



aktiv.

Gulliveien 43, 3157 BARKÅKER

**Stor enebolig med utleieleilighet.
Hoveddel med 5 sov og 3 bad, leil
med 1 sov. Solrikt, usjenert.
Garasje og carport.**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 300 000,-
Omkostn.: Kr 183 850,-
Total ink omk.: Kr 7 483 850,-
Selger: Olaf Riksfjord

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 181/237 kvm
Tomtstr.: 1111.4 m²
Soverom: 6
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 7, bnr. 39
Oppdragsnr.: 1312250042

Stor enebolig med utleieleilighet. Solrikt, usjenert. Garasje og carport.

Velkommen til Gulliveien 43 – en romslig og gjennomført enebolig med hele 5 soverom, 2 stuer og 3 bad i hoveddelen, perfekt for den aktive familien. Boligen har vannbåren varme, vedfyring og tilrettelagt adkomst i hovedetasjen. Stue og kjøkken ligger i delvis åpen løsning med utgang til solrik uteplass og hagestue.

I underetasjen finner du en godkjent 2-roms utleieleilighet med egen inngang, uteplass og vannbåren varme – ideell for utleie eller generasjonsbolig.

Eiendommen har også dobbel garasje/carport, redskapsbod og stor innkjørsel. Skjermet tomt med flere uteplasser, vakker utsikt og kveldssol til ca. 22.20 om sommeren.

Kort vei til Tønsberg – her bor du stille, grønt og praktisk!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	95
Vann- og avløpskart	100
Kommuneplankart	102
Byggetegninger	104
Ferdigattest hoveddel	108
Energiattest	109
Nabolagsprofil	110
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 181 m²

BRA - e: 56 m²

BRA totalt: 237 m²

TBA: 78 m²

Enebolig nr 43

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 32 m² Gang m/trapp, Bad, Badstue, Fyrrom/teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 10 m² Hall m/trapp, Garderobe, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Gang, Bod, Kontor/soverom

2. etasje

BRA-i: 77 m² Loftstue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 m²

2. etasje

11 m²

Leilighet nr 41

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m² Gang, Soverom 1, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m² Bod 1, Bod 2, Entré/trapp, Bad/vaskerom

2. etasje

BRA-e: 20 m² Te-kjøkken, Stue

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Hagestue

Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Redskap og vedbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.

Hall m/trapp: 20,6 m²

Garderobe: 3,4 m²

Stue: 41,5 m²

Kjøkken: 12,8 m²

Bad/vaskerom: 4,9 m²

Gang: 2,3 m²

Bod: 1,6 m²

Kontor/soverom: 9,6 m²

Areal 2. etg.

Loftstue: 30,6 m²

Soverom 1: 10,3 m²

Soverom 2: 7,5 m²

Soverom 3: 7,5 m²

Soverom 4: 8,2 m²

Bad: 6 m²

Bod: 6,1 m²

Kjeller:

Gang m/trapp: 12 m²

Bad: 4 m²
Badstue: 3,3 m²
Fyrrom/teknisk rom: 11,7 m²

Leilighet: (Gulliveien 41)
Stue/kjøkken: 31 m²
Bod: 5,9 m²
Gang: 9,5 m²
Bad/vaskerom: 4,3 m²
Soverom: 10,9 m²

Carport mot syd med areal på 26 m².
Carport mot nord med areal på 20 m².

Enebolig

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

1. etasje:

Det er etablert en bod i gangarealet, i tilknytning til inngangspartiet mot øst. Dette arealet fremkommer ikke på godkjente byggetegninger. Videre er bad/vaskerom på tegning vist med full bredde mot stuevegg, med adkomst både fra gang og hall. I dagens bruk er rommet mindre, med kun én dør fra hall.

2. etasje:

Innvendig bod innenfor et av soverommene er etablert, men ikke inntegnet på godkjente byggetegninger.

Kjeller:

Bad og badstue er innredet, men fremkommer ikke på gjeldende byggetegninger.

Leilighet:

Tegning viser inngang til leilighet rundt hjørnet ved bunnen av trappen. I dagens bruk er inngangsdøren plassert rett frem i bunn av trappen.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger.

Det foreligger ikke opplysninger om bygget og innredet etasje er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bygningen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger.

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

Bygningen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger.

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

Bygningen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1111.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er tilnærmet flat.

Pent opparbeidet med plener, beplantning, og omkranset av hekk. Garasjen er tilsynelatende noe utenfor tomtegrensen iht kart.

Beliggenhet

Velkommen til Gulliveien 43 – en attraktiv og sentral beliggenhet på populære Barkåker i Tønsberg kommune! Her bor du i et etablert og barnevennlig boligområde med kort vei til det aller meste – perfekt for både barnefamilier, førstegangskjøpere og deg som ønsker en praktisk og trygg hverdag.

Området byr på et rolig bomiljø med lite gjennomgangstrafikk og gode oppvekstvilkår. Det er gangavstand til både barnehager og Barkåker skole (1.–7. trinn), samt flotte lekeplasser, idrettsanlegg og skogsområder med fine tur- og sykkelstier. Det er også kort vei til fritidstilbud og organisert idrett gjennom Barkåker IF, som tilbyr aktiviteter som fotball, håndball og turn.

Dagligvarehandel er lett tilgjengelig med Kiwi i nærområdet. Tønsberg sentrum, med sitt yrende kulturliv, koselige kaféer, bryggepromenade og kjøpesenter, nås på ca. 10 minutter med bil.

Barkåker er et populært valg for pendlere – med kort vei til E18, og Tønsberg togstasjon i kort avstand, har du enkel og effektiv reisevei både mot Tønsberg, Horten, Oslo og Larvik. Dette gjør beliggenheten svært attraktiv for både lokalbefolkning og pendlere.

Gulliveien 43 kombinerer altså det beste fra to verdener: en fredelig og familievennlig hverdag i grønne omgivelser – og samtidig kort vei til byliv, skole, tog og servicetilbud. Dette er et hjem med en beliggenhet som dekker behovene for alle livsfaser.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Barkåker barnehage (0-5 år) ca. 1.1 km

Tønsberg Montessori barnehage (1-5 år) ca. 4.2 km

Kongseik barnehage (1-5 år) ca. 5.2 km

Skoler

Barkåker skole (1-7 kl.) ca. 1 km

WANG Tønsberg (8-10 kl.) ca. 5.3 km

Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 5.9 km

Skagerak Inter. School Tønsberg (8-10 kl.) ca. 6 km

Wang Toppidrett Tønsberg 8 min med bil

Greveskogen videregående skole ca. 5.8 km

Universiter i Sørøst UNS, Bakkenteigen i Borre.

Skolekrets

Barkåker skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Gulli Undrumveien (Linje 126) ca. 0.2 km

Tog: Tønsberg stasjon (Linje RE11) ca. 5.6 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 19 min med bil

Fly: Oslo Gardermoen ca. 1 t 43 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over tre etasjer. Leilighet i kjeller med egen inngang. Boligen er bygget i 2003/04. Anneks med carporter fra 2006, hagestue fra 2013 og en redskapsbod. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig

henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

UTVENDIG

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Snøfangere er montert på tak. Trinn montert for feier. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, isolert med 200 mm (250 mm i gavler i 2. etg.) og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Behandlet med Tjæralin for ca. 2 år siden. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst via innvendig luke på soverom. Loftet er isolert med 300 mm (200 x 100) mineralull og det er lufting gjennom gavler. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Flere utvendige glasslister er skiftet ut gjennom årene. Isolerte og formpressede ytterdører med glassfelt. Malt terrassedører i tre med 2-lags isolerglass. Terrassedør til balkong i 1. etg. er 2-fløyet. Overbygget balkong på 11,2 m² (4,55 x 2,46) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 90 cm. Terrasse på ca. 43 m² med utgang fra stue og til inngangsparti. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på betongstriper over pukkmasser. Balkong på 11,2 m² (4,55 x 2,46) med utgang fra loftstue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 90 cm. Montert dryppplater i underkant. Platting på 12,5 m² (3,54 x 3,53) i hage tilhørende leilighet. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Malte levegger av tre. Støpt betongtrapp til leilighet med håndløper av tre på hver side.

INNVENDIG

Gulver har flis, parkett og laminat. Vegger har malte trepanel og tapet. Tak har malt trepanel, malte plater og malt leca. Etasjeskiller i 1. etg. består av prefabrikkerte lettklinkerbetongelementer med påstøp. Etasjeskiller i 2. etg. består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Bygget er ikke utført med radonsperre. Det er plassbygget peis i stue, Peisovninnsats av støpejern. Pipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke i kjeller. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Gulv i kjeller av betong, tekket med laminat i leilighet, vegger av pusset lecamur og innforet vegg med trepanel. Fuktmåling i treverk og indikering i murvegger er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper. Det er innvendige malte profilerte

dører. Dør til bad i 2. etg. fra 2025.

VÅTROM

Bad/vaskerom i 1. etg. fra byggeår. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er bra fall mot sluk. Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra trapp uten å påvise unormale forhold. Bad i 2. etg. fra byggeår. Innvendig tak malt i 2025.

Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er bra fall mot sluk. Det er to plastsluk og banemembran med udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegglimt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og badekar. Det er i tillegg montert en benk for skittentøy, hvor tøyet føres gjennom sjakt til bad/vaskerom i underliggende etasje.

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Bad i kjeller fra byggeår. Det er flis på vegg og malt trepanel og leca i innvendig tak. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er bra fall mot sluk i dusjsone. Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett og dusjhjørne. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er foretatt fra under trapp uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom i leiligheten fra byggeår. I 2020 ble membran og fliser på gulvet og vegger i dusjsone fornyet av fagfolk, samt montert nye dusjvegger. Det er flis på vegg. Malte plater og leca i innvendig tak. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er bra fall mot sluk i dusjsone. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er foretatt fra inspeksjonsluke i gang uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i leilighet med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert kjølehyørne, komfyr, micro og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

Badstu i kjeller fra byggeår med inngang fra bad. Det er støpt gulv med frittliggende tremmer på gulv. Vegger og tak med trepanel.

Badstue dør av tre med glassfelt. Sittebenker av tre i to høyder. Montert ventil i vegg. Sluk i gulv. Montert elektrisk badstu ovn av typen Tylø.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og noe kobber i teknisk rom.

Samlestokk til boligdel i teknisk rom og rørfordelerskap

til leilighet, plassert i gangen. Hovedstoppekran plassert i teknisk rom. Innvendig avløp er av plast fra byggeår. Stakeluke i teknisk rom.

Balansert ventilasjon i boligen. Ventilasjonsaggregatet er montert på gulv i bod, og ble opplyst å være nytt i 2022. I leilighet er det naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i vegg, samt avtrekk fra kjøkken og bad. I teknisk rom er det installert en kombinert varmtvannsbereder fra

2018, med totalt volum på 350 liter, fordelt på to separate tanker:

225 liter for oppvarming av forbruksvann og 125 liter for oppvarming av vannbåren varme.

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor fra 2022 plassert på vegg i garderobe.

Anlegg fungerer bra ifølge eier.

Vannbåren gulvvarme i samtlige gulv med unntak av sekundær rom (boder/teknisk rom). Samlestokk plassert i teknisk rom. Systemet varmes i hovedsak opp via en 125 liters integrert Arealer. akkumulatortank i kombinert varmtvannsbereder (installert i 2018).

Som alternativ energikilde er det installert en pelletsovn med vannkappe, som fungerer som sekundær oppvarmingskilde ved

behov. Pelletsovn har ikke vært i bruk de siste årene ifølge og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det anbefales en service på pelletsovnen iht.

produsentens anvisninger før evt. bruk. Sikringsskap til bolig er plassert i garderobe.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 18 kurser, 2 jordfeilbrytere og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Sikringsskap til leilighet er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn stein og fyllingsmasser over leiregrunn. Drenering fra byggeår med vorteplast mot grunnmur med klemlist og fleksible drenerør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør. Grunnmuren er oppført i 300 mm pussede isoleca-blokker.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle, etter byggemåte isolert og fuksikret mot grunn, ref byggeår. Det er observert et vertikalt riss i pusset overflate i teknisk

rom. Risset vurderes som et typisk svinriss og er ikke uvanlig i murverk av lettklinker. Det ble ikke registrert forskyvning, åpning eller fuktpåvirkning. Risset vurderes å ha begrenset betydning for konstruksjonens funksjon. Tomten er har bra fall bort fra boligen på fremsiden. Tilnærmet flatt på baksiden ved hage. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, isolert med 200 mm (250 mm i gavler i 2. etg.) og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Behandlet med Tjæralin for ca. 2 år siden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe ufagmessige utførelser med kledningsbord i hjørne mot nord-øst. Tørkesprekker i kledningsbord mot øst. Noe svertesopp i himlingsbord til inngangsparti.

Tiltak:

- Det bør monteres en list i hjørne for å skjule vindtett duk som ligger i klem. Tørkesprekker bør følges opp og eventuelt behandles med overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning. Svertesopp på himlingsbord bør fjernes, og overflaten rengjøres og overflatebehandles for å forhindre ny vekst.

Vinduer,TG2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Flere utvendige glasslister er skiftet ut gjennom årene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer. Det er registrert sprekke i glasset på ett soverom i 2. etg. Ifølge eier har det generelt vært slitasje på utvendige glasslister. Synlig slitasje på flere som ikke er skiftet. Deler av ramme på bad er skiftet ut grunnet værslitasje. Beslaget over kjøkkenvinduer er ikke tilstrekkelig montert. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år

Tiltak:

- Vindu med sprukket glass er bestilt og skal skiftes av eier. Det må påregnes å bytte ut enkelte glasslister med tiden. Beslag over kjøkkenvinduer må utbedres.

Dører,TG2

Isolerte og formpressede ytterdører med glassfelt. Malt terrassedører i tre med 2-lags isolerglass. Terrassedør til balkong i 1. etg. er 2-fløyet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører. Noe skader i terrassedør, og noe bruksslitasjer. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Tiltak:

- Dører fungerer, men med ref. til alder er det påregnelig med oppgraderinger med tiden.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Overbygget balkong på 11,2 m² (4,55 x 2,46) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 90 cm. Terrasse på ca. 43 m² med utgang fra stue og til inngangsparti. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på betongstriper over pukkmasser. Balkong på 11,2 m² (4,55 x 2,46) med utgang fra loftstue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 90 cm. Montert dryppplater i underkant. Platting på 12,5 m² (3,54 x 3,53) i hage tilhørende leilighet. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Malte leegger av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav. Det er noe svaier i terrassegulvet utenfor stue.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig

Overflater - 2, TG2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitte parkettgulv i bolig og noe gliper i laminatgulv i stue i leilighet.

Tiltak:

- Det er ikke registrert noen store skader. Gulvflater bør slipes og lakkes. Gliper i laminatgulv i stue i leilighet bør utbedres.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller i 1. etg. består av prefabrikkerte lettklinkerbetongelementer med påstøp. Etasjeskiller i 2. etg. består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Retningavvik er kontrollert i minst 2 rom per etasje. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 8 mm i normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på 13 mm over 2 meter i loftstue. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling med lave verdier, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker"

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger, evt. innhent dokumentasjon med lave verdier.

Innvendige dører - 2,TG2

Gjelder enkelte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører med bruksslitasje og noe mindre sår/skader.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører har behov for maling/utbedringer.

Våtrom

1. etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassvegg, men

vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1. etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1. etasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

2. etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarung.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassvegg mot dusj. Bruk av badekar bør brukes med varsomhet for å unngå direkte sprut mot vinduet. Vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

2. etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er bra fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Liten sprekk i flisfuge i dusjsone og bom (hulrom under) i flisene ved siden mot yttervegg. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

2. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er to plastsluk og banemembran med udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

2. etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegglimt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og badekar. Det er i tillegg montert en benk for skittentøy, hvor tøyet føres gjennom sjakt til bad/vaskerom i underliggende etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Speilet har en del korrosjon i nedre kant. Mangler fuge mellom innredning og vegg.

Tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- Korrosjon på speil vurderes som en kosmetisk skade, og speilet kan skiftes ved behov for estetisk oppgradering. Det anbefales å etablere elastisk fuge mellom innredning og vegg for å hindre vanninntrengning.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjeller > Bad

Overflater Gulv,TG2

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er bra fall mot sluk i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Målt høydeforskjell på 18 mm fra topp slukrist til topp flis ved dør.

Tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot

sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjeller > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Leilighet > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen på veggflater utenfor dusjsone. Det er ukjent hvordan den opprinnelige membranen er tilkoblet sluket. Ved arbeid i 2020 er det etablert ny membran som er ført ned i sluk og ikke ført til klemring.

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.
- Det anbefales videre undersøkelser for å kartlegge membranens oppbygning og tilstand. Evt. dokumentasjon på utførelse.

Kjøkken

1. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning - 2,TG2

Avvik gjelder deler av kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjølelhjørnet fungerer ikke optimalt og krever jevnlig avriming for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Dette indikerer redusert driftseffektivitet og slitasje, og anlegget vurderes å være nær endt forventet brukstid. Kjøkkenkranen har begrenset stoppfunksjon og kan beveges utenfor vaskekummen.

Tiltak:

- Det nærmer seg utskiftning av kjølelhjørne. Det anbefales å justere eller skifte ut kranen for å sikre at strålen holdes innenfor vaskekumområdet og redusere risiko for fuktskader.

Spesialrom

Kjeller > Badstue

Overflater og konstruksjon,TG2

Badstu i kjeller fra byggeår med inngang fra bad. Det er støpt gulv med frittliggende tremmer på gulv. Vegger og tak med trepanel. Badstue dør av tre med glassfelt.

Sittebenker av tre i to høyder. Montert ventil i vegg. Sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Ikke bygget ifht preaksepterte løsninger, som et rom i rommet.

Tiltak

- Det er ikke registrert noe unormalt innvendig i badstue, men bruken er avgjørende for videre levetid. Skal rom benyttes så bør det påregnes tilfredsstillende lufting rundt det hele ihht anvisning. Om ikke så kan dette medføre kondensskade i konstruksjonen.

Teknisk anlegg,TG2

Montert elektrisk badstuovn av typen Tylø.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og noe kobber i teknisk rom.

Samlestokk til boligdel i teknisk rom og rørfordelerskap til leilighet, plassert i gangen.

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Ventilasjon,TG2

Balansert ventilasjon i boligen. Ventilasjonsaggregatet er montert på gulv i bod, og ble opplyst å være nytt i 2022. Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringsstidspunkt. Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år. Eier opplyser at filter er skiftet hvert år. I leilighet er det naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i vegg, samt avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

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

- Ingen ventilasjon i loftstue utover åpning av vinduer/dører og trapp.

Tiltak

- Loftstue bør tilkobles ventilasjonsanlegget.

Elektrisk anlegg, TG2

Sikringsskap til bolig er plassert i garderobe. Sikringer består av automatsikringer.

Totalt 18 kurser, 2 jordfeilbrytere og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse,

63A hovedsikring. Sikringsskap til leilighet er plassert i gang. Sikringer består av

automatsikringer. Totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring.

21. 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

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

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

Ja

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

Ja

Kommentar: Det foreligger samsvarserklæring for nyanlegg fra 2003.

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

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

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

Nei

14. 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

Kommentar:

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

Ja

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

Ja

Kommentar: Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på arbeider utført etter byggeår, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Drenering fra byggeår med vorteplast mot grunnmur med klemlist og fleksible drensrør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drensrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert at vorteplasten på østsiden av bygningen har løsnet delvis fra klemlisten. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Tiltak:

- Klemlisten bør reetableres eller festes bedre slik at vorteplasten holdes tett mot grunnmuren.

Terrengforhold, TG2

Tomten er har bra fall bort fra boligen på fremsiden. Tilnærmet flatt på baksiden ved hage.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning. Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Forhold som har fått TG3:

Eiendommen har ingen TG3.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 21.05.2025 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Jeg kjøpte inn matriell og han jobbet for meg som ekstra jobb. Arbeid utført av En flislegger i min famile som jobbet hos Br Dahlen AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Det ble byggemeldt på vanlig måte i 2003. Jeg sto selv ansvarlig som byggmester, og våtrom godkjent.

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

Ja

Var en liten antydning til fukt ved ising Veluxvindu mot vest. Kom litt dråper ved topp av vindusforing i stue, ca 12 år siden

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

Ja

En liten svinn sprekk i puss på peis i stue.

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

Ja

Var mus i himling over plan 1, 2 vintere for 7-80 år siden. ikke merket nor siden. Den ble tatt med felle i takventil.

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

Ja

Det er sporadisk. på vaskerom, og gang kjeller. på peis i stue. Ikke mange.

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

Ja, kun av faglært

Han jobbet under sin Far Sigurd B Olsen, som da drev firma. Arbeid utført av Trygve B Olsen, Nå, EL-Service

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

Ja

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Jeg sto som selvbygger, hadde sentral godkjenning i Sverre Snekkersevice AS, Hvor jeg var medeier. Arbeid utført av Meg Selv. Faglig leder i Sverre snekke service AS. i 2003

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

Ja

Ja leilighet i U-etg, ca 60 m2

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Ja det er byggemeldt som egen leilighet. Brannkrav og lydkrav er ivaretatt. Egen adr Gulliveien 41

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Det ble gjort målinger for ca 10 år siden, og det lå langt under grensen

21.1 Radonmåling

År: 2015. Verdi: Er usikker på det nå.

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)?

Ja

Vann og Avløp ledning er privat ned til offentlig nett.

Innhold

Boligen går over 2 plan + kjeller med leilighet i kjelleren.

1. etasje: Hall m/trapp, Garderobe, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Gang, Bod, Kontor/soverom

2. etasje: Loftstue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Bod

Kjeller: Gang m/trapp, Bad, Badstue, Fyrrom/teknisk rom.

Leilighet: Gang, Bod (innredet som soverom 1), Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom 2

På eiendommen er det også: Anneks, hagestue, redskapsbod, 2 carporter.

Standard

Stor og innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel, flotte uteplasser og usjenert beliggenhet – Gulliveien 43

Velkommen til Gulliveien 43 – en romslig og gjennomført enebolig med sjelden mange kvaliteter, flott beliggenhet og godkjent utleiedel. Her bor du lunt og tilbaketrukket i en blindvei, med grønne omgivelser, nydelig utsikt og kort vei til både Tønsberg sentrum og naturopplevelser.

Hoveddelen av huset er skreddersydd for familiehverdagen.

Med hele fem soverom, tre bad og to store stuer er det rikelig med plass både til fellesskap og privatliv. Hovedetasjen har en praktisk planløsning med delvis åpen stue- og kjøkkenløsning som inviterer til sosiale sammenkomster. Herfra er det direkte utgang til en lun uteplass og en koselig hagestue som forlenger sesongen. Et soverom/kontor og bad/vaskerom ligger også i denne etasjen – perfekt for deg som ønsker alt på ett plan. I tillegg er det rullestoltilpasset inngang og flislagte gangarealer.

I andre etasje finner du en lys og luftig loftstue, fire gode soverom og et bad. Fra

altanen nyter du vidstrakt utsikt og kveldssol helt til kl. 22.20 på sommeren. Oppvarmingen skjer med vannbåren varme via elkjel, og for ekstra hygge har du også vedfyring. Kjelleren har bad, badstue, teknisk rom og god oppbevaringsplass.

I underetasjen ligger den godkjente utleieleiligheten – en bolig i boligen. Leiligheten har egen inngang og uteplass, og inneholder stue med åpen kjøkkenløsning, ett soverom, bod som er innredet som soverom, bad/vaskerom og vannbåren gulvvarme. Dette er en ypperlig mulighet for utleie, eller som ekstra plass til ungdom, besteforeldre eller gjester.

Uteområdet er like gjennomtenkt som huset.

Tomten er solrik og skjermet, med flere hyggelige uteplasser og god plass til både lek og rekreasjon. Her finner du også:

- Dobbel carport/garasje med lagringsplass
- Innredet loftsetasje over garasjen med stue/kjøkkenkrok, soverom og bad (ikke godkjent eller byggemeldt)
- Anneks, hagestue og redskapsbod
- Stor oppkjørsel med plass til mange biler

Alt i alt er dette en eiendom med sjeldent mye å by på – både i bruksareal, bokvalitet og muligheter. Her får du rom for hele familien, mulighet for utleie og en vakker og fredelig beliggenhet – alt bare en kort kjøretur fra byen.

Velkommen til Gulliveien 43 – dette er stedet du vil kalle hjemme.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Nytt aggregat til ventilasjon i 2022.

Ny sentralstøvsuger i 2022.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

Parkering i carport og på egen eiendom.

Forsikringsselskap

DNB

Polisenummer

3290618

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i samtlige gulv med unntak av sekundær rom (boder/teknisk rom)

Systemet varmes i hovedsak opp via en 125 liters integrert akkumulatortank i kombinert varmtvannsbereder (installert i 2018).

Som alternativ energikilde er det installert en pelletsovn med vannkappe, som fungerer som sekundær oppvarmingskilde ved behov.

Pelletsovn har ikke vært i bruk de siste årene ifølge og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det anbefales en service på pelletsovnen iht. produsentens anvisninger før evt. bruk.

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2003 i bod.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 300 000

Kommunale avgifter

Kr 36 598

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter gjelder for to enheter.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Formuesverdi primær

Kr 2 249 413

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 8 997 650

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 39 i Tønsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3803/7/39:

17.11.2004 - Dokumentnr: 16559 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3803 Gnr:7 Bnr:35

01.01.2020 - Dokumentnr: 995265 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:7 Bnr:39

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest vedr. enebolig m/bi leilighet datert 14.12.04. Ferdigattesten gjelder hoveddelen.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på leiligheten i underetasjen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Kommunen er kontaktet for å avklare hva som må til for å utstede dette.

Boden i leiligheten er innredet som soverom. Rommet må anses som bod og kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk relatert til dette, herunder om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er innredet en liten leilighet over garasjen. Denne er ikke byggemeldt og må anses som ulovlig innredet.

Det foreligger ikke tegninger hos kommunen for garasjen, utebodene eller hagestuen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.12.2004.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har ikke vannmåler.

Det ligger vann- og avløpsledninger over eiendommen. Se vedlagte kart.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - Nåværende, Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)
- Ras- og skredfare, Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)

Det eksisterer ikke noe planforslag eller er igangsatt noe planleggingsarbeid som vil berøre eiendommen i følge Tønsberg kommune.
Eiendommen Nord for eiendommen er avsatt til Næringsvirksomhet - nåværende.

Adgang til utleie

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

I underetasjen er det ca. 60 kvm stor leilighet som er byggemeldt som egen leilighet og har sin egen adresse: Gulliveien 41.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

182 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

183 850 (Omkostninger totalt)

199 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

202 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 483 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 499 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 502 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 183 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6500,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Nedre Langgate 43
3126 TØNSBERG
Tlf: 333 30 077

Salgsoppgavedato

26.05.2025











Fra stuen er det utgang til veranda hvor man kan nyte fine sommerdager.



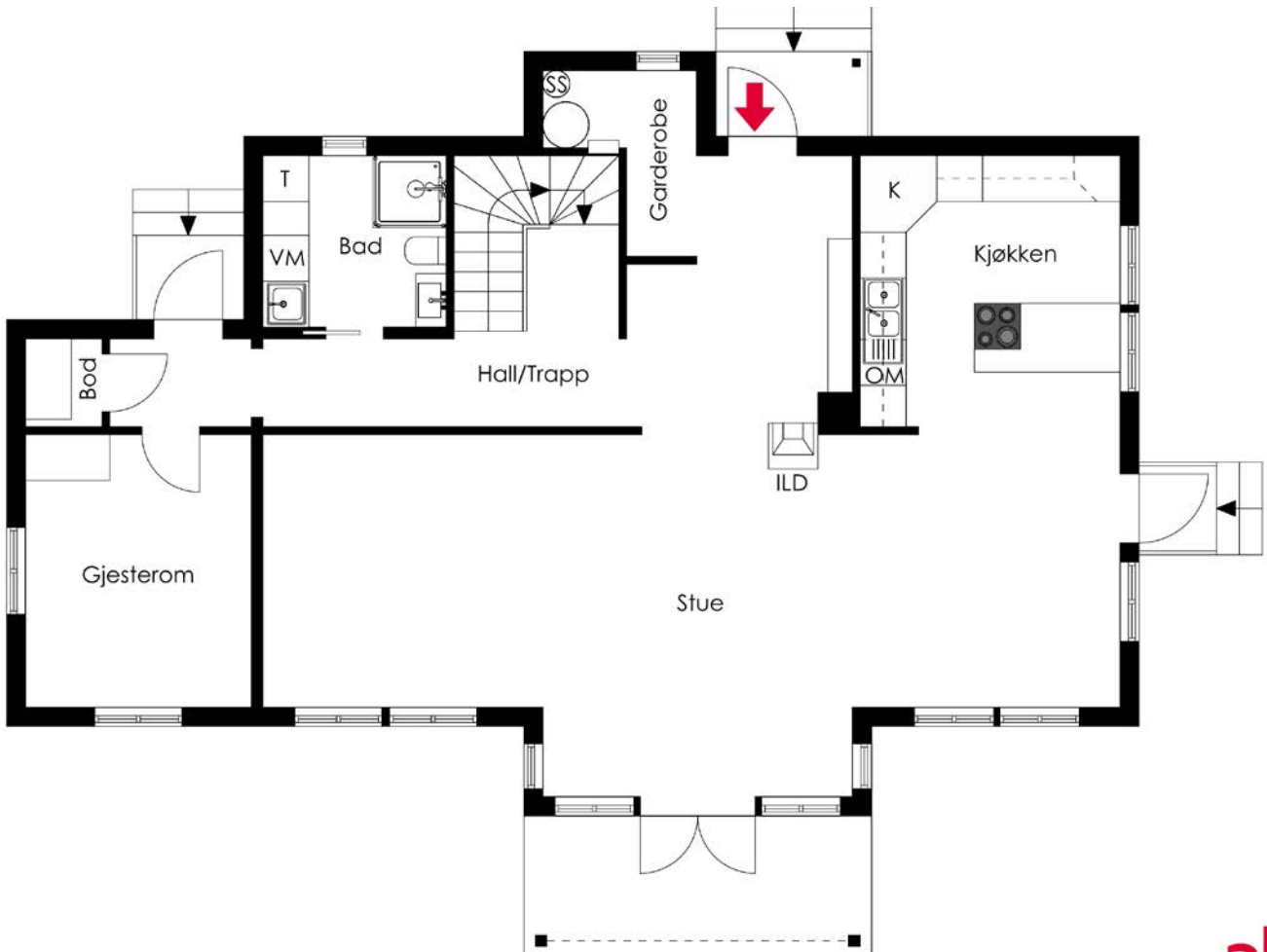
i 1. etasje har man også kontor/soverom. Her er stor skyvedørs garderobe, med god plass til oppbevaring.

Badet i 1. etasje blir også brukt som vaskerom. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.





akv



akv

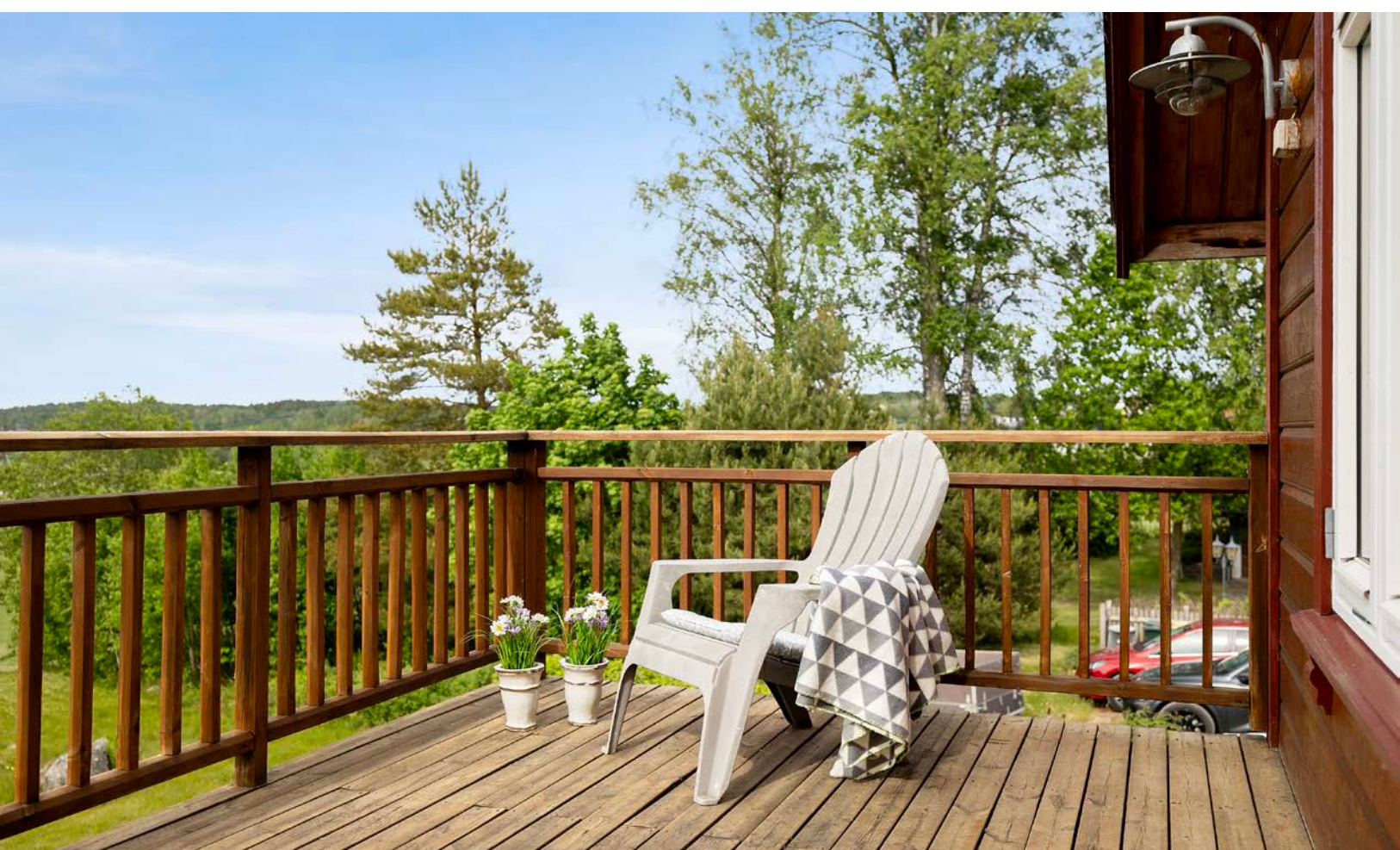
I 2. etasje finner man boligens 4 soverom (mulighet for et 5 nede) Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng.







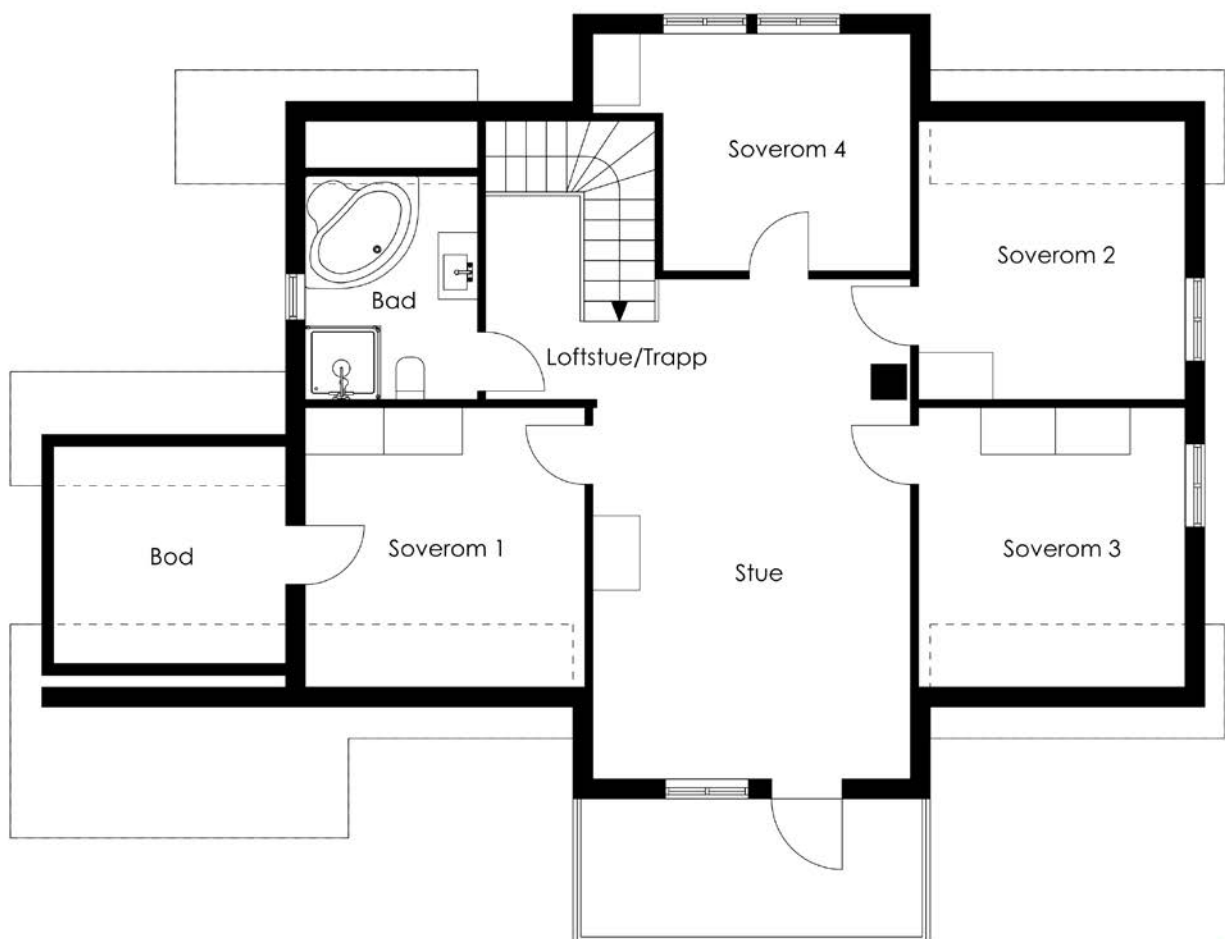








aktiv



2. eta

aktiv

Entreen er romslig med god plass til å henge fra seg yttertøyet i egen walk-inn til høyre når man kommer inn.







Leilighet i kjeller



Boligen har en leilighet i kjelleren på 62 kvm bygget i 2003/04. Stuen er romslig med plass til sofagruppe.



Kjøkkenet har slette fronter frittstående kjøl/frysenskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.



Bad/vaskerom i leiligheten fra byggeår. I 2020 ble membran og fliser på gulvet og vegger i dusjsone fornyet av fagfolk, samt montert nye dusjvegger.

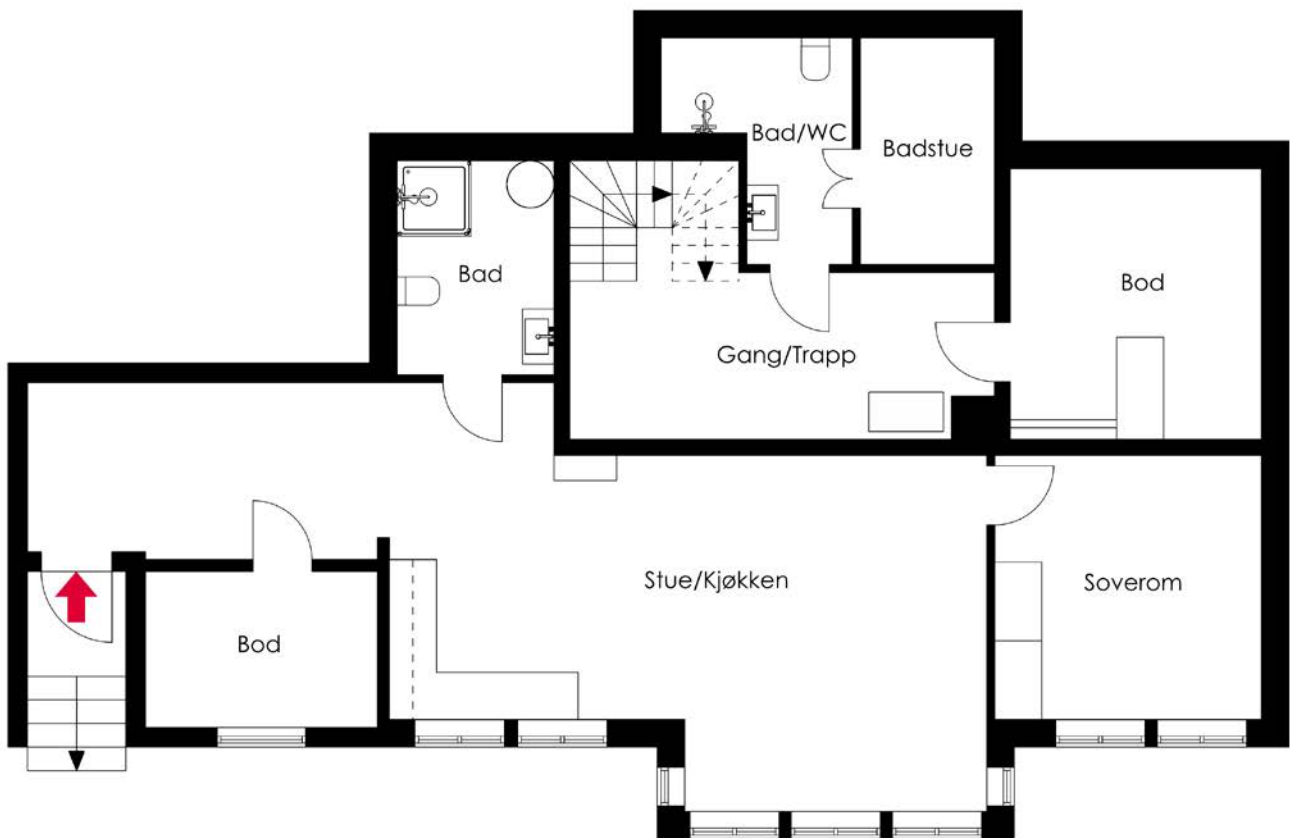


Soverommet i leiligheten har plass til seng.



Kjeller

skov



Kjeller

skov



Fra kjøkken har man utgang til terrasse og hage, her er det også en hagestue.



Hagestue med teppe på gulv og store vinduer som gir godt med lysinnslipp.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Gulliveien 43, 3157 BARKÅKER



TØNSBERG kommune



gnr. 7, bnr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 330 m² BRA-i: 274 m²



Befaringsdato: 16.05.2025

Rapportdato: 21.05.2025

Oppdragsnr.: 21248-1587

Referansenummer: UC1296

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



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

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsententer]
et senter i Drammen i Vestfold som
"De eiendomsaktører"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over tre etasjer. Leilighet i kjeller med egen inngang. Boligen er bygget i 2003/04. Anneks med carporter fra 2006, hagestue fra 2013 og en redskapsbod.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningsselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til innelukk, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Snøfangere er montert på tak. Trinn montert for feier. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, isolert med 200 mm (250 mm i gavler i 2. etg.) og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Behandlet med Tjæralin for ca. 2 år siden. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst via innvendig luke på soverom. Loftet er isolert med 300 mm (200 x 100) mineralull og det er lufting gjennom gavler. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Flere utvendige glasslister er skiftet ut gjennom årene. Isolerte og formpressede ytterdører med glassfelt. Malt terrassedører i tre med 2-lags isolerglass. Terrassedør til balkong i 1. etg. er 2-fløyet. Overbygget balkong på 11,2 m² (4,55 x 2,46) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 90 cm.

Terrasse på ca. 43 m² med utgang fra stue og til inngangsparti. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på betongstriper over pukkmasser.

Balkong på 11,2 m² (4,55 x 2,46) med utgang fra loftstue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 90 cm. Montert dryppplater i underkant.

Platting på 12,5 m² (3,54 x 3,53) i hage tilhørende leilighet. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Malte leegger av tre.

Støpt betongtrapp til leilighet med håndløper av tre på hver side.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har flis, parkett og laminat. Vegger har malte trepanel og tapet. Tak har malt trepanel, malte plater og malt leca. Etasjeskiller i 1. etg. består av prefabrikkerte lettklinkerbetongelementer med påstøp. Etasjeskiller i 2. etg. består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Bygget er ikke utført med radonsperre. Det er plassbygget peis i stue, Peisovnninnsats av støpejern. Pipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke i kjeller. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Gulv i kjeller av betong, tekket med laminat i leilighet, vegger av pusset lecamur og innforet vegg med trepanel. Fuktmåling i treverk og indikering i murvegger er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper. Det er innvendige malte profilerte dører. Dør til bad i 2. etg. fra 2025.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1. etg. fra byggeår. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er bra fall mot sluk. Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra trapp uten å påvise unormale forhold.

Bad i 2. etg. fra byggeår. Innvendig tak malt i 2025. Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er bra fall mot sluk. Det er to plastsluk og banemembran med udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegglimt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og badekar. Det er i tillegg montert en benk for skittentøy, hvor tøyet føres gjennom sjakt til bad/vaskerom i underliggende etasje. Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Bad i kjeller fra byggeår. Det er flis på vegg og malt trepanel og leca i innvendig tak. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er bra fall mot sluk i dusjsone. Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett og dusjhjørne. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er foretatt fra under trapp uten å påvise unormale forhold.

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom i leiligheten fra byggeår. I 2020 ble membran og fliser på gulvet og vegger i dusjsone fornyet av fagfolk, samt montert nye dusjvegger.

Det er flis på vegg. Malte plater og leca i innvendig tak.

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er bra fall mot sluk i dusjsone.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test.

Hulltaking er foretatt fra inspeksjonsluke i gang uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i leilighet med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert kjølehjørne, komfyr, micro og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstu i kjeller fra byggeår med inngang fra bad.

Det er støpt gulv med frittliggende tremmer på gulv.

Vegger og tak med trepanel.

Badstue dør av tre med glassfelt.

Sittebenker av tre i to høyder.

Montert ventil i vegg. Sluk i gulv.

Montert elektrisk badstu ovn av typen Tylø.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og noe kobber i teknisk rom. Samlestokk til boligdel i teknisk rom og rørfordelerskap til leilighet, plassert i gangen.

Hovedstoppekran plassert i teknisk rom.

Innvendig avløp er av plast fra byggeår.

Stakeluke i teknisk rom.

Balansert ventilasjon i boligen.

Ventilasjonsaggregatet er montert på gulv i bod, og ble opplyst å være nytt i 2022.

I leilighet er det naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i vegg, samt avtrekk fra kjøkken og bad.

I teknisk rom er det installert en kombinert varmtvannsbereider fra 2018, med totalt volum på 350 liter, fordelt på to separate tanker:

225 liter for oppvarming av forbruksvann og 125 liter for oppvarming av vannbåren varme.

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor fra 2022 plassert på vegg i garderobe.

Anlegg fungerer bra ifølge eier.

Vannbåren gulvvarme i samtlige gulv med unntak av sekundær rom (boder/teknisk rom)

Samlestokk plassert i teknisk rom.

Systemet varmes i hovedsak opp via en 125 liters integrert

akkumulatortank i kombinert varmtvannsbereider (installert i 2018). Som alternativ energikilde er det installert en pelletsovn med vannkappe, som fungerer som sekundær oppvarmingskilde ved behov.

Pelletsovn har ikke vært i bruk de siste årene ifølge og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det anbefales en service på pelletsovn iht. produsentens anvisninger før evt. bruk.

Sikringsskap til bolig er plassert i garderobe.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 18 kurser, 2 jordfeilbrytere og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Sikringsskap til leilighet er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn stein og fyllingsmasser over leiregrunn.

Drenering fra byggeår med vorteplast mot grunnmur med klemlist og fleksible drenerør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør.

Grunnmuren er oppført i 300 mm pussede isoleca-blokker.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle, etter byggemåte isolert og fuktsikret mot grunn, ref byggeår.

Det er observert et vertikalt riss i pusset overflate i teknisk rom.

Risset vurderes som et typisk svinriss og er ikke uvanlig i murverk av lettklinker. Det ble ikke registrert forskyvning, åpning eller fuktpåvirkning. Risset vurderes å ha begrenset betydning for konstruksjonens funksjon.

Tomten er har bra fall bort fra boligen på fremsiden. Tilnærmet flatt på baksiden ved hage.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1. etasje:

Det er etablert en bod i gangarealet, i tilknytning til inngangspartiet mot øst. Dette arealet fremkommer ikke på godkjente byggetegninger. Videre er bad/vaskerom på tegning vist med full bredde mot stuevegg, med adkomst både fra gang og hall. I dagens bruk er rommet mindre, med kun én dør fra hall.

2. etasje:

Innvendig bod innenfor et av soverommene er etablert, men ikke inntegnet på godkjente byggetegninger.

Kjeller:

Bad og badstue er innredet, men fremkommer ikke på gjeldende byggetegninger.

Leilighet:

Tegning viser inngang til leilighet rundt hjørnet ved bunnen av trappen. I dagens bruk er inngangsdøren plassert rett frem i bunn av trappen.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke opplysninger om bygget og innredet etasje er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

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

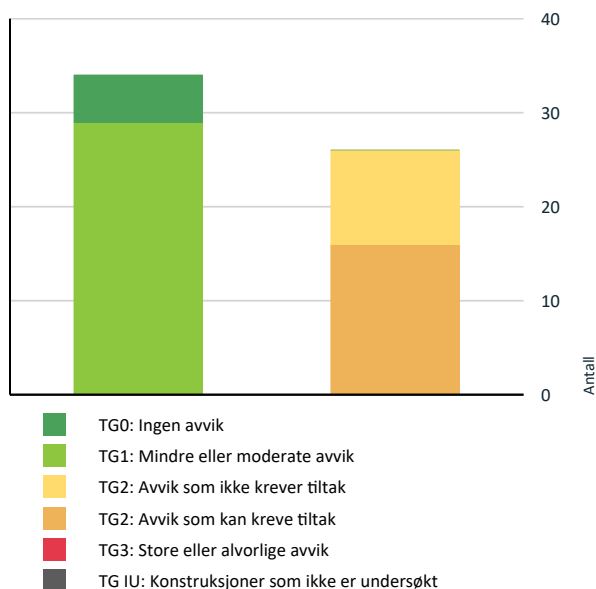
Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

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

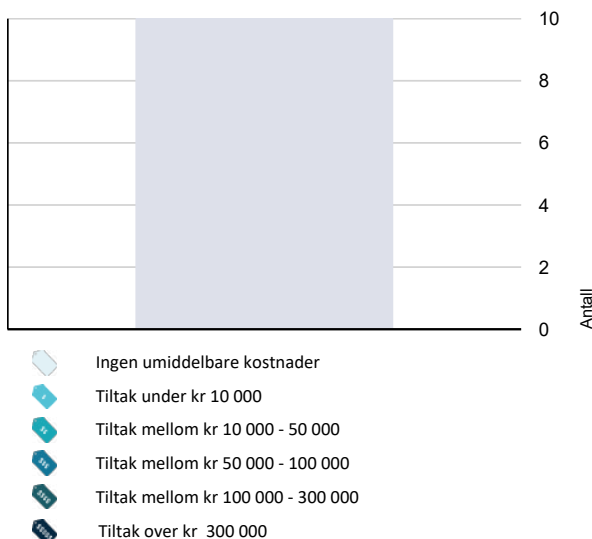
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen i 21 år og 5 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører - 2** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| ! | Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! | Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! | Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
| ! | Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! | Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! | Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg | Gå til side |

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Forenklet undertak av sutakplater teknet med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

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

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

Nedløp og beslag

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

Snøfangere er montert på tak. Trinn montert for feier.

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

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

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, isolert med 200 mm (250 mm i gavler i 2. etg.) og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Behandlet med Tjæralin for ca. 2 år siden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe ufagmessige utførelser med kledningsbord i hjørne mot nord-øst.

Tørkesprekker i kledningsbord mot øst.

Noe svertesopp i himlingsbord til inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres en list i hjørne for å skjule vindtett duk som ligger i klem.

Tørkesprekker bør følges opp og eventuelt behandles med overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning.

Svertesopp på himlingsbord bør fjernes, og overflaten rengjøres og overflatebehandles for å forhindre ny vekst.

Tilstandsrapport



Ufagmessig avslutning i hjørne.



Tørkesprekker.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst via innvendig luke på soverom. Loftet er isolert med 300 mm (200 x 100) mineralull og det er lufting gjennom gavler. Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befarings.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Flere utvendige glasslister er skiftet ut gjennom årene.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer. Det er registrert sprekk i glasset på ett soverom i 2. etg. Ifølge eier har det generelt vært slitasje på utvendige glasslister. Synlig slitasje på flere som ikke er skiftet. Deler av ramme på bad er skiftet ut grunnet værslitasje. Beslaget over kjøkkenvinduer er ikke tilstrekkelig montert.

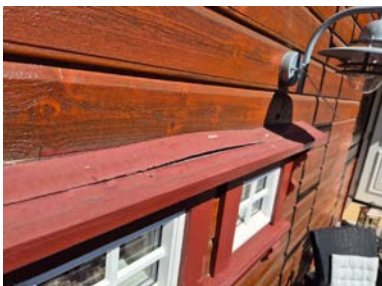
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu med sprukket glass er bestilt og skal skiftes av eier. Det må påregnes å bytte ut enkelte glasslister med tiden. Beslag over kjøkkenvinduer må utbedres.

Tilstandsrapport



Løst beslag over kjøkkenvinduer.



Sprekk i glass.



Værslitt glasslist.

TG 2 Dører

Isolerte og formpressede ytterdører med glassfelt.
Malt terrassedører i tre med 2-lags isolerglass. Terrassedør til balkong i 1. etg. er 2-fløyet.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.
Noe skader i terrassedør, og noe bruksslitasjer.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer, men med ref. til alder er det påregnelig med oppgraderinger med tiden.



Punktvis skader i terrassedør etter lås i dørblad.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på 11,2 m² (4,55 x 2,46) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregner tre.

Tilstandsrapport

Stående rekkverk på 90 cm.

Terrasse på ca. 43 m² med utgang fra stue og til inngangsparti. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnet tre fundamentert på betongstriper over pukkmasser.

Balkong på 11,2 m² (4,55 x 2,46) med utgang fra loftstue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnet tre.

Stående rekkverk på 90 cm.

Montert dryppplater i underkant.

Platting på 12,5 m² (3,54 x 3,53) i hage tilhørende leilighet. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnet tre fundamentert på løsmasser. Malte leegger av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.

Det er noe svaier i terrassegulvet utenfor stue.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Utvendige trapper

Støpt betongtrapp til leilighet med håndløper av tre på hver side.

INNENDIG

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte parkettgulv i bolig og noe gliper i laminatgulv i stue i leilighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Gulvflater bør slipes og lakkes.

Gliper i laminatgulv i stue i leilighet bør utbedres.

Tilstandsrapport



Fuktmerker i parkett i loftstue.



Bruksslitasje på soveromsgulv.



Gliper i skjøter i leilighetstue.

TG 1 Overflater

Gulver har flis, parkett og laminat.
Vegger har malte trepanel og tapet.
Tak har malt trepanel, malte plater og malt leca.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i 1. etg. består av prefabrikkerte lettklinkerbetongelementer med påstøp.
Etasjeskiller i 2. etg. består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Gulv mot grunn av betong.

Retningavvik er kontrollert i minst 2 rom per etasje. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 8 mm i normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på 13 mm over 2 meter i loftstue.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling med lave verdier, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker"

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger, evt. innhent dokumentasjon med lave verdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er plassbygget peis i stue, Peisovnnnsats av støpejern.
Pipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke i kjeller.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Det er ikke registrert ildsted hos Vestfold Interkommunale Brannvesen.
Lokalt feiervesen må kontaktes for kontroll og registrere ildstedet.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller av betong, teknet med laminat i leilighet, vegger av pusset lecamur og innforet vegg med trepanel.
Hulltaking er foretatt fra soverom i leilighet og indikering i murvegger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.

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

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.
Dør til bad i 2. etg. fra 2025.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

TG 2 Innvendige dører - 2

Gjelder enkelte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører med bruksslitasje og noe mindre sår/skader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører har behov for maling/utbedringer.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 1. etg. fra byggeår.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

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

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassvegg, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtsonen er 1 meter til siden for dusjvegg og opp til taket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er bra fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghegt speil, vegghegt toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra trapp uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etg. fra byggeår. Innvendig tak malt i 2025.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak.

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

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassvegg mot dusj. Bruk av badekar bør brukes med varsomhet for å unngå direkte sprut mot vinduet. Vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtsonen er 1 meter til siden for badekar/dusj og opp til taket.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er bra fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

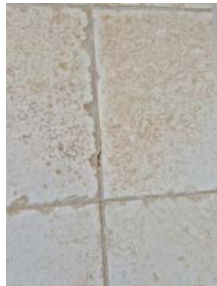
Liten sprekk i flisfuge i dusjsone og bom (hulrom under) i flisene ved siden mot yttervegg.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Liten sprekk i fuge og bom i flis til høyre.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk og banemembran med udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i dusj.



Sluk under badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegglimt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og badekar. Det er i tillegg montert en benk for skittentøy, hvor tøyet føres gjennom sjakt til bad/vaskerom i underliggende etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Speilet har en del korrosjon i nedre kant. Mangler fuge mellom innredning og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Korrosjon på speil vurderes som en kosmetisk skade, og speilet kan skiftes ved behov for estetisk oppgradering.

Det anbefales å etablere elastisk fuge mellom innredning og vegg for å hindre vanninntrengning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

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

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJELLER > BAD

Generell

Bad i kjeller fra byggeår.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt trepanel og leca i innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarung.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er bra fall mot sluk i dusjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målt høydeforskjell på 18 mm fra topp slukrist til topp flis ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghegt speilskap, gulvmontert toalett og dusjhjørne.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra under trapp uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i leiligheten fra byggeår. I 2020 ble membran og fliser på gulvet og vegger i dusjsone fornyet av fagfolk, samt montert nye dusjvegger. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg. Malte plater og leca i innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarung.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er bra fall mot sluk i dusjsone.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen på veggflater utenfor dusjsone.

Det er ukjent hvordan den opprinnelige membranen er tilkoblet sluket. Ved arbeid i 2020 er det etablert ny membran som er ført ned i sluk og ikke ført til klemring.

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.

Det anbefales videre undersøkelser for å kartlegge membranens oppbygning og tilstand. Evt. dokumentasjon på utførelse.



Sluk i dusj.



Sluk ved vaskemaskin.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra inspeksjonsluke i gang uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert kjølehjørne, komfyr, micro og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 2

Avvik gjelder deler av kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjølehjørnet fungerer ikke optimalt og krever jevnlig avriming for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Dette indikerer redusert driftseffektivitet og slitasje, og anlegget vurderes å være nær endt forventet brukstid.

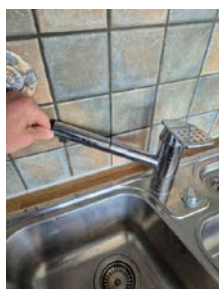
Kjøkkenkranen har begrenset stoppfunksjon og kan beveges utenfor vaskekummen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det nærmer seg utskiftning av kjølehjørne.

Det anbefales å justere eller skifte ut kranen for å sikre at strålen holdes innenfor vaskekumområdet og redusere risiko for fuktskader.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

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

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i leilighet med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu i kjeller fra byggeår med inngang fra bad.
Det er støpt gulv med frittliggende trekker på gulv.
Vegger og tak med trepanel.
Badstue dør av tre med glassfelt.
Sittebenker av tre i to høyder.
Montert ventil i vegg. Sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Ikke bygget ifht preaksepterte løsninger, som et rom i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert noe unormalt innvendig i badstue, men bruken er avgjørende for videre levetid.
Skal rom benyttes så bør det påregnes tilfredsstillende lufting rundt det hele iht anvisning.
Om ikke så kan dette medføre kondensskade i konstruksjonen.

KJELLER > BADSTUE

1 TG 2 Teknisk anlegg

Montert elektrisk badstuovn av typen Tylø.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og noe kobber i teknisk rom. Samlestokk til boligdel i teknisk rom og rørfordelerskap til leilighet, plassert i gangen.
Hovedstoppekran plassert i teknisk rom.

Tilstandsrapport

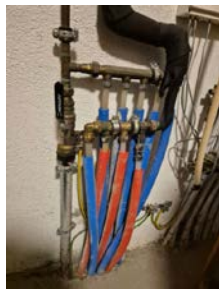
Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Samlestokk i teknisk rom.



Rørfordelerskap til leilighet.

TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra byggeår.
Stakeluke i teknisk rom.

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

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen.
Ventilasjonsaggregatet er montert på gulv i bod, og ble opplyst å være nytt i 2022.
Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.
Eier opplyser at filter er skiftet hvert år.

I leilighet er det naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i vegg, samt avtrekk fra kjøkken og bad.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Ingen ventilasjon i loftstue utover åpning av vinduer/dører og trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Loftstue bør tilkobles ventilasjonsanlegget.

TG 1 Varmtvannstank

I teknisk rom er det installert en kombinert varmtvannsbereder fra 2018, med totalt volum på 350 liter, fordelt på to separate tanker: 225 liter for oppvarming av forbruksvann og 125 liter for oppvarming av vannbåren varme.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor fra 2022 plassert på vegg i garderobe.

Tilstandsrapport

Anlegg fungerer bra ifølge eier.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i samtlige gulv med unntak av sekundær rom (boder/teknisk rom)
Samlestokk plassert i teknisk rom.

Systemet varmes i hovedsak opp via en 125 liters integrert akkumulatortank i kombinert varmtvannsbereder (installert i 2018).
Som alternativ energikilde er det installert en pelletsovn med vannkappe, som fungerer som sekundær oppvarmingskilde ved behov.

Pelletsovn har ikke vært i bruk de siste årene ifølge og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det anbefales en service på pelletsovn iht. produsentens anvisninger før evt. bruk.



TG 2 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.

Sikringsskap til bolig er plassert i garderobe.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 18 kurser, 2 jordfeilbrytere og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Sikringsskap til leilighet er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, 32A hovedsikring.

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.

2003

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

Det foreligger samsvarserklæring for nyanlegg fra 2003.

Tilstandsrapport

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på arbeider utført etter byggeår, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider utført etter byggeår, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2. Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



Sikringsskap til boligdel.



Sikringsskap til leilighet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Nei

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn stein og fyllingsmasser over leiregrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår med vorteplast mot grunnmur med klemlist og fleksible drensør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drensør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at vorteplasten på østsiden av bygningen har løsnet delvis fra klemlisten.

Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Klemlisten bør reetableres eller festes bedre slik at vorteplasten holdes tett mot grunnmuren.



Vorteplast løsner fra klemlist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i 300 mm pussede isoleca-blokker.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle, etter byggemåte isolert og fuktsikret mot grunn, ref byggeår.

Det er observert et vertikalt riss i pusset overflate i teknisk rom. Risset vurderes som et typisk svinnriss og er ikke uvanlig i murverk av lettklinker. Det ble ikke registrert forskyvning, åpning eller fuktpåvirkning. Risset vurderes å ha begrenset betydning for konstruksjonens funksjon.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er har bra fall bort fra boligen på fremsiden. Tilnærmet flatt på baksiden ved hage.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.

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

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



Tilnærmet flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse**

Innredet anneks med carporter og boder.

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygningen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Frittstående anneks med to carporter og to boder.

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser.

Veggekonstruksjon med bindingsverk på ringmur av Leca. Utvendig kledd med liggende bordkledning.

Saltakkonstruksjon som er teknet med dobbelkrummet betongstein, og pultak over en carport, teknet med asfaltapp.

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

Isolerte og formpressede yttedører med glassfelt.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, samt et takvindu.

Innlagt strøm eget sikringsskap i bod.

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2003 i bod.

Vannrør av plast.

Bad/vaskerom i 1. etg.

Rommet har vinyl på gulv med elektriske varmekabler, vegger med våtromsplater og trepanel i himling.

Det er montert servant, speil, dusjhjørne med forheng og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksvifte. Ikke tilluft ved dør.

Te-kjøkken i 2. etg.

Innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum og to kokeplater.

Benkekjøleskap og opplegg for benkeoppvaskmaskin.

Avtrekksvifte over kokeplater med avtrekk ut.

Det er malte panelte overflater på vegg og himling.

Vegg-vegg teppe i stue og belegg på kjøkken.

Malt tretrapp uten håndløpere.

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

Hagestue

**Anvendelse**

Hagestue

Byggeår

2012

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygningen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Frittstående hagestue.

Oppført på bjelkelag av tre på støpte fundamenter.

Gulv av tre, tekket med vegg-vegg teppe.

Vegger av 10 cm isolert bindingsverk, innvendig malte panelplater og utvendig liggende kledningsbord.

Takkonstruksjon av 20 cm isolert treverk, innvendig gipsplater, utvendig beslaglagt.

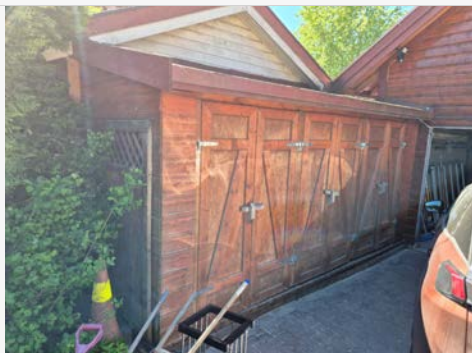
Malte vinduer med 2-lags isolerglass.

Malt 2-fløyet terrassedør med 2-lags isolerglass.

Ingen ventilering utover åpning av vindu/dør.

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

Redskapsbod

**Anvendelse**

Redskapsbod og vedbod

Byggeår**Kommentar****Standard**

Bygningen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Enkel redskapsbod oppført i uisolert bindingsverk av tre, tekket med liggende kledningsbord.

Pultak av tre, tekket med asfaltapp.

3 stk hengslede 2-fløyede boddører.

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

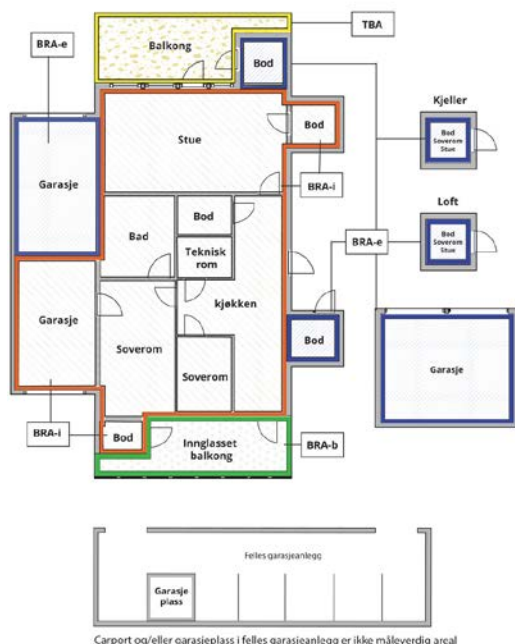
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	103			103	54
2. etasje	77			77	11
Kjeller	32			32	
Leilighet	62			62	13
SUM	274				78
SUM BRA	274				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, Garderobe, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Gang, Bod, Kontor/soverom		
2. etasje	Loftstue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod		
Kjeller	Gang m/trapp, Bad, Badstue, Fyrrom/teknisk rom		
Leilighet	Gang, Soverom 1, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom 2		

Kommentar

Areal 1. etg.
Hall m/trapp: 20,6 m²
Garderobe: 3,4 m²
Stue: 41,5 m²
Kjøkken: 12,8 m²
Bad/vaskerom: 4,9 m²
Gang: 2,3 m²
Bod: 1,6 m²
Kontor/soverom: 9,6 m²

Areal 2. etg.
Loftstue: 30,6 m²
Soverom 1: 10,3 m²
Soverom 2: 7,5 m²
Soverom 3: 7,5 m²
Soverom 4: 8,2 m²
Bad: 6 m²
Bod: 6,1 m²

Kjeller:
Gang m/trapp: 12 m²
Bad: 4 m²
Badstue: 3,3 m²
Fyrrom/teknisk rom: 11,7 m²

Leilighet: (Gulliveien 41)
Stue/kjøkken: 31 m²
Bod: 5,9 m²
Gang: 9,5 m²
Bad/vaskerom: 4,3 m²
Soverom: 10,9 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje:

Det er etablert en bod i gangarealet, i tilknytning til inngangspartiet mot øst. Dette arealet fremkommer ikke på godkjente byggetegninger. Videre er bad/vaskerom på tegning vist med full bredde mot stuevegg, med adkomst både fra gang og hall. I dagens bruk er rommet mindre, med kun én dør fra hall.

2. etasje:

Innvendig bod innenfor et av soverommene er etablert, men ikke inntegnet på godkjente byggetegninger.

Kjeller:

Bad og badstue er innredet, men fremkommer ikke på gjeldende byggetegninger.

Leilighet:

Tegning viser inngang til leilighet rundt hjørnet ved bunnen av trappen. I dagens bruk er inngangsdøren plassert rett frem i bunn av trappen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt aggregat til ventilasjon i 2022.

Ny sentralstøvsuger i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		19		19	
2. etasje		20		20	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod 1, Bod 2, Entré/trapp, Bad/vaskerom	
2. etasje		Te-kjøkken, Stue	

Kommentar

Carport mot syd med areal på 26 m².

Carport mot nord med areal på 20 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke opplysninger om bygget og innredet etasje er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

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.

Takstmann gjør oppmerksom på at denne bygningen er generelt vanskelig å måle, da ingen vegger er i 90 graders vinkel.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke opplysninger om bygget er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Redskap og vedbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke opplysninger om bygget er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	244	30
Anneks	24	15
Hagestue	0	9
Redskapsbod	0	8

Kommentar

Enebolig

Bod og garderobe i 1. etg. er regnet som s-rom.

Teknisk rom i kjeller er regnet som s-rom.

Bod i 2. etg. er regnet som s-rom.

Bod i leilighet er regnet som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Olaf Riksfjord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	7	39		0	1111.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gulliveien 43

Hjemmelshaver

Riksfjord Olaf

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.12.2003		Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.	14.12.2004	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 14.12.2004.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	16.05.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	16.05.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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:** Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UC1296>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250042	

Selger 1 navn
Olaf Riksfjord

Gateadresse	
Gulliveien 43	

Poststed	Postnr
BARKÅKER	3157

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1312250042

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

Initialer selger: OR

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Jeg kjøpte inn matriell og han jobbet for meg som ekstra jobb.
Arbeid utført av	En flislegger i min familie som jobbet hos Br Dahlen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble byggemeldt på vanlig måte i 2003. Jeg sto selv ansvarlig som byggmester, og våtrom godkjent.
-------------	--

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	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Var en liten antydning til fukt ved ising Veluxvindu mot vest. Kom litt dråper ved topp av vindusforing i stue, ca 12 år siden
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	En liten svinn sprekk i puss på peis i stue.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Var mus i himling over plan 1, 2 vintere for 7-80 år siden. ikke merket nor siden. Den ble tatt med felle i takventil.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er sporadisk. på vaskerom, og gang kjeller. på peis i stue. Ikke mange.
-------------	---

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	Han jobbet under sin Far Sigurd B Olsen, som da drev firma
Arbeid utført av	Trygve B Olsen, Nå, EL-Service

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, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
Ar
Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Document reference: 1312250042

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

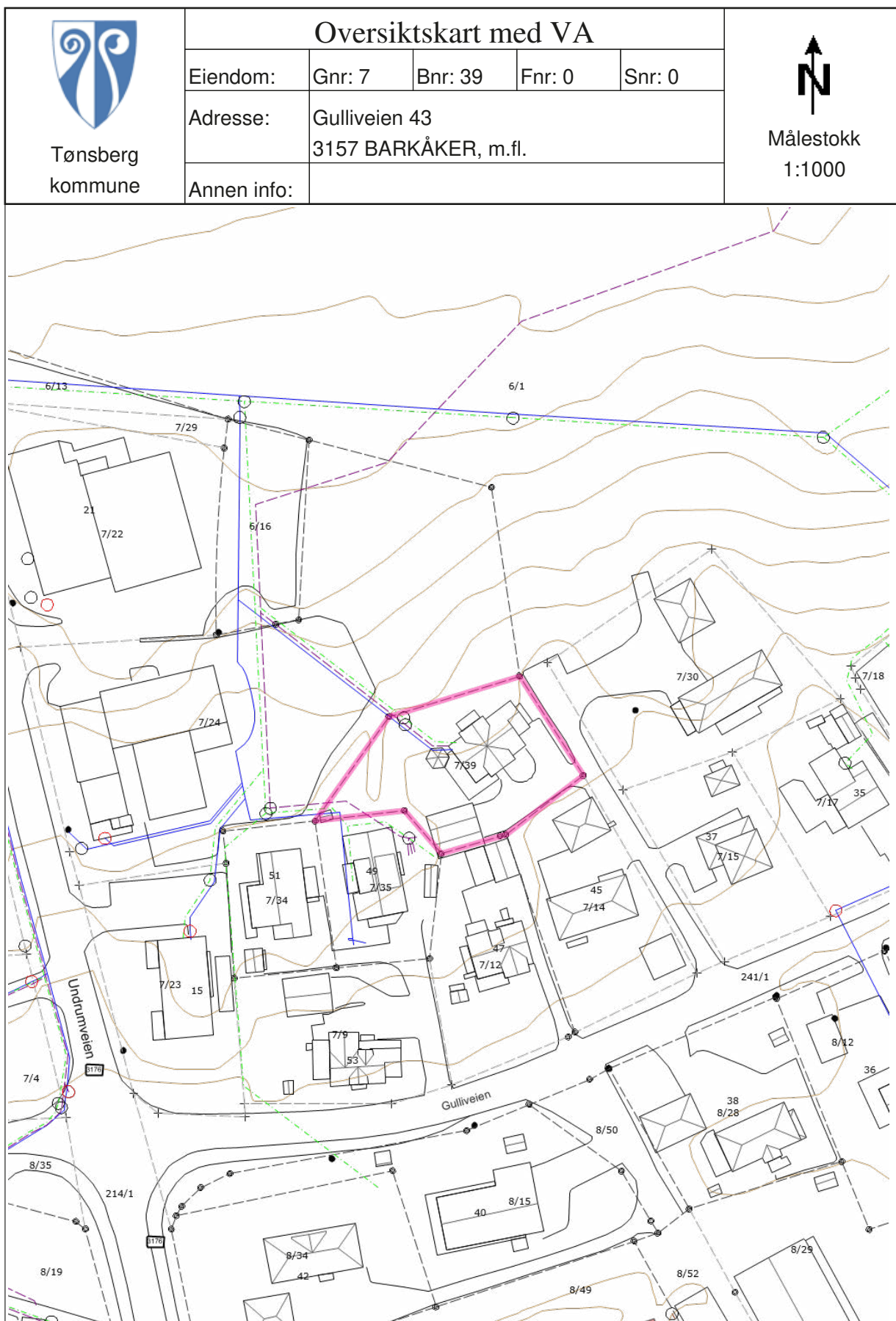
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250042

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olaf Riksfjord	446c310149babdfbceba6cce e40446a69871aa3c	08.05.2025 16:37:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1312250042

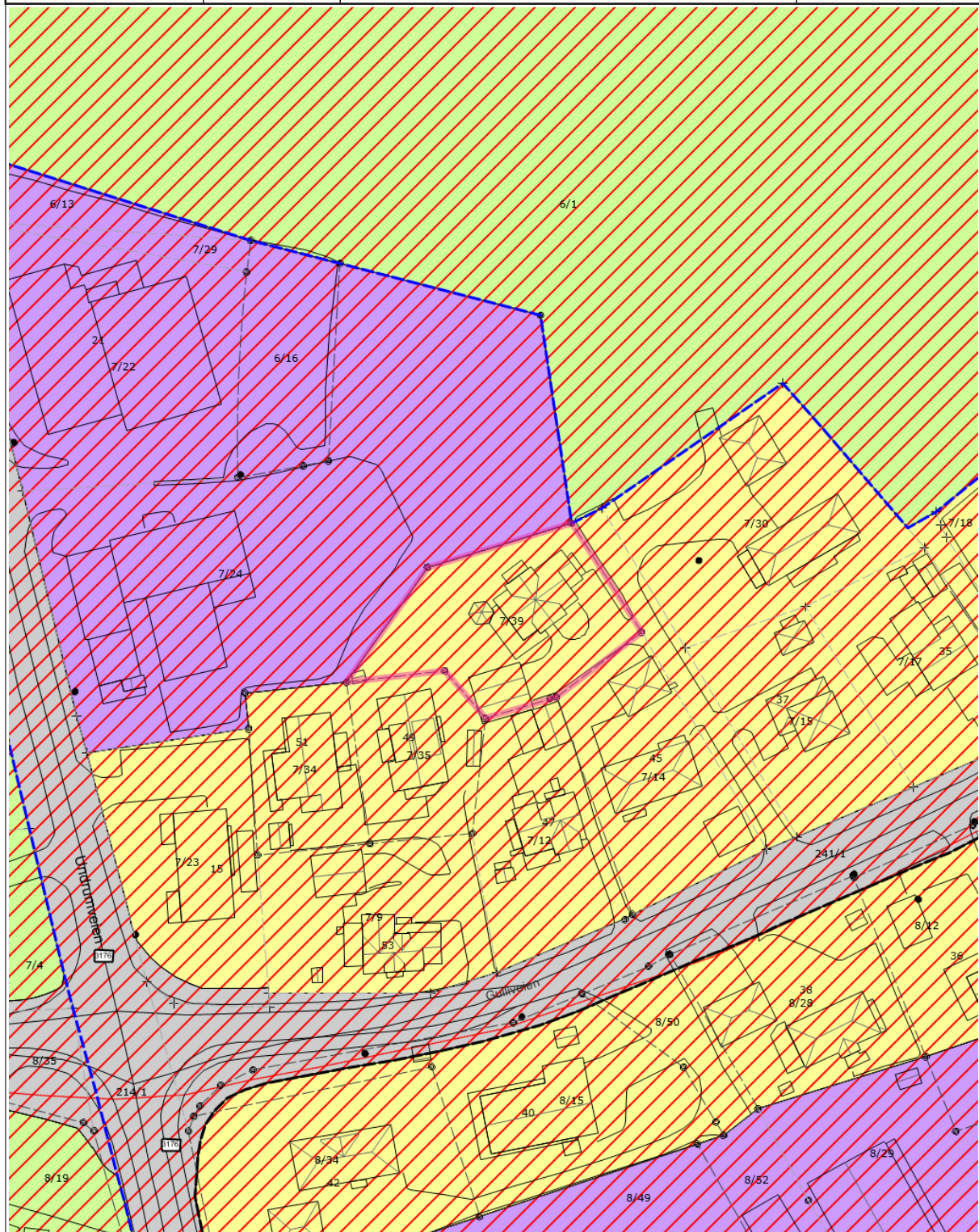
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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



Tegnforklaring

	Brannventil		Kran		Kum - annen eier
	Sandfangskum		Drensledning		Overvannsledning
	Spillvannsledning		Vannledning - annen eier		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Husnummer		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Høydekurve				

 Tønsberg kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 39	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Gulliveien 43 3157 BARKÅKER, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	Langsiktig utviklingsgrense		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Husnummer
	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Samleveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende		Næringsvirksomhet - Nåværende
	Veg - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Høydekurve				



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



22/12-03 497/03

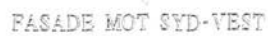
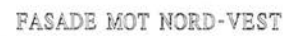
E-3

SPROSSER

VIND	GJENNOMGÅENDE
BALKONGDØR	GJENNOMGÅENDE
TERRASSEDØR	GJENNOMGÅENDE
HØVEDINGANGSDØR	FAST

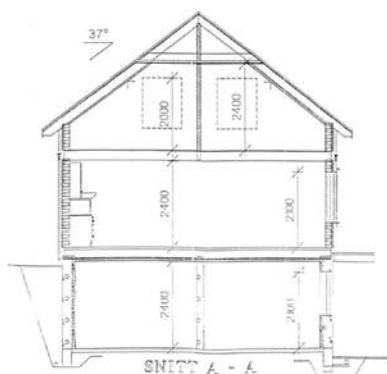
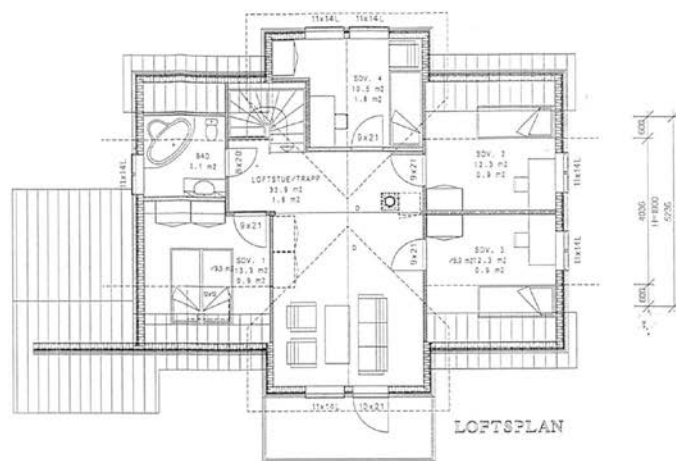
— PLANET TERRENG
 - - - - - NÅVERDNE TERRENG
 === SNØFANGER

PROJEKT	AND OG OLAF RIKSFJORD	ARKT	1001	104
UTVÆR	BARNEKREPPEN, 816, 1157 BARNEKREPPEN	UTVÆR	1001	104
UTVÆR	FAKAD	UTVÆR	1001	104
UTVÆR	UTVÆR	UTVÆR	1001	104
UTVÆR	UTVÆR	UTVÆR	1001	104
UTVÆR	UTVÆR	UTVÆR	1001	104
UTVÆR	UTVÆR	UTVÆR	1001	104
UTVÆR	UTVÆR	UTVÆR	1001	104
UTVÆR	UTVÆR	UTVÆR	1001	104
UTVÆR	UTVÆR	UTVÆR	1001	104



PLANT TERRING
NAVARRONE TERRING
SNEFANGER

[illegible]

HYBELLELIGHTET BRA = 57.8 -2

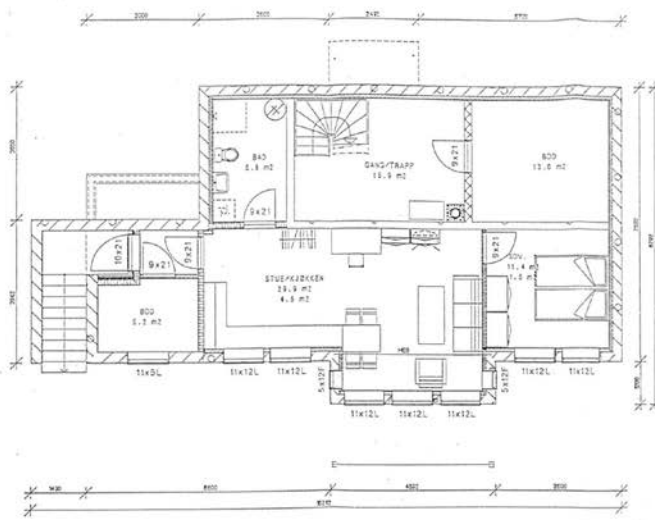
	200	7	800
SPORTSBOO	21.5 m2	0.6	m2
1 ETASSE	103.8 m2	1.0	m2
LOFTPLAN	77.8 m2	0.6	m2
SVN	229.0 m2		m2
GRUNNPLAT = 114.5 m2		BYA = 125.1 m2	

ED = SYNLIG DRAGER
D = SKULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINJ
F = FAST KARM

22/12/07 888 497/02

E-2

[illegible]



22/12-03
 1997/03

E-1

NO	100000	100000	100000	100000	100000
100000	100000	100000	100000	100000	100000
100000	100000	100000	100000	100000	100000
100000	100000	100000	100000	100000	100000
100000	100000	100000	100000	100000	100000
100000	100000	100000	100000	100000	100000
100000	100000	100000	100000	100000	100000
100000	100000	100000	100000	100000	100000
100000	100000	100000	100000	100000	100000
100000	100000	100000	100000	100000	100000



Sverres Snekkerservice AS

Anders Larsensgate 16
3117 TØNSBERG

Saksbehandler: Jan Bergan
Direkte innv.: 33348623

Olaf Riksfjord

Barkåkerveien 77 C
3157 BARKÅKER

Deres ref.:

Deres brev av:

Vår ref.: (Oppgis ved svar)

Dato:

2003/011541 61 0007/0035

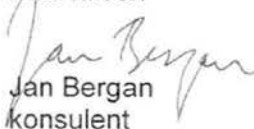
14.12.04

**BARKÅKERVEIEN 77 C - 0007/0035 – ENEBOLIG M/BILEILIGHET.
FERDIGATTEST FOR HOVEDLEILIGHETEN**

Gbnr. : 7/39
DFUB-sak : 497/03
Jnr. : 2003/011541
Bygningsnr. : 22186477
Arbeidets art : enebolig m/bileilighet. Ferdigattesten gjelder
hovedleiligheten

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST
FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

Med hilsen


Jan Bergan
konsulent



Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA

Postadr.:
Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 TØNSBERG

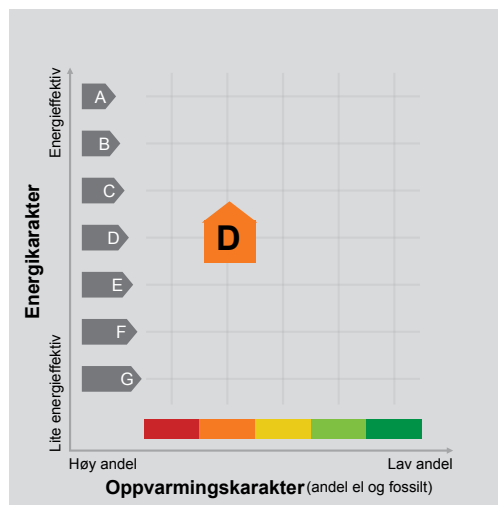
Besøksadr.:
Byfogdløkken
3111 TØNSBERG

Telefon: 33348000
Telefax: 33348010
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Internett: www.tonsberg.kommune.no

ENERGIATTEST



Adresse	Gulliveien 43
Postnummer	3157
Sted	BARKÅKER
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22186477
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-123721
Dato	21.05.2025



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.

Gulliveien 43

Nabolaget Barkåker - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gulli Undrumveien Linje 126	3 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	7 min 5.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min
Oslo Gardermoen	1 t 43 min

Skoler

Barkåker skole (1-7 kl.) 218 elever, 13 klasser	12 min 1 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 187 elever, 7 klasser	8 min 5.3 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 278 elever, 15 klasser	8 min 5.9 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (8-10 kl.) 33 elever, 3 klasser	9 min 6 km
Wang Toppidrett Tønsberg	8 min
Greveskogen videregående skole 1016 elever	8 min 5.8 km

«Bra sted for barn å vokse opp»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

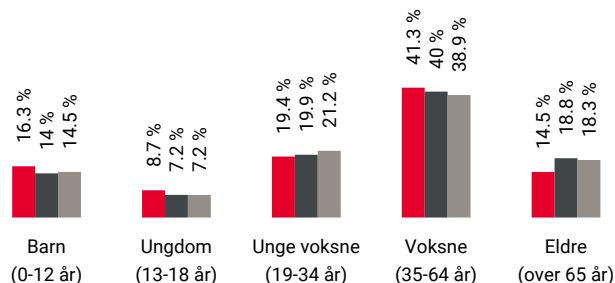
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Barkåker	2 044	847
Tønsberg kommune	57 794	26 960
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Barkåker barnehage (0-5 år) 101 barn	13 min 1.1 km
Tønsberg Montessori barnehage (1-5 år) 50 barn	7 min 4.2 km
Kongseik barnehage (1-5 år) 93 barn	7 min 5.2 km

Dagligvare

Kiwi Barkåker	9 min
Coop Extra Tønsberg Søndagsåpent	6 min 4.7 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tønsberg, Færder og Re kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 91/100



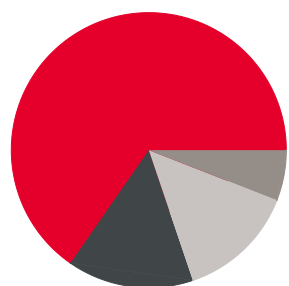
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Barkåker idrettsanlegg	10 min 🚶
Ballspill, fotball	0.8 km
⚽ Messeområdet - Dobbel Tennishall	6 min 🚗
Tennis	5 km
🏊 Family Sports Club Tønsberg	6 min 🚗
🏊 Sporty24 Sem	7 min 🚗

Boligmasse



66% enebolig
15% rekkehus
6% blokk
14% annet

«Familievennlig og hyggelig, idrettsplassen er vårt felles samlingspunkt!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Farmandstredet

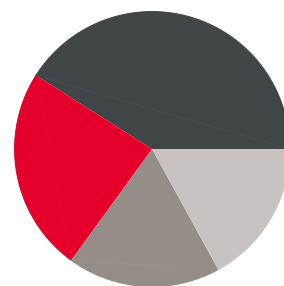
8 min 🚗



Apotek 1 Kjelleparken

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
41% 6-12 år
18% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

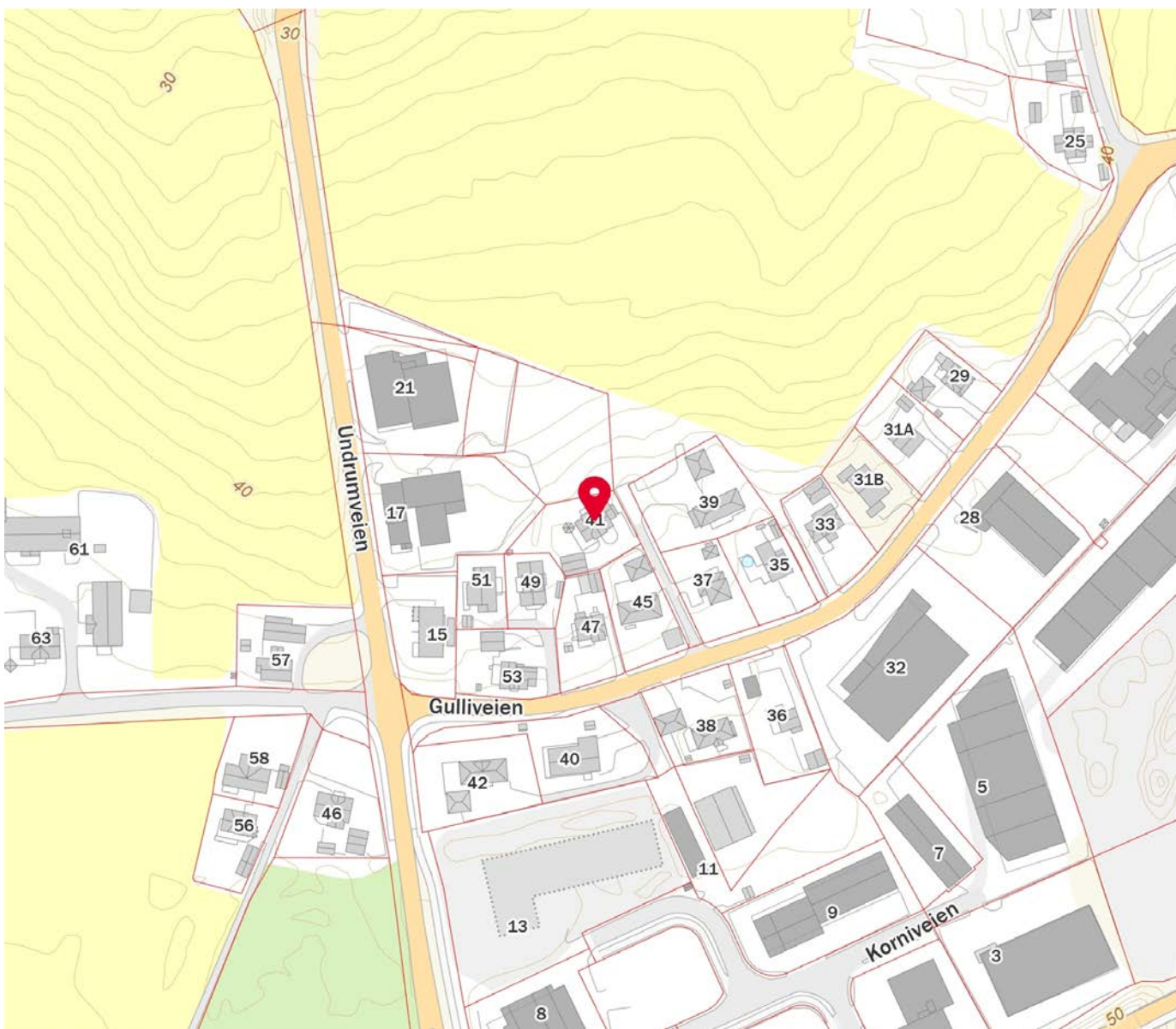
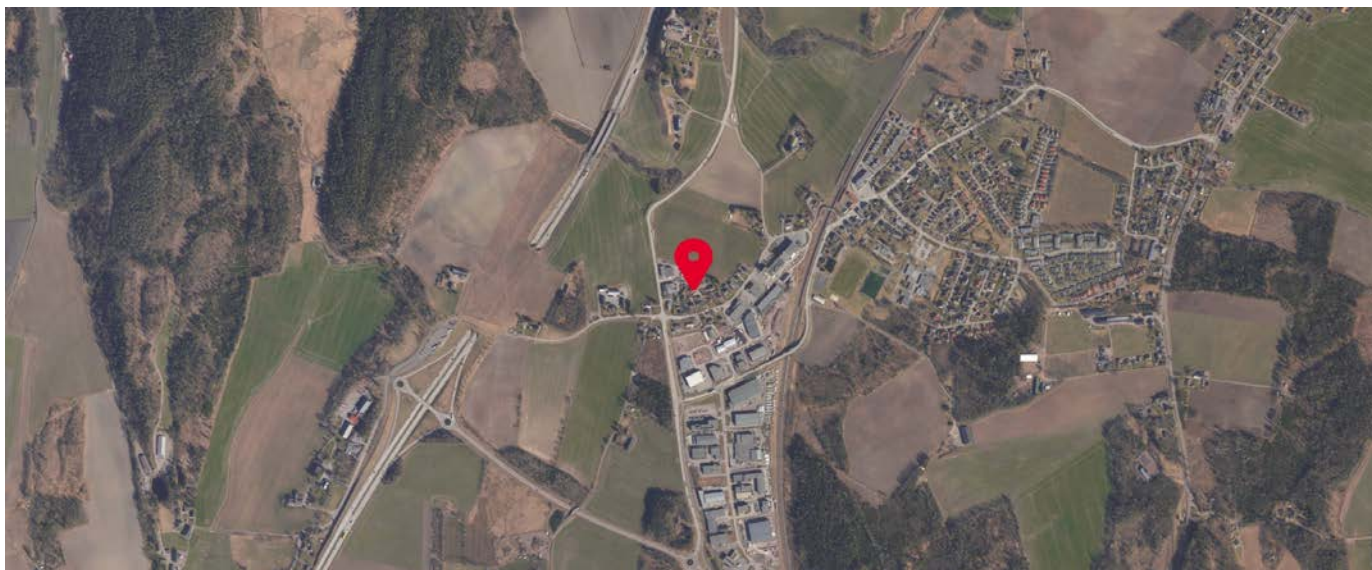
43%

■ Barkåker
■ Tønsberg kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tønsberg, Færder og Re kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tønsberg, Færder og Re kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Gulliveien 43
3157 BARKÅKER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre