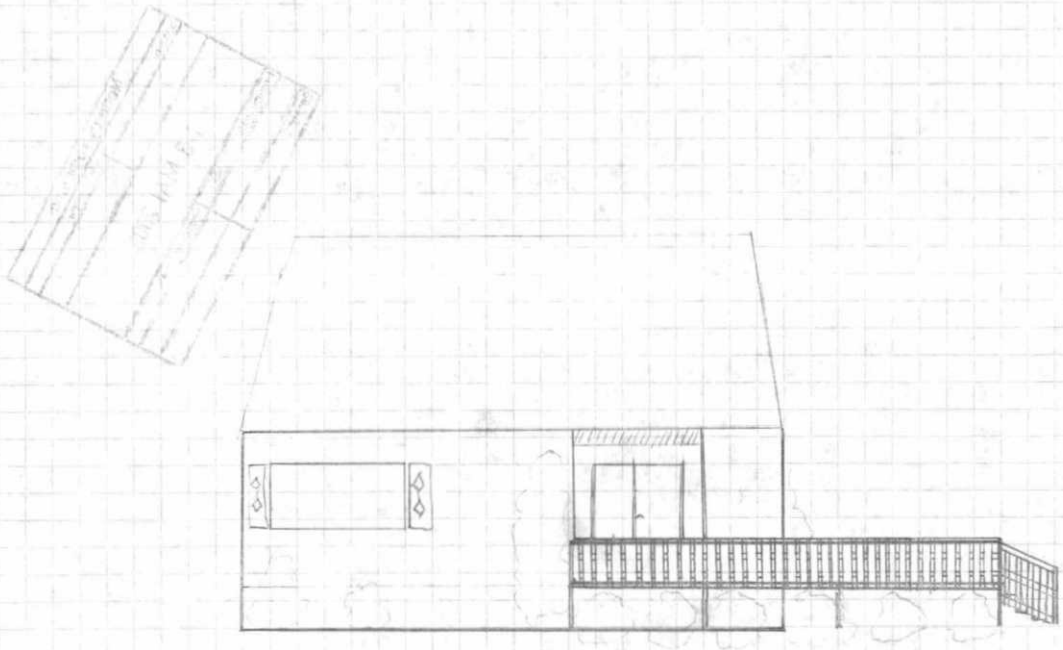
BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSSEKSJONEN
NØTTERØY KOMMUNE

INNK.DATO:

SAK.NR.: M61/03

Mot syd / Andersen

Målestokk
ca 1:100



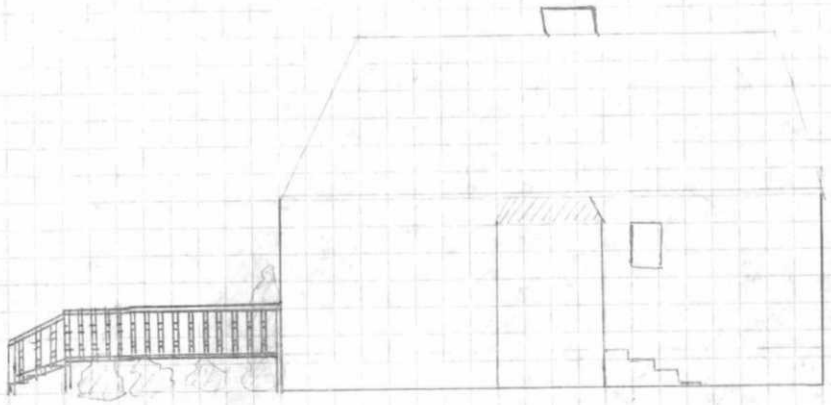
Mot vest / vei

BYGGESAKS- OG OPPMALINGSSEKSJONEN
NOTTERØY KOMMUNE

INNK.DATO:

SAK.NR.: M61/03

Målestokk
ca 1:100

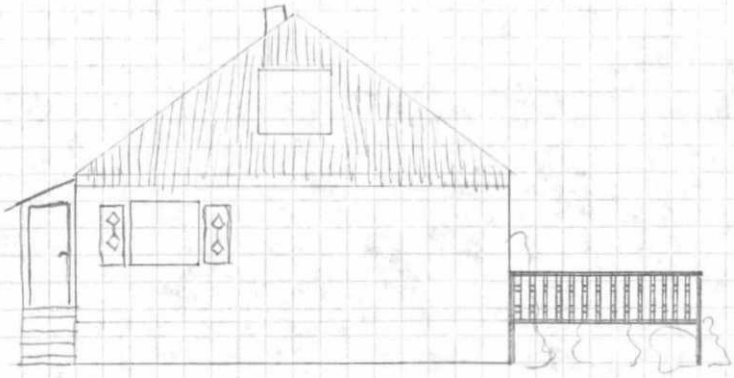


Fasade mot øst / Larsen

BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSSEKSJONEN
NØTTERØY KOMMUNE

INNK.DATO:

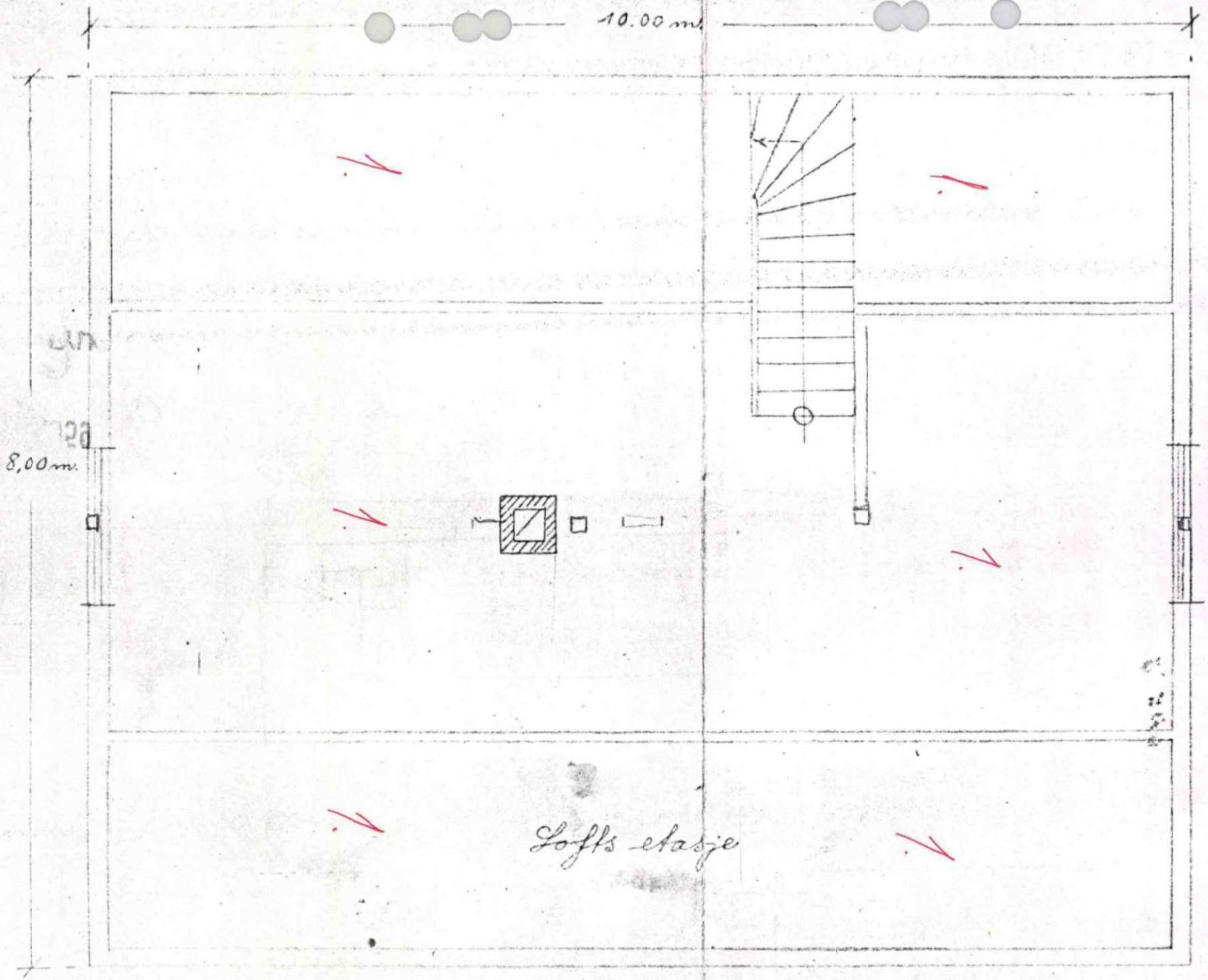
SAK.NR.: M 61/03



Fasade mot nord / Karlsen

Hålestakk

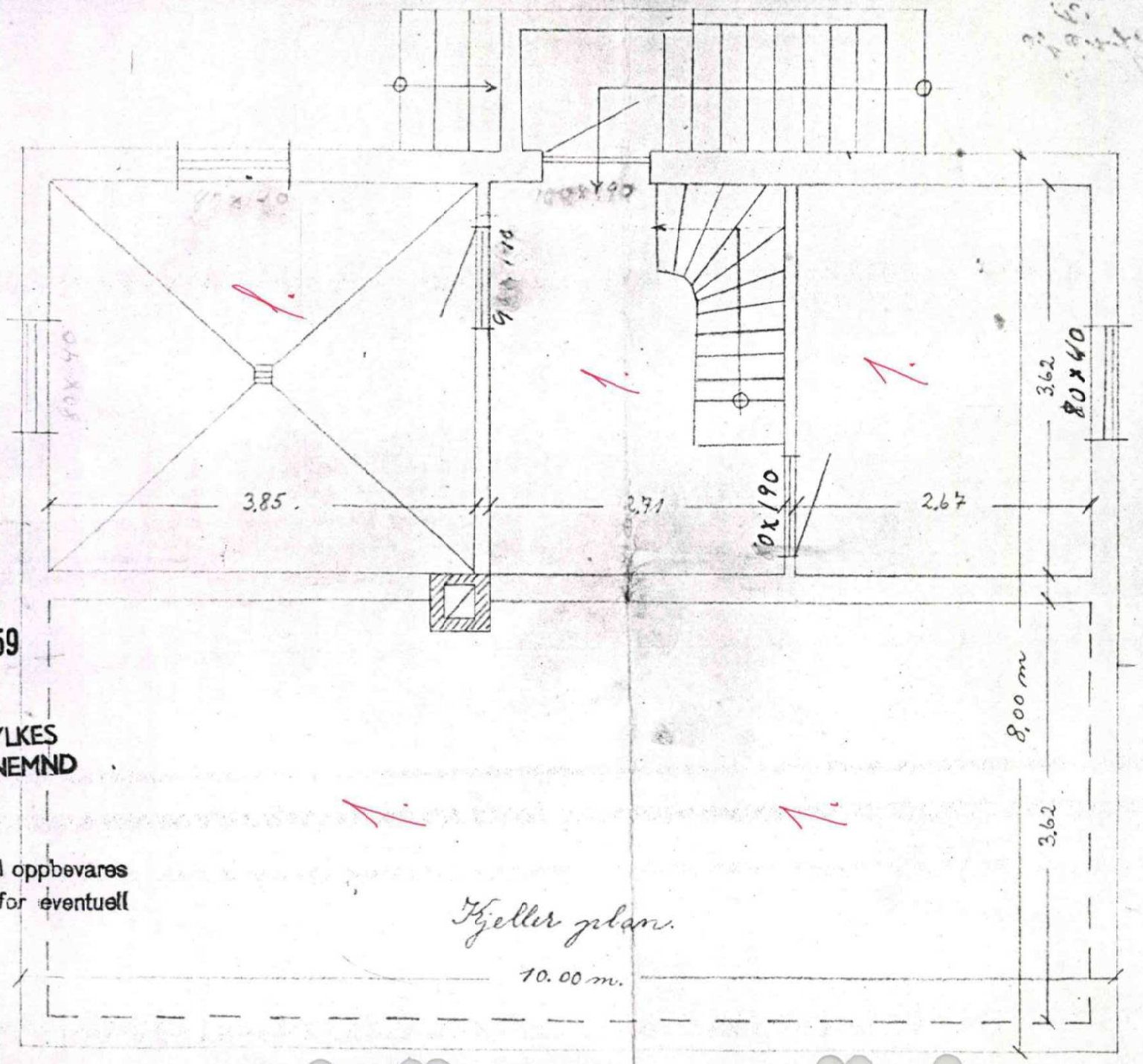
ca. 1:100



Per Karsen

S. 1

Nøtterø 15-2-59
Per Karsen



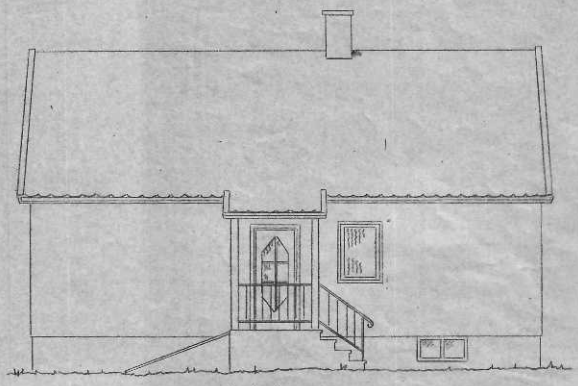
Kjeller plan.

S. 2

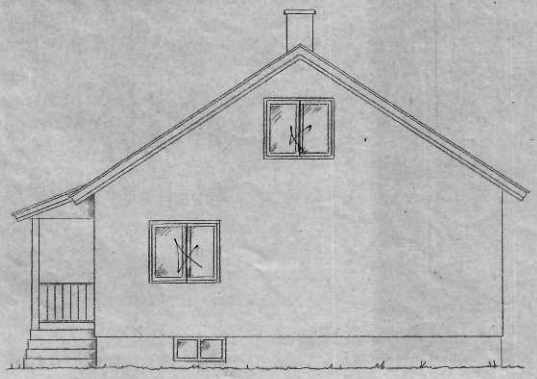
Per Larsen

Per Karlsen.

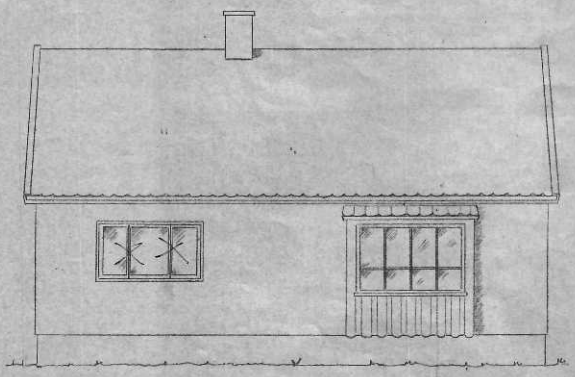
Enkelig Hus for Per Larsen



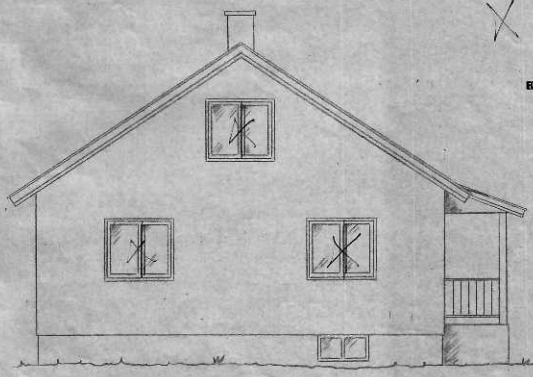
Øst fasade



Nord fasade



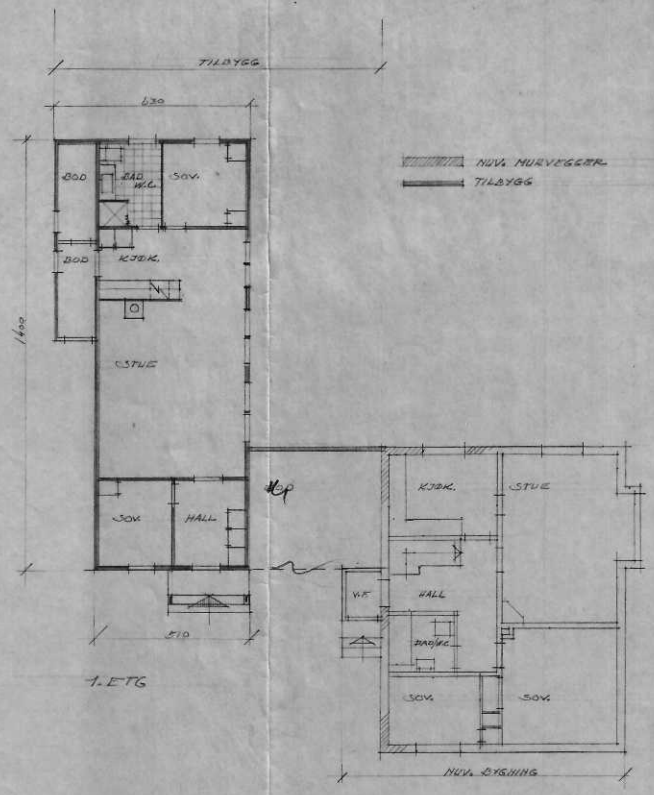
Vest fasade

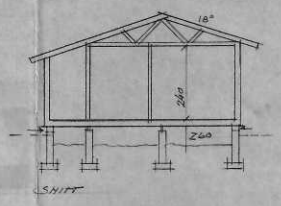


Syd fasade

O/K.
4/7.37

Nøtterø 15-2-59
Per Larsen

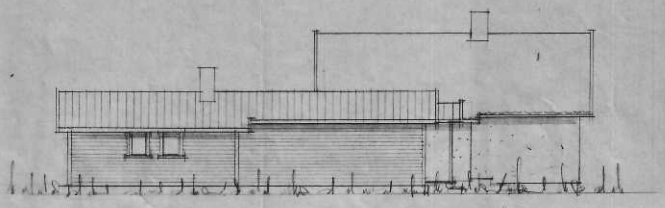




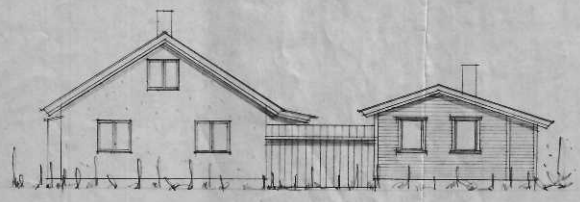
PER ÅGE LARSEN
MUHLEREKKV. 52
TILBYGG GENERASJONSBOLIG

17.10.86 O.S.

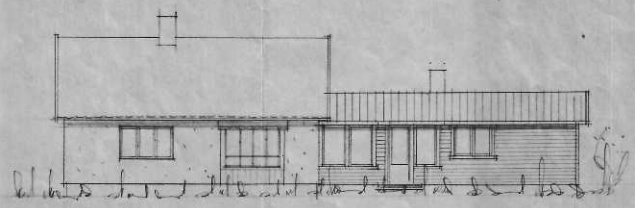
NORD



ØST



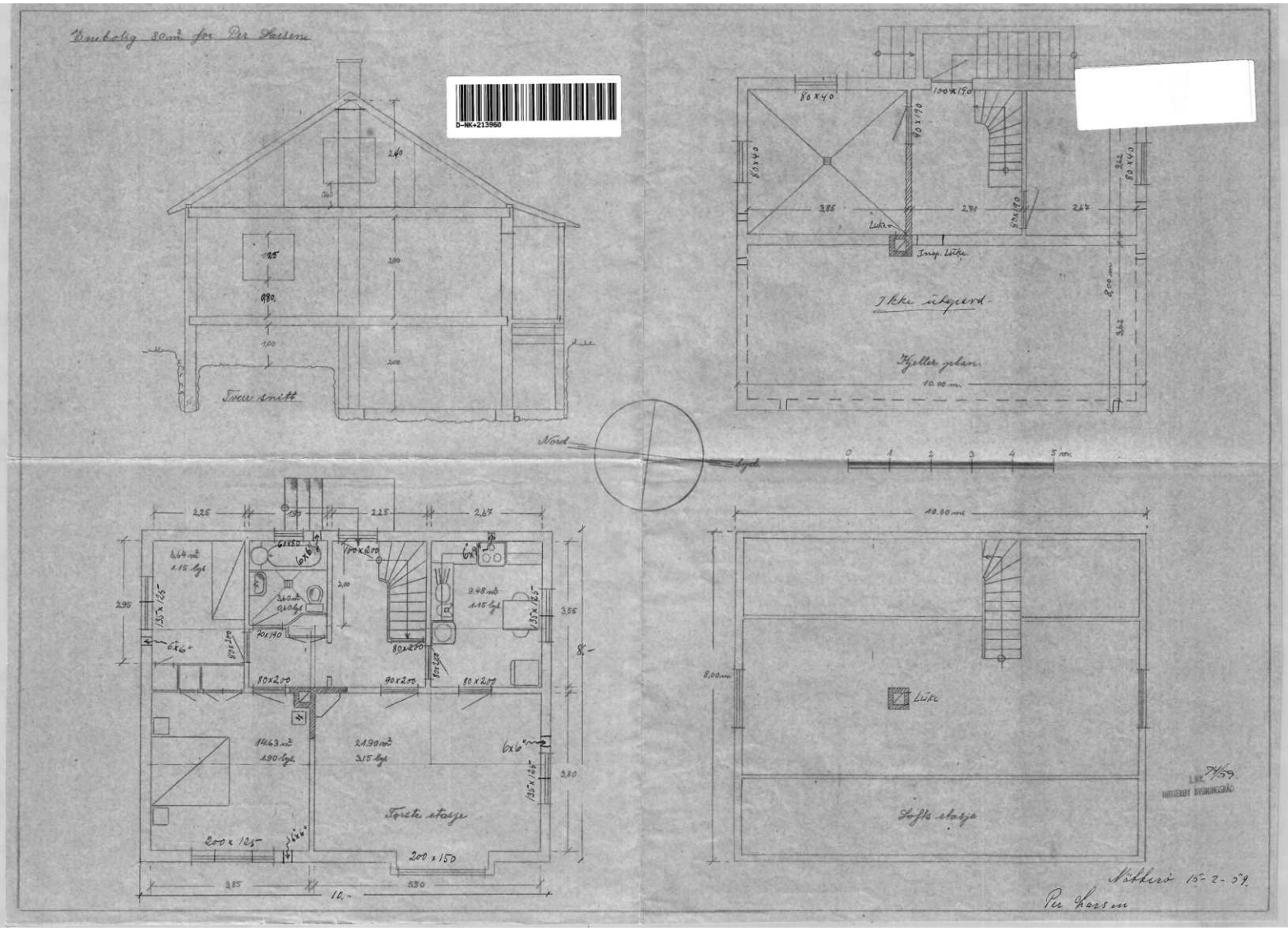
SYD



VEST

PER ÅGE LARSEN
MUNKEBEKKV. 52
TILBYGG - GENERALSANERINGSBOLIG
17.10.86

Bruksalg 80 m² for Per Hessen



Ferdigattest

Tiltakshaver:
Nina Larsen

Ferdigattest er gitt for

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Munkerekkveien 52	129	85		

Tiltaket:	Saksnr.	Vedtaksdato:
Tiltaket gjelder tilbygg til bolig, fasadeendring og ny garasje.	D-200/14	15.04.2014

Merknader:
Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 18.05.2020 med supplerende dokumentasjon mottatt 24.06.2020 hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent.

Mottatt dokumentasjonen består av:

- Søknad om ferdigattest datert 18.05.2020
- Innmålingsdata inkl. utplott datert 21.06.2020

Tiltaket – eller deler av det – må ikke brukes til annet formål enn tillatelsen forutsetter.

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

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

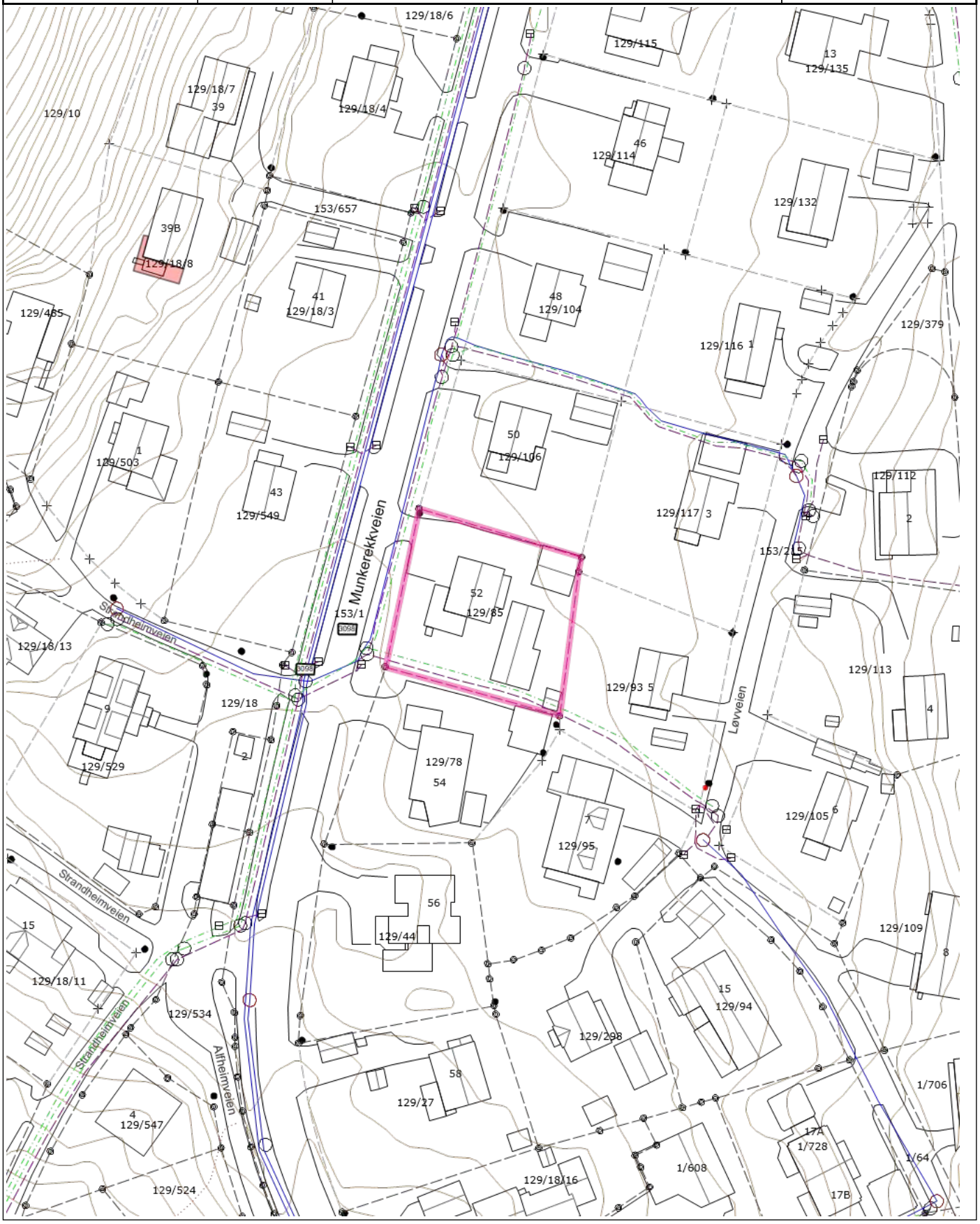
Sted	Dato	Underskrift
Nøtterøy	30.06.2020	Kjell Inge Sandvik Overingeniør
		Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

Vedlegg:
Klageopplysningsskjema

Oversiktskart med VA

Færder kommune	Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 85	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Munkerekkveien 52 3128 NØTTERØY			
	Annen info:				

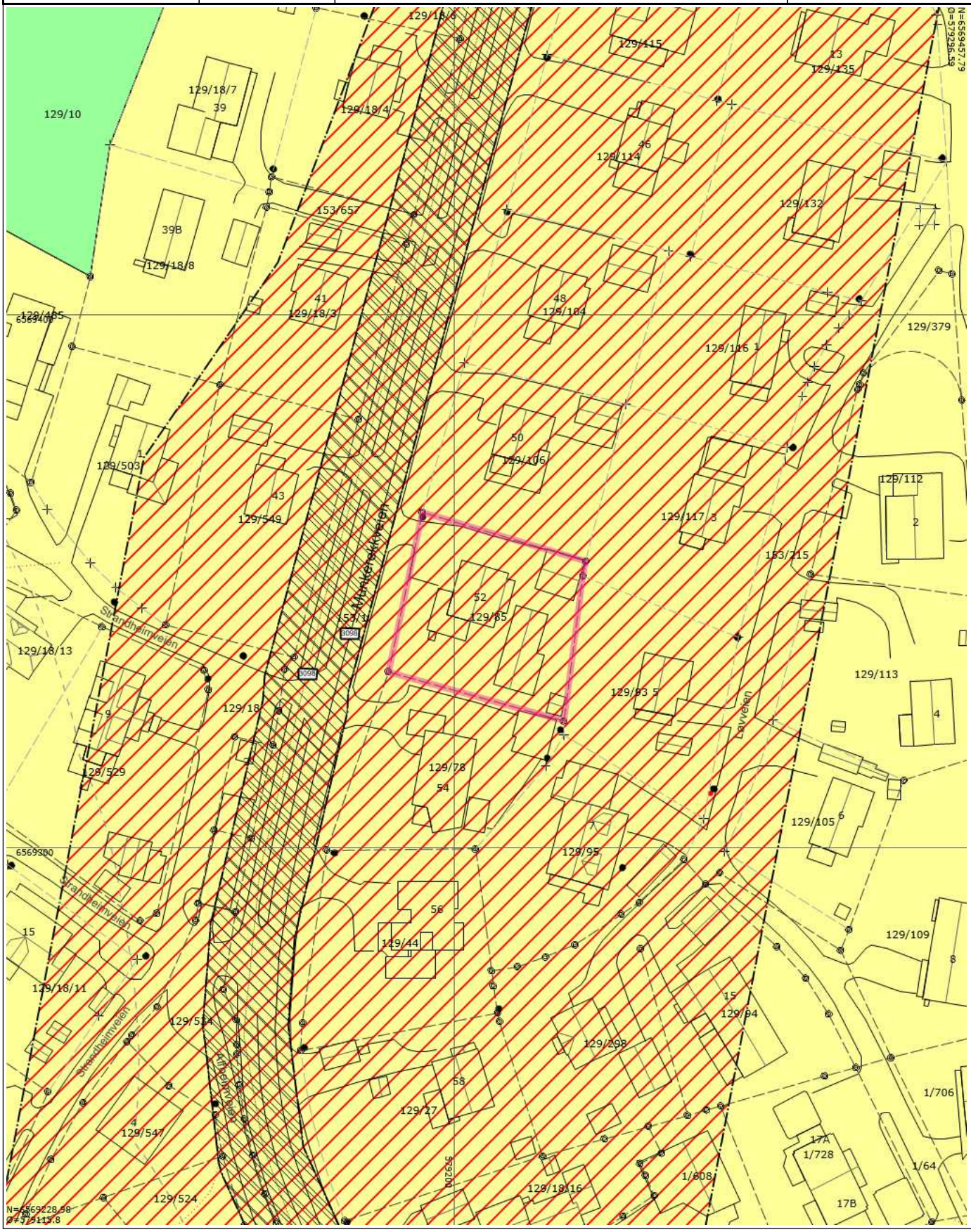
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Brannventil	Kum - annen eier	Sandfangskum
Sluk	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning uten Vestfold vann	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
MatrikkelnummermedFnr.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	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 .	Høydekurve	

Færder kommune	Kommuneplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 85	Fnr: 0	Snr: 1	
	Adresse:	Munkerekkveien 52 3128 NØTTERØY				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel				



Tegnforklaring

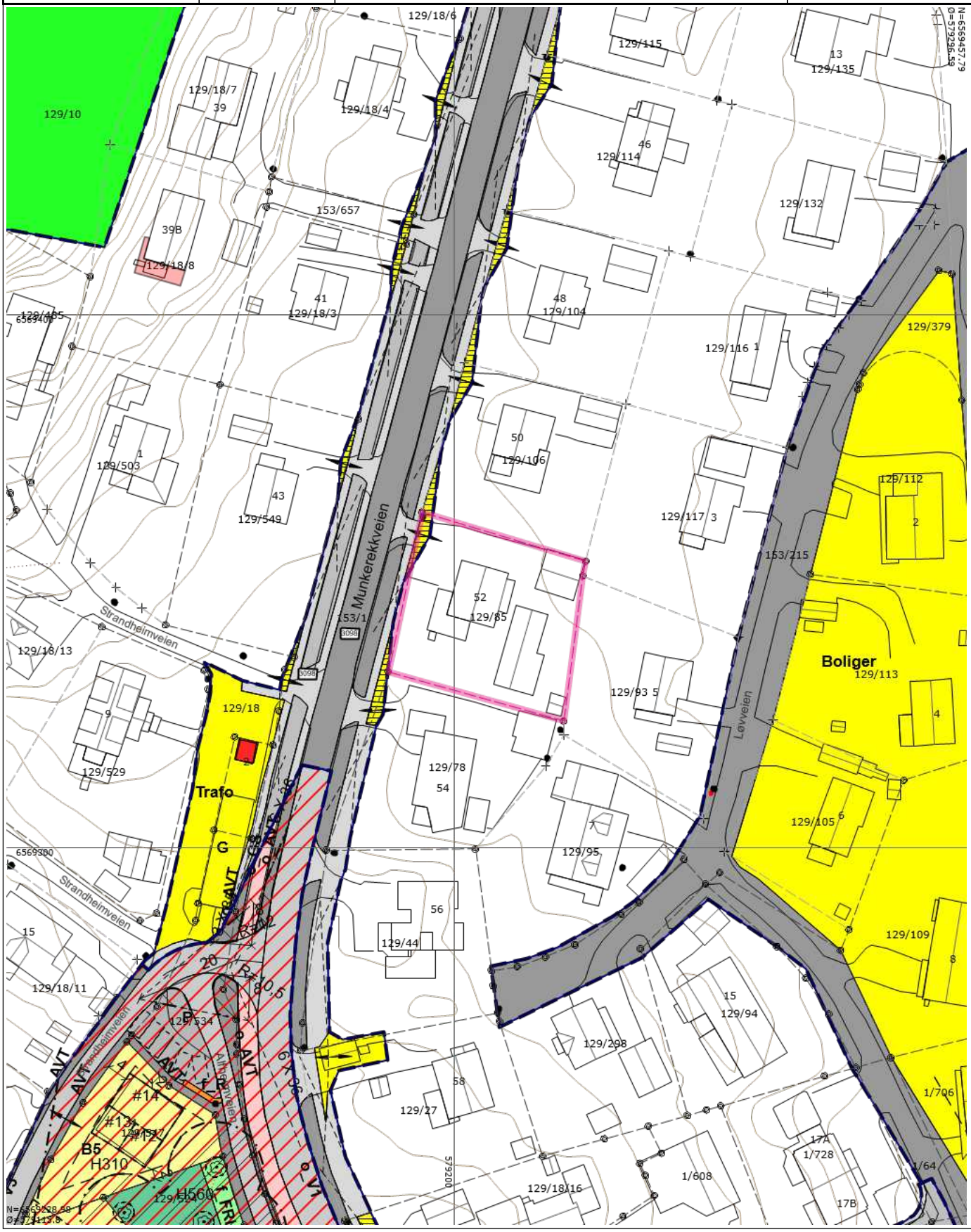
Annen sikring	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
MatrikkelnummermedFnr.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
KpBestemmelseOmråde	KpBestemmelseOmråde	Forbudsgrense sjø
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Grense for faresoner	Grense for sikringsoner	Ras- og skredfare
Andre sikringssoner	Boligbebyggelse - Nåværende	Friområde - Nåværende
KpOmråde gjeldende	Høydekurve	

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 85	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Munkerekkveien 52 3128 NØTTERØY			
Annen info:	Gang-/sykkelvei langs Munkerekkveien			

Færder kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedFnr.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	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 .	RpAngittHensynGrense
RpFareGrense	RpGrense	RpFormålgrense
RpSikringGrense	RpBestemmelseGrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring
Eksisterende tre som skal bevares	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert parkeringsfelt
Måle- og avstandslinje	Frisiktsone ved veg	Boligområde
Offentlig bebyggelse	Kjøreveg	Gate m/fortau
Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg	Offentlig friområde
Bestemmelsesområde	Bevaring naturmiljø	Ras- og skredfare
Frisikt	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse	Renovasjonsanlegg
Lekeplass	Kjøreveg	Gang-/sykkelveg
Annen veggrunn - tekniske anlegg	Parkering	Friområde
Høydekurve		

NR. 226

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan nr. 226, Gang- og sykkelvei langs Munkerekkveien

Kommune nr. 0722 Nøtterøy kommune

Datert: 01.11.02
Revidert: 01.11.02, 13.02.04.
Vedtatt av Kommunestyret den 24.03.2004

§1.0 Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet. Området reguleres til følgende formål (Plan- og bygningsloven §25):

1.1 Byggeområder - §25, 1.ledd nr.1
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Garasjer/parkering i boligområder
- Offentlig byggeområde

1.2 Offentlige trafikkområder - §25, 1.ledd nr.3
- Kjørevei
- Gang- og sykkelvei
- Fortau
- Annet trafikkområde

1.3 Spesialområder - §25, 1.ledd nr.6
- Frisiktsone

1.4 Fellesområder - § 25, 1.ledd nr.7
- Felles atkomstvei

1.5 Kombinert formål - §25, 2.ledd
- Gang-/sykkelvei og felles atkomstvei

§2.0 Formålsbestemmelser

2.1 Byggeområder
Områder som er avsatt til byggeområde kan benyttes som anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Etter avsluttet anleggsperiode, og senest sommeren etter ferdigstillelse, skal området være opparbeidet i henhold til opprinnelig arealbruk. I områdene vil det bli gjennomført terrengbehandling.

2.2 Offentlige trafikkområder

2.2.1 I offentlige trafikkområder kan det anlegges kjøreveier med kryss, gang- og sykkelvei, fortau, busslommer etc. Her inngår kan det også inngå annet nødvendig trafikkareal som fylling, skjæring, grøfter, stabiliserende tiltak, masseutskiftning og lignende.

2.2.2 Nytt veganlegg skal utføres slik at det best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser. Eksisterende vegetasjon skal så langt det er mulig ivaretas, spesielt eiken markert med eget symbol på planen. Beplantning, på de ulike eiendommene som blir berørt, skal være ferdigstilt med resten av veganlegget eller senest sommeren etter ferdigstillelse.

2.2.3 Eksisterende veier tillates nyttet til anleggsvirksomhet innefor de rammer som fastsettes av vedkommende vegmyndighet, herunder betingelser knyttet til midlertidig stenging med videre.

2.2.4 De ulike underformålene under offentlige trafikkområder skal etableres i henhold til Statens vegvesens 017, Vegnormaler, jfr illustrasjon i tegnforklaringen.

2.3 Spesialområder

2.3.1 I frisiktsoner skal det være frisikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers planum. Frisiktsonene skal utformes som vist på plankartet.

§3 Rekkefølgebestemmelser

3.1 Før bygging etter reguleringsplan nr. 226 kan finne sted må det foreligge en byggeplan godkjent av Statens vegvesen og det faste utvalg for plansaker.

- Reguleringsbestemmelser slutt -

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Dagbok nr. 5625
Tønsberg Byrett
4 MAI 1987

hv. 8.000,-

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2]	Kommune
Gnr. 129, Bnr. 85 SEKSJON 1	NØTTERØY

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år -	personnr
PER ÅGE LARSEN	26 - 4 - 25	[redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år -	personnr
NINA ELISABETH DAHL	30 - 11 - 60	[redacted]
LARS ARNE FÆSTE DAHL	10 - 02 - 59	[redacted]

KJØPESUMMEN KR. 400.000,- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

FELLES ADKOMST TIL BEGGE SEKSJONENE.

PER ÅGE LARSEN ANERKJENNER AT NINA ELISABETH DAHL SKAL HA FORKJØPSRETT TIL SEKSJON 2 I 50 ÅR FRA TINGLYSINGSDATO.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Nöttø øy — Sted

28-4-87 — Dato

Per Ståle Chaes m — Utstederens underskrift

Bjørg Larsen. — Ektefellens underskrift[5]

220530 [redacted] — Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Kenneth Øien — Vitneunderskrift

G. Grønbeck — Vitneunderskrift

KENNETH ØIEN — Gjentas med blokkbokstaver

G. GRØNBECK — Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00081347	13.10.2025	13250180

Ident
1987/5625/91

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Doknr: 899217 Tinglyst: 21.08.2017
STATENS KARTVERK

Saksnr.: 14/4540
Dato: 26 APR 2017
Saksbeh.:

Kopi

Avtale
om
kommunale vann- og avløpsanlegg

Nina Elisabeth Larsen ("**Grunneier**"), som eier av eiendommen G.nr.:129 B.nr.:85 ("**Eiendommen**"), i Nøtterøy kommune gir herved tillatelse til at Nøtterøy kommune («**Rettighetshaver**»), kan anlegge spillvann 160 PE og overvann 250 PE ("**Anlegget**") på Eiendommen som vist på vedlagte kartutsnitt, datert 04.04.2017. Det kan bli mindre endringer av traseen i forbindelse med detaljprosjektering og utførelsen av ledningsanlegget. Disse endringene omfattes også av avtalen.

Nye avløpsledninger anlegges med bruk av styrt boring fra spungrop på Eiendommen og trekking av PE-rør fra spuntgrop på eiendommen Løvveien 5 (gbnr. 129/93).
Anleggsområdet i sørvestre hjørne av eiendommen skal sperres med anleggsgjerde og entreprenøren skal ha adkomst fra Munkerekkveien.
Spuntnåler blir stående i grunn og kappes 0,5 m under ferdig avrettet terreng.

Det legges nye separate stikkledninger for avløp til boligen ca. 4,0 m ut fra grenrør i spuntgrop.
Eksisterende stikkledning for vann tilkoples hovedvannledning på østsiden av Munkerekk-veien. Nøtterøy kommune plugger eksisterende anboring på hovedvannledning i gang-/ sykkelveien på vestsiden av Munkerekkveien.

Det gis ikke godtgjørelse for bruksrett til grunn.

Rettighetshaver er forpliktet til å sette det areal som berøres av anleggsarbeidene tilbake til tilsvarende stand som før anleggsstart. Det avholdes en befaring før og etter anleggsarbeidet, hvor tilstanden til Eiendommen dokumenteres med bilder.

Rettighetshaver har rett til å ha anlegget liggende på Eiendommen. Rettighetshaver skal på et hvert tidspunkt ha uhindret adgang til å foreta graving, reparasjon, ettersyn og fornyelse av anlegget. Rettighetshaver er forpliktet til å sørge for at areal som blir berørt av tiltaket settes tilbake i tilsvarende stand som før tiltaket. Det avholdes en befaring før og etter anleggsarbeidet.

Grunneieren plikter å ta hensyn til anlegget ved byggearbeider og disponering av Eiendommen, slik at anlegget ikke utsettes for skade i samsvar med de til en hver tid gjeldende Standard abonnementsvilkår for vann og avløp – administrative bestemmelser. Det må ikke bygges eller oppføres andre faste konstruksjoner nærmere kommunale hovedledning enn 4,0 m uten nærmere avtale med kommunen.

Uenigheter med utspring i denne avtale skal søkes løst i minnelighet. Tønsberg tingrett Vedtas som verneting.

Avtalen tinglyses som en heftelse på Eiendommen. Rettighetshaver bærer kostnadene til tinglysning.

***

Sted, dato

Nøtterøy 3/8-2017

Rettighetshaver

Nøtterøy kommune
Ordføreren

Org.nr: 964 952 256

Grunneier krever rystelsesmåler under hele anleggsperioden.
NL.

Sted, dato

Nøtterøy 17/4-17

Grunneier gnr.: 129 Bnr.: 85

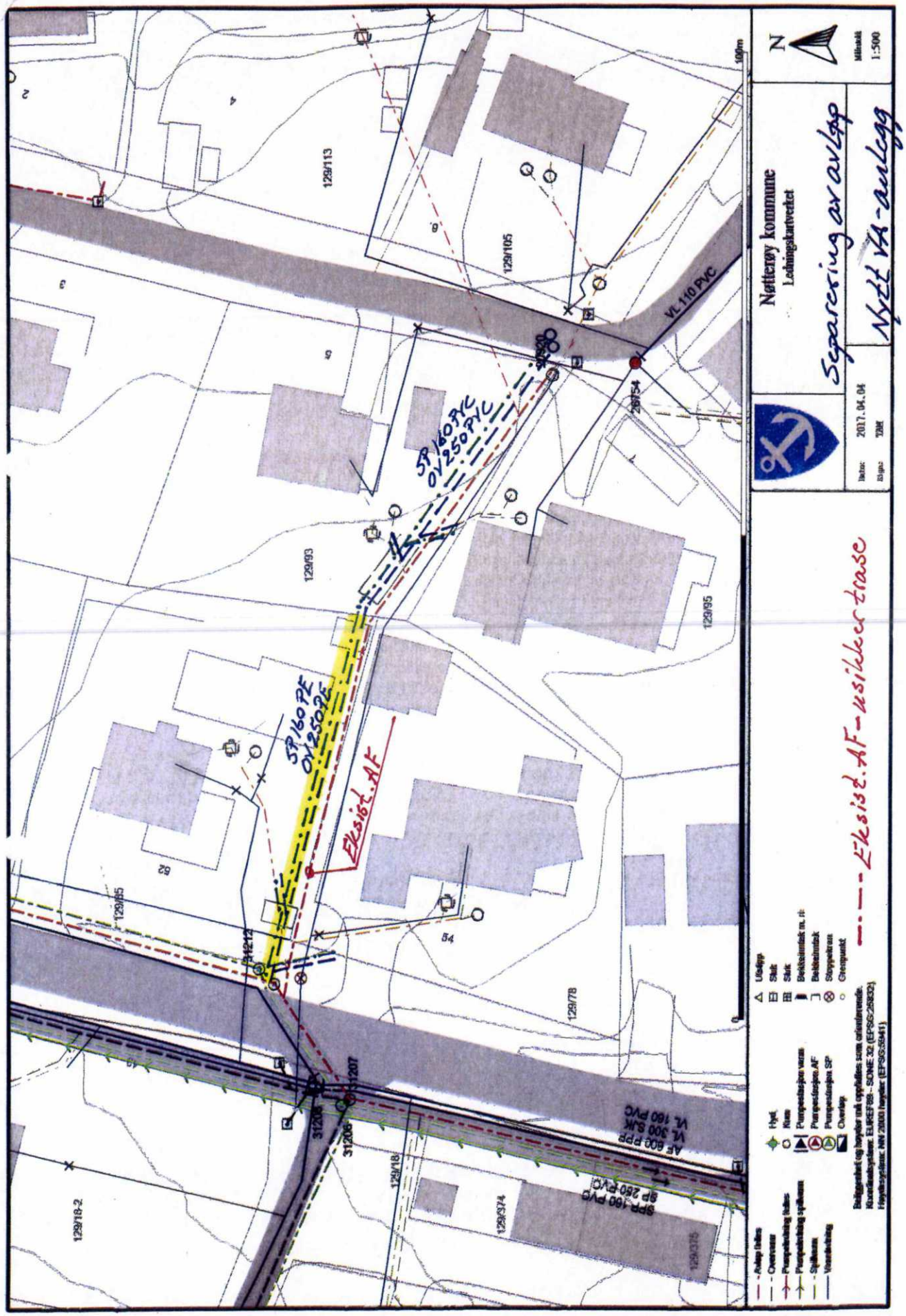
Nina Larsen

Nina Elisabeth Larsen

Person nr.: 301160[redacted]

Kartutsnitt, datert 04.04.2017.

VEDLEGG


Nøtterøy kommune
Ledningskartverket
Separering av avløp
Nytt VA-anlegg
2017.04.04
TOM
1:500
N
VL 110 PVC
129/113
129/105
129/93
129/95
129/78
129/18-2
129/18
129/374
129/375
129/55
129/54
62
54
SP 160 PVC
OV 250 PVC
SP 160 PE
OV 250 PE
Eksist. AF
Eksist. AF - usikker trase
AF 600 PPP
VL 500 SJK
VL 160 PVC
SPP 160 PVC
SP 250 PVC
31206
31207
31212
Utslipp
Slukk
Slukk
Bekkeinntak m. rist
Bekkeinntak
Stoppventil
Grenpunkt
Hyd.
Kum
Pumpestasjon vann
Pumpestasjon AF
Pumpestasjon SP
Overlay
Anlegg inntak
Overvann
Pumpeledning inntak
Pumpeledning spillvann
Spillvann
Vannledning
Ruteinformasjon og høyder som oppfattes som orientermerk.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00081346	13.10.2025	13250180

Ident
2017/899217/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Dagbok nr. 3924
Tønsberg Byrett
25 MARS 1987

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 129	Bnr. 85	Fnr.	Kommune NØTTERØY
2. Eier	Navn Per Larsen			Fødselsdato (dag, mnd., år) 260425-[redacted]
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) ☐ 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). 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 ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (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).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	250/338	21		
2	B	88/338	22		
3			23		
4			24		
5			24		
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		338/338	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

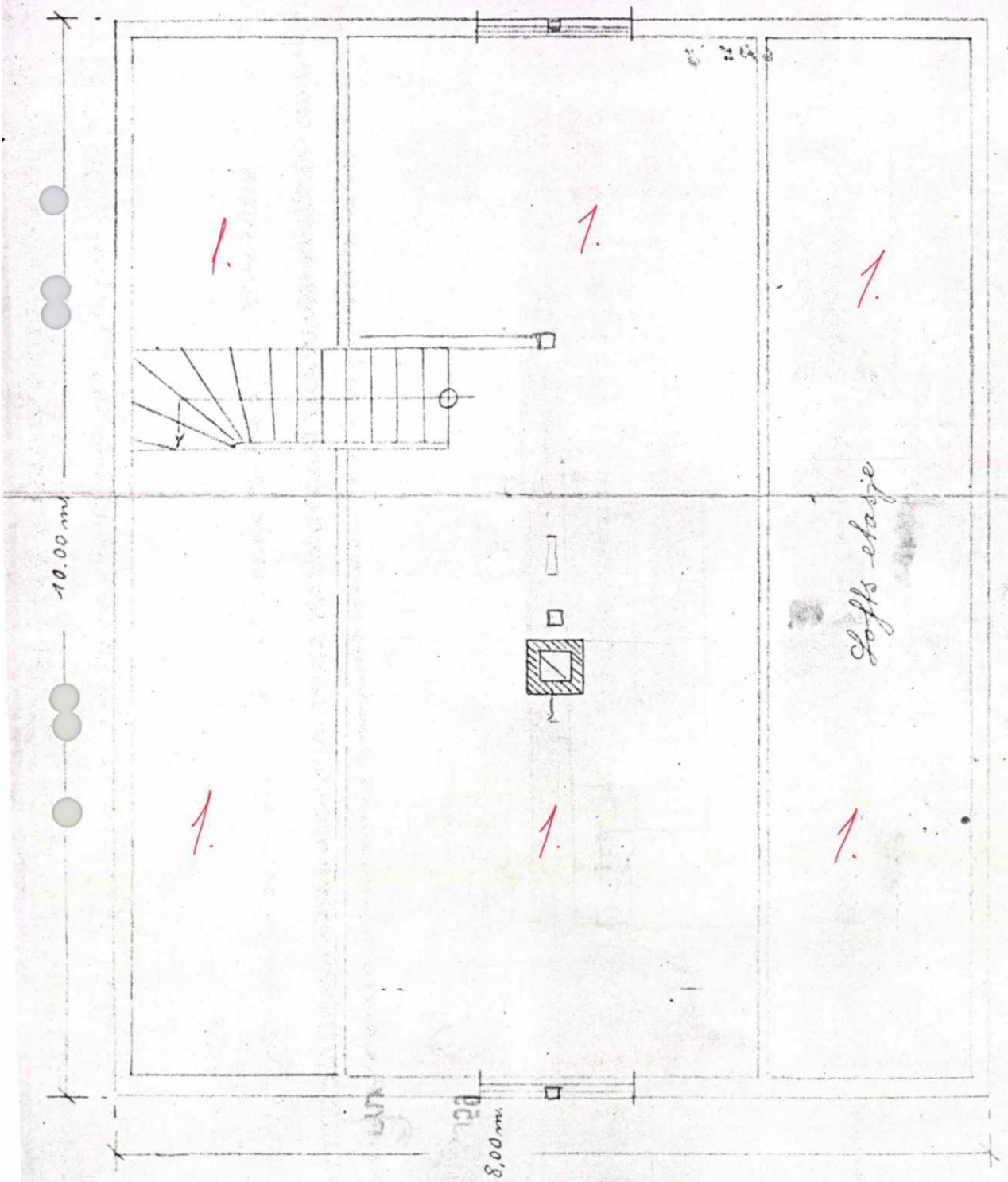
Seksjon nr. 1 = 250/338 og seksjon nr. 2 = 88/338

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
12.02.87.	
Sted: Tønsberg	Per Haal m.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
DnC, Eiendomsavdelingen,	Postboks 100, 3101 TØNSBERG	15335

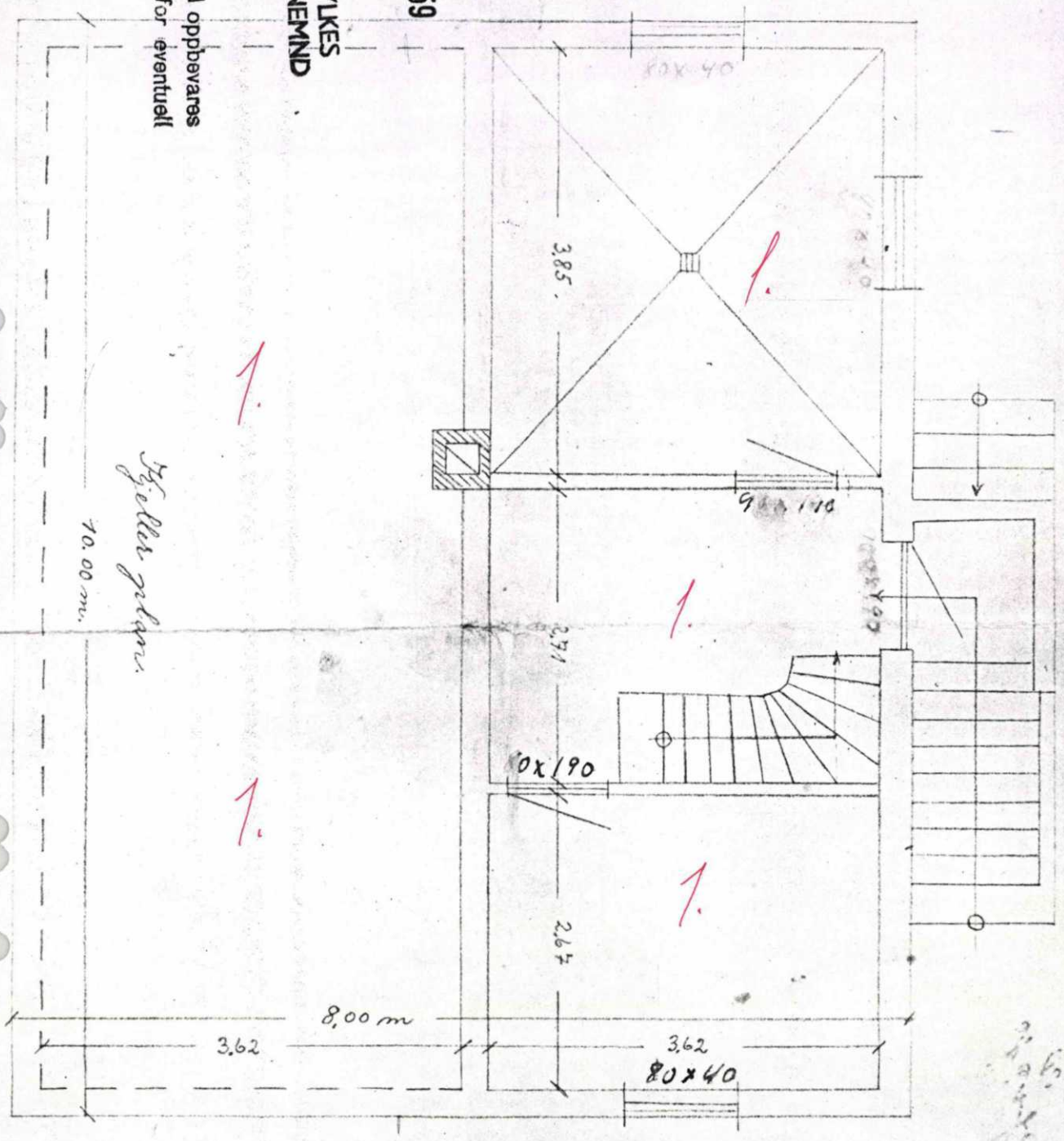
Søftrø 15-2-59
Per Larsen



Per Larsen

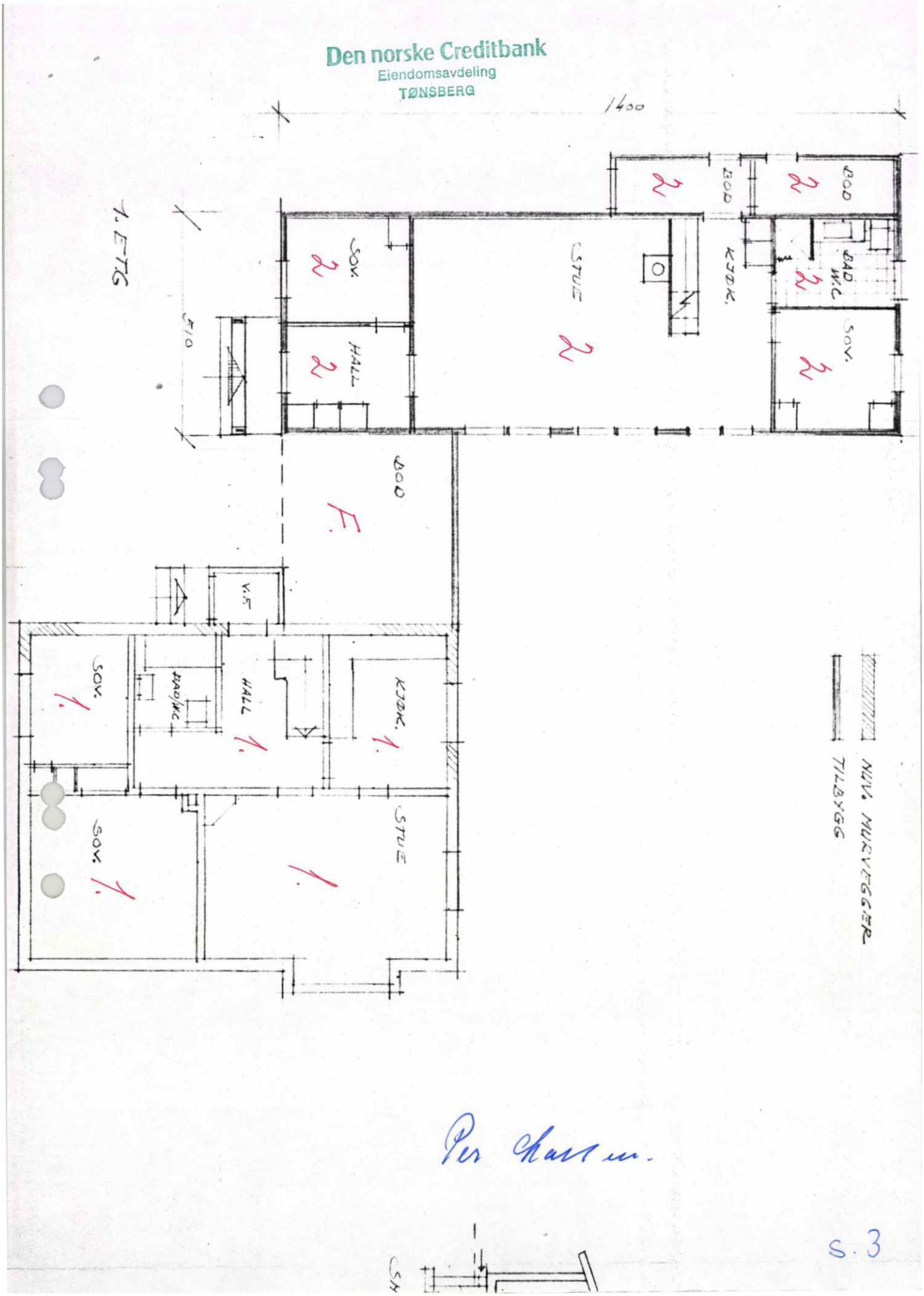
S. 1

Denne tegning skal oppbevares
på byggeplassen for eventuell
kontroll.



Per Larsen

S. 2


Den norske Creditbank
Eiendomsavdeling
TØNSBERG
1400
510
1. ETTG
BOD
BOD
BOD
KJØK.
BAD
W.C
SOV.
STUE
SOV.
HALL
BOD
V.S
SOV.
BAD/WC
HALL
KJØK.
STUE
SOV.
NUV. MUR VEGGER
TILBYGG
Per Karlsen.
S. 3

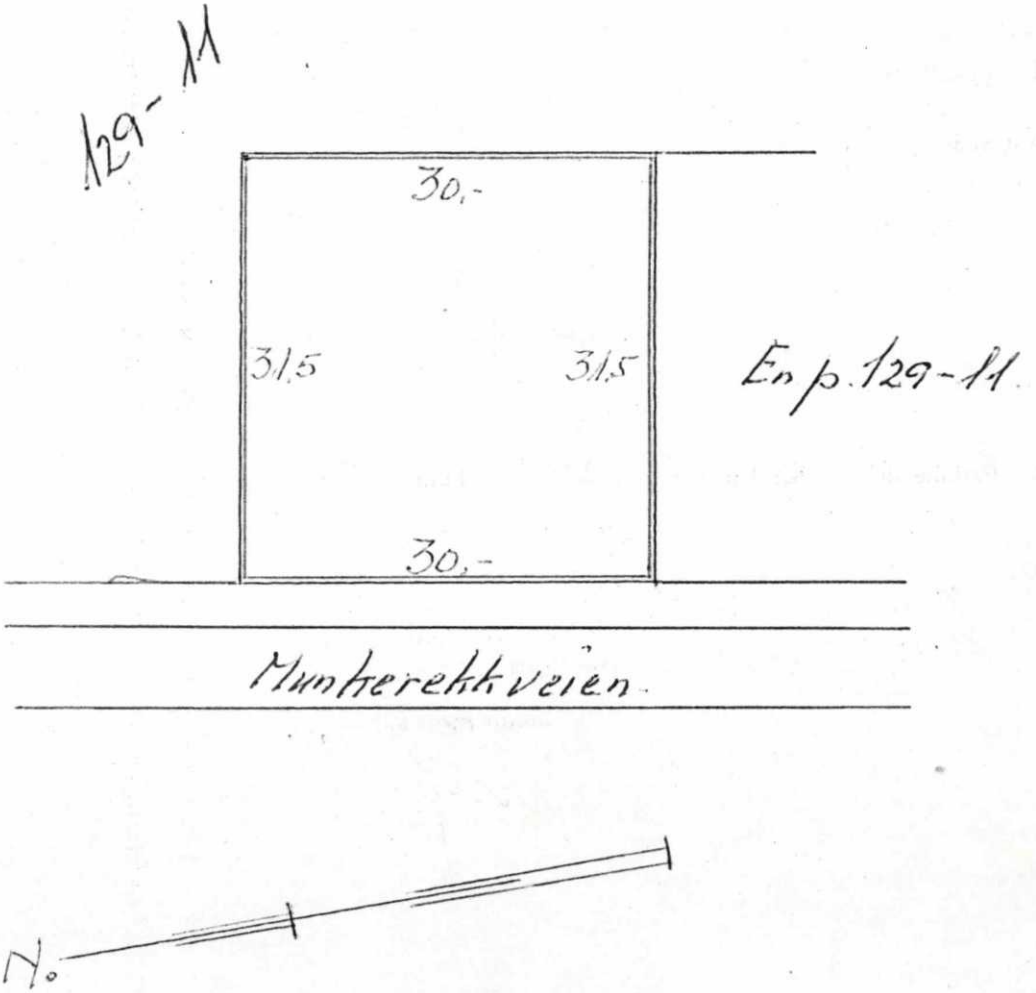
Den norske Creditbank
Eiendomsavdeling
TØNSBERG

Kart

over parsell nr. 85 av gr.nr. 129 br.nr. 11

Vestli i Nøtterøy.

(eiendommens navn)



Per Karsen

s.4

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00081348	13.10.2025	13250180

Ident
1987/3924/91

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Munkerekkveien 52

Nabolaget Munkerekken - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Teie skole (1-7 kl.) 438 elever, 26 klasser	19 min 1.4 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.... 240 elever, 11 klasser	4 min 2.2 km
Labakken skole (1-7 kl.) 475 elever, 23 klasser	5 min 2.6 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 23 klasser	19 min 1.4 km
Færder videregående skole 750 elever	5 min 2.4 km
Slottsfjellet videregående Steiner... 56 elever, 3 klasser	10 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestliveien Linje 116A, 116B	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	10 min 4.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min

BARNEHAGER

Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 96 barn	17 min 1.2 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 117 barn	24 min 1.9 km
Vestskogen barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 2 km

DAGLIGVARE

Spar Kaldnes Brygge	18 min
Kiwi Vestskogen	4 min

VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	7 min
Vitusapotek Vestskogen	4 min
Nøtterøy Vinmonopol	7 min

SPORT

Teie idrettspark	14 min
Teigar ungdomsskole - kunstgress 7	16 min
Sporty24 Nøtterøy	16 min
Sporty24 Nøtterøy	16 min

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået

Lite støynivå 90/100

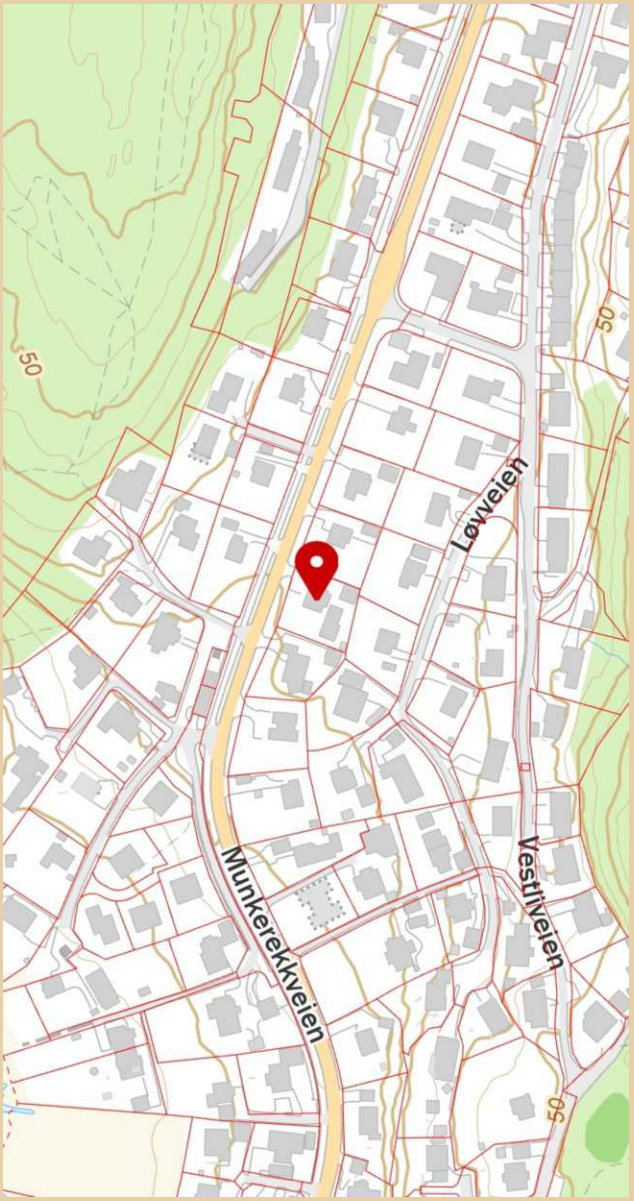
—

Trafikk

Lite trafikk 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Munkerekkveien 52, 3128 Nøtterøy
Gnr. 129, Bnr. 85, Snr. 1 og Gnr. 129, Bnr. 85, Snr. 2, Færder kommune.

Oppdragsnummer:
13250180

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg
Saksbehandler: Kenneth Doksheim
Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 912 41 500
E-post: kenneth.doksheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
