



aktiv.

Torsteins vei 11, 3157 BARKÅKER

**Innholdsrik familiebolig innerst  
blindvei – solrik, skjermet hage,  
garasje og beliggenhet rett ved  
Barkåker skole!**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

## Kaia Hostvedt Dahle

**Mobil** 909 82 998  
**E-post** kaia.dahle@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg**  
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33  
33 00 77

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 161 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 551 140,-  
**Selger:** Erik Udem  
Therese Udem

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1975  
**BRA-i/BRA Total** 256/285 kvm  
**Tomtstr.:** 769.6 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 60, bnr. 58  
**Oppdragsnr.:** 1312260042

# Innholdsrik familiebolig innerst blindvei – solrik, skjermet hage og garasje

Velkommen til Torsteins vei 11 på Barkåker – en innholdsrik og familievennlig enebolig innerst i en rolig blindvei, rett ved Barkåker skole. Boligen ligger fredelig til i et etablert og populært område med flotte solforhold, grønne omgivelser og gode uteplasser.

Eiendommen har en stor, flat og skjermet hage med vestvendte solforhold og terrasse som gir fine rammer for lek, avslapning og sosiale sammenkomster. Boligen går over tre plan og byr på lyse oppholdsrom, funksjonelt kjøkken, flere soverom, bad, vaskerom og gode disponible rom. Øverste etasje har i tillegg romslige soverom og en stor stue som passer godt som TV-stue, lekerom eller hjemmekontor.

Garasje, praktisk bod fra 2021 og asfaltert gårdsplass gir gode parkerings- og lagringsmuligheter. En romslig bolig med mange bruksmulighe



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	59
Energiattest .....	96
Egenerklæring .....	101
Eiendomsinformasjon .....	107
Reguleringsbestemmelser og kart .....	109
Midlertidlig brukstillatelse/ferdigattest .....	113
Byggemeldte tegninger .....	120
Servitutt .....	126
Nabolagsprofil .....	127
Budskjema .....	136

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 256 kvm

BRA - e: 29 kvm

BRA totalt: 285 kvm

TBA: 66 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 85 kvm Disponibelt rom, vaskerom, gang, bod, bad, hobbyrom

1. etasje

BRA-i: 106 kvm Entré, gang, bad, walk-in closet/soverom, soverom 1, soverom 2, stue m/trapp, kjøkken

BRA-e: 29 kvm Garasje, bod

2. etasje

BRA-i: 65 kvm Loftstue, soverom 1, toalettrom, soverom 2

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

66 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etasje:

Entré: 10 m<sup>2</sup>

Gang: 8,3 m<sup>2</sup>

Bad: 4,5 m<sup>2</sup>

Walk-in closet/soverom: 6,6 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 11,6 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 9,8 m<sup>2</sup>

Stue m/trapp/kjøkken: 50 m<sup>2</sup>

Areal 2. etasje:

Loftstue: 33,4 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 15 m<sup>2</sup>

Toalettrom: 1,6 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 13 m<sup>2</sup>  
Areal kjeller:  
Kjellerstue: 38,8 m<sup>2</sup>  
Vaskerom: 10,2 m<sup>2</sup>  
Gang: 3 m<sup>2</sup>  
Bod: 4,8 m<sup>2</sup>  
Bad: 7,5 m<sup>2</sup>  
Soverom: 17 m<sup>2</sup>

#### Byggetegninger:

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

#### Kommentar:

I forhold til nyeste fremlagte tegninger fra 1988 i forbindelse med tilbygg av inngangsparti og etablering av 2. etasje er det registrert endringer på boligen.

#### 1. etasje:

Tilbygget inngangsparti har endret plassering av dør og vindu til speilvendt utførelse.

Bad og toalettrom er slått sammen til et større bad.

Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet på kortsiden for utvidelse av kjøkkeninnredning.

Bod i bakkant av garasje er ikke tegnet inn.

#### 2. etasje:

Toalettrom er ikke inntegnet på fremlagte tegninger.

#### Kjeller:

Hobbyrom er tatt i bruk som soverom.

Disponibelt rom er innredet som kjellerstue.

Det er etablert bad, bod og gang der det opprinnelig er tegnet inn boder.

Vaskerom er noe utvidet mot disponibelt rom sammenlignet med fremlagte tegninger.

Det foreligger ikke opplysninger om hvorvidt utførte tiltak er omsøkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (bod, hobbyrom, disponibelt rom) til hoveddel (bad, vaskerom, soverom og stue), samt tilbygg av bod er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

769.6 kvm

### **Beliggenhet**

Velkommen til Torsteins vei - en attraktiv og familievennlig beliggenhet i rolige omgivelser på Barkåker i Tønsberg kommune. Boligen ligger i et nyere og velutviklet boligområde med et trivelig nabolag, lite gjennomgangstrafikk og flotte grøntområder i

nærheten. Her bor du tilbaketrukket og fredelig, men samtidig med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Internt ligger leiligheten meget solrikt til, med flotte utearealer.

Barkåker er et etablert og ettertraktet boligområde nord i Tønsberg kommune. Her finner du en god blanding av eneboliger, rekkehus og moderne leiligheter - noe som skaper et trygt og barnevennlig miljø. Innen gangavstand fra boligen finner du både lekeplasser, balløkke og fine turområder som innbyr til lek, aktivitet og friluftsliv året rundt.

Det er kort vei til dagligvareforretning - Kiwi Barkåker ligger en kort gåtur unna. Barkåker barneskole og flere barnehager er også i nærområdet, noe som gjør dette til et ideelt sted for barnefamilier. For de eldre barna er det god skolebussordning til ungdomsskole og videregående i Tønsberg sentrum.

Du har tilgang til gode togforbindelser fra Tønsberg mot Skien, Drammen og Oslo. Dette gir en svært praktisk hverdag for både studenter og pendlere. I tillegg stopper busslinjer regelmessig langs Barkåkerveien, med forbindelser til Tønsberg, Sem og nærliggende områder.

Barkåker har et aktivt nærmiljø med idrettslag, treningssenter og fine turstier. Barkåker If tilbyr fotball, håndball, turn og friidrett, og det er i tillegg kort vei til både golfbane og skiløyper i vinterhalvåret. For større utvalg av butikker, servicetilbud og kulturtilbud er det kort kjøretur inn til Tønsberg sentrum, med kjøpesentre som Farmandstredet, restauranter, kino og hyggelig byliv ved brygga.

Torsteins vei byr på en praktisk og attraktiv beliggenhet i grønne og fredelige omgivelser, med kort vei til det aller meste. Her får du et godt bomiljø, flotte uteområder og enkel tilgang til både barnehager, skole, butikker og kollektivtransport. En ideell plassering for deg som ønsker en balansert hverdag med nærhet til både natur og byliv.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler:

Barkåker skole (1-7 kl.) ca 0.4 km

Tønsberg Montessori skole (1-10 kl.) ca 2.9 km

WANG Tønsberg (8-10 kl.) ca 5.9 km

Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) ca 6.5 km

Vear ungdomsskole (8-10 kl.) ca 9.7 km

Wang Toppidrett Tønsberg ca 8 min med bil  
Greveskogen videregående skole ca 6.2 km

Barnehager:

Barkåker barnehage (1-5 år) ca 0.3 km  
Tønsberg Montessoribarnehage (1-6 år) ca 2.9 km  
Løkebergstua barnehage (0-5 år) ca 4.9 km

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss fra Barkåker Nyveien ca 0.1 km  
Tønsberg stasjon ca 6.4 km  
Sandefjord lufthavn Torp ca 21 min med bil  
Oslo Gardermoen ca 1 t 40 min med bil

### **Bygningssakkyndig**

Olav Rudland Kvilhaug

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Frittliggende enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Boligen er opprinnelig oppført i 1975 med tilbygg av garasje i 1983 og tilbygg av inngangsparti, samt etablering av 2. etasje i 1989. Kjelleretasjen ble pusset opp og innredet i 2018, og det ble oppført bod i bakkant av garasje i 2021. Taket ble omlagt med ny dobbelkrummet takstein rundt 2019, og vinduer er skiftet i perioden 2003–2021. Det bør spesielt nevnes at badet i 1. etasje har TG:3 grunnet motfall, manglende tilfredsstillende fallforhold, bom/hullyd i fliser og usikker utførelse rundt membran og slukløsning. Vaskerommet i kjeller har også TG:3 som følge av eldre støpejernssluk, ukjent membranløsning og manglende dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt. Det er registrert flere forhold med TG:2, blant annet eldre undertak, begrenset lufting i takkonstruksjonen, eldre drenering, retningsavvik i gulv, mangelfull løsning for lekkasjevarsling fra innebygde sisterner, samt generell alder på vann- og avløpsinstallasjoner. Det er også registrert enkelte vedlikeholdsbehov på kledning, beslag, dører og innvendige overflater. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder og byggemåte som normal. Det må påregnes kostnader til vedlikehold og enkelte oppgraderinger over tid, særlig knyttet til våtrom og eldre bygningsdeler/installasjoner. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelser av de forskjellige bygningsdelene. Det presiseres at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet isolasjon, ventilasjon, energieffektivitet, brannsikkerhet og inneklima er strengere enn da boligen ble oppført.

### **UTVENDIG**

Taket er tekket med takpapp, slisser og lekter fra 1989. I rundt 2019 ble det lagt ny

dobbelkrummet takstein. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1989. Snøfangere er montert på tak ovenfor elbillader og garasje. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning i 1. etasje og liggende kledningsbord i 2. etasje. Taket har saltakskonstruksjon med takstoler av tre og undertak av bærende taktro. Det er begrenset inspeksjonsmulighet i takkonstruksjonen grunnet lukkede konstruksjoner. Det forutsettes at konstruksjonen er korrekt oppbygget og tilstrekkelig luftet. Det er inspisert i kneloft og over entré via kottdør i loftstue. Loftet er isolert med mineralull og luftes via gesimsr og enkelte gavler. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2019. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2003 i walk-in closet, vinduer på vaskerom fra 2004, i bod fra 2008 og kjellerstue fra 2017. PVC vinduer med 2-lags isolerglass fra 2021 på soverom i kjeller. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2017. Malt leddport av tre med automatisk portåpner til garasje. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2016. Isolert og formpresset ytterdør til garasje fra 2005. Terrasse på ca. 66 m<sup>2</sup> med utgang fra stue som ble utvidet i 2020. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Spilerekkeverk og pergola. Utvendig betongtrapp med skiferheller i trinn til inngangsparti med overbygget repos. Trapper i trykkimpregnerte materialer til terrasse.

#### INNVENDIG

Gulvene har parkett og flis. Vegger har malte plater, malt trepanel og OSB-plater. Tak har malte/behandlede plater og påmontert lydabsorberende skumplater i soverom i kjeller. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Retningsavvik er kontrollert i stue og entré i 1. etasje, begge soverom i 2. etasje, samt kjellerstue og soverom i kjeller. Elementpipe fra byggeår med pusslag, sotluke i kjellerstue. Det er montert peis i stue, glassplate på gulv i front. Vedovn i loftstue, glassplate på gulv i front. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Kjeller med innforede og isolerte trevegger, tekket med gipsplater innenfor lecavegger. Denne type konstruksjon er noe utsatt for skjulte fuktskader. Det er utført hulltaking i påforingsvegg mot grunnmur i garderobe i kjellerstue uten å påvise noen unormale forhold ved kontrollpunktet. Hulltaking kan likevel ikke friskmelde alle påforingsvegger i kjeller. Konstruksjonen er avhengig av fungerende drenering og normal fuktbelastning for å redusere risikoen for skjulte fukt- og råteskader over tid. Det anbefales jevnlig kontroll av kjellervegger og innemiljø. Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk. Det er innvendige malte profilerte dører.

#### VÅTROM

Flislagt bad med ukjent alder, men badet fremstår å være fra rundt 2010. Det er flis på vegg og malt trepanel i himling. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er varierende fall på gulv. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Flislagt innredning med servanttopp, vegghengt speil, veggmontert toalett og dusjnische med glassdør. Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dørblad. Fuktmåling er foretatt fra åpning i himling fra underliggende bod uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom i kjeller er opplyst å være overflateoppusset i 2018. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Inneholder skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft over dørblad. Hulltaking er foretatt fra kjellerstue bak skyllekum uten å påvise unormale forhold. Bad i kjeller er opplyst å være fra 2018. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen. Dusjsonen er utført med fall mot veggsluk og nedsenket gulv på 0–18 mm. Det er målt fall på 1:50 (1 cm pr. meter) i dusjsonen. Det er målt 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dørterskel, noe som er innenfor preaksepterte ytelser. Det er synlig membran i sluk. Ikke fremlagt dokumentasjon. Badet inneholder innredning med to nedfelte servanter, vegghengt speil med belysning, veggmontert toalett samt dusjnische med to regndusjer, spyledusj og glassvegg. Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra bod mot baderomsinnredning. Det ble målt 16,9 vekt% fukt i bunnsvill, uten at det ble registrert unormale forhold, lukt, misfarging eller tegn til fuktskader i konstruksjonen. Registrert fuktnivå vurderes å være relatert til normal fuktvandring fra grunn i eldre kjellerkonstruksjoner uten kjent fuktsperre mot grunnen.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt med nedfelt oppvaskkum. Flislagt på vegg bak vask og platetopp. Det er integrert to kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

#### SPESIALROM

Toalettrom i 2. etasje. Det er parkett på gulv, malte plater på vegg og malt trepanel i himling. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av kobberrør fra byggeår og plastrør (rør i rør) til bad i kjeller fra 2018, og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i kjellerbod.

Stoppekran plassert i kjellerbod. Innvendig avløp er av plast. Stakeluke plassert i kjellerbod.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg, samt spalteventil i vinduskarm i walk-in closet/soverom.

Varmtvannsbereder på 282 liter fra 2017, plassert i kjellerbod.

Sikringsskap er plassert i entré, samt sikringer i loftstue. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 17 kurser i sikringsskap og 7 kurser i loftstue i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

#### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Drenering rundt boligen fra byggeår, samt fra

2022 på sørsiden mellom garasje og terrasse i forbindelse med etablering av lyskasser til vinduer. Drenering med vorteplast mot grunnmur med topplister og fleksible drenerør av plast. Mot gårdsplassen er det pusskant mot belegningsstein over topplisten. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og føres til kum i hage. Grunnmur oppført av pussede lettklinkerblokker. Vegger i kjeller er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament. Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. 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, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

#### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertaket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

#### Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er noe råte i nederste kledningsbord på ark i 2. etasje.

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

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

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med luftingen, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til oppfukting og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Kledningsbord med råte bør skiftes ut for å unngå videre forringelse og økt risiko for fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

#### Takkonstruksjon/Loft

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Luftespalten mellom isolasjon og undertak er stedvis redusert eller tildekket av isolasjon, noe som kan begrense ventileringen av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende luftespalte mellom isolasjon og undertak for å sikre tilstrekkelig ventilering og redusere risikoen for kondens- og fuktskader i takkonstruksjonen.

Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at eventuelle kondens- eller lekkasjeskader kan forbli uoppdaget over tid. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet via himling og/eller knevegg på motsatt side for å muliggjøre fremtidig kontroll av konstruksjonen.

#### Dører - 2

Dør til garasje har noe fuktskjolder i nedre del av dørblad.

Beslag er ikke ført opp til sporet i underkant av hovedytterdøren.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales tiltak for å begrense videre fuktpåvirkning og forlenge levetiden på garasjedøren, som overflatebehandling og/eller montering av beslag på nedre del av dørbladet.

Det anbefales å montere beslag på hovedytterdøren som føres helt opp til sporet i underkant av dørbladet for å redusere risikoen for fuktinntrengning.

#### Overflater - 2

Det er sprekk og noe ujevnheter i himlingsflater i stue ved peis.

Noe knirk i gulvflater.

Hullyd under enkelte gulvfliser i entré.

Noe slitasje på fronter til kjøøl/fryseskap og under vaskekum på kjøkken, samt et lite hakk i benkeplate.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke registrert noen store skader. Tiltak bør vurderes av kjøper ut fra behov og ønsket standard.

Hullyd i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget.

Konsekvens kan være at fuger sprekker og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak.

Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Følgende retningsavvik ble registrert:  
13 mm innenfor 2 m i entré.

17 mm gjennom hele, og 11 mm innenfor 2 m i soverom 1 i 2. etasje.

15 mm gjennom hele kjellerstue.

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

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

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

#### Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Det er påvist gjennomgående sprekk i ildfast stein inne i peisen.

Glassplate foran vedovn i loftstue går kun 23 cm foran ileggsåpning, noe som er under anbefalt krav på minimum 30 cm.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales nærmere kontroll og eventuell utbedring/utsifting av ildfast stein i peisen.

Glassplate foran vedovn bør utbedres/skiftes ut slik at den tilfredsstillende anbefalte sikkerhetskrav foran ileggsåpning.

#### Innvendige dører - 2

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører til vaskerom, kjellergang og hovedsoverom i 1. etasje tar i karm. Dør til trapperom subber i terskel og dør til entré subber i gulvflis. Liten skade på dør til soverom i kjeller.

Konsekvens/tiltak: Dørene bør justeres/vedlikeholdes for å sikre normal funksjon.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og terskel/karm over tid.

#### 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er registrert sprekkdannelser i flere fliser rundt vegghengt toalett. Forholdet kan indikere utilstrekkelig stivhet/forsterkning i konstruksjonen bak flisene.

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: Skadde fliser bør skiftes. Det anbefales nærmere kontroll av underlaget og konstruksjonen bak flisene, samt utbedring/forsterkning ved behov for å redusere risiko for videre sprekkdannelse.

#### 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført membran eller slukløsning.

Utførelsen er ukjent med usikker løsning rundt klemring/membrantilslutning.

Konsekvens/tiltak: Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner over tid. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare utførelse og tilstand på membran og sluktilkobling.

#### 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en drensplate under toalett.

Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

#### Kjeller - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er registrert stedvis avflassing av maling i himling langs vegger. Forholdet vurderes å være relatert til fuktbelastning og normal slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak: Løse og avflassede overflater bør skrapes og pusses før ny overflatebehandling utføres. Det anbefales maling med egnet våtromsmaling.

#### Kjeller - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er målt 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak: Avviket vurderes å ha begrenset betydning ved normal bruk, men kan innebære økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller tilstopping av sluk.

Tiltak anses normalt ikke nødvendig, men forholdet bør tas i betraktning ved eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet.

#### Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG:2.

Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om membran er korrekt utført. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt fuktsikringen, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

#### Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en drensopalte under toalett. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

#### Kjeller - Bad - Ventilasjon

Tilluftspalten under dørbladet er for liten.

Konsekvens/tiltak: Luftespalten under dør bør økes, eksempelvis ved heving av dørblad eller montering av lufterister i dørblad. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning samt risiko for sopp- og muggdannelse.

#### Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk da det ikke ble gjort funn av siklemikk på bad eller i kjellerbod.

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres tiltak på anlegget for å sikre at eventuelt

lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til rom med sluk. Manglende håndtering av lekkasjevann kan føre til skjulte vannskader i konstruksjonen, med risiko for følgeskader og økte utbedringskostnader.

Det vurderes at tiltak med utskifting av eldre kobberrør kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

#### Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

#### Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risikoen for elektriske feil eller brannfare.

Fast tilkobling må utføres av en registrert elektroinstallatør.

#### Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering fra byggeår er skjult og har passert 50 år. Ingen symptomer ble registrert ved befaringen med unntak av noe forhøyet fuktverdi i bunnsvill mot bad ved hulltaking i kjeller.

Kombinasjonen av alder, manglende fuktsperre mot grunn og materialslitasje tilsier at det kan være begrenset gjenværende brukstid på det meste av dreneringen. (avvik gjelder ikke drenering i hage fra 2020)

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

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

Konsekvens/tiltak: Dreneringen bør holdes under observasjon og vedlikeholdes ved behov. Jevnlig kontroll og rensing av drensssystem, kummer og vannavledning anbefales for å opprettholde funksjonen. Oppgradering eller utskiftning av eldre deler av dreneringen må påregnes over tid som følge av alder og forventet levetid.

#### Terrengforhold

Det er registrert stedvis flatt terreng eller svakt fall inn mot grunnmur, noe som kan medføre økt belastning fra overflatevann mot konstruksjonen. Som kompensierende tiltak er det etablert renner mot bolig ved gårdsplass som leder vann til kum i hage

sammen med vann fra taknedløp.

Konsekvens/tiltak: Overflatevann bør holdes under kontroll. Det er viktig med jevnlig vedlikehold og rensing av renner, rister og kummer for å opprettholde tilfredsstillende vannavledning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er noe avflassing av renner og nedløp.

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

Konsekvens/tiltak: Ved manglende snøfangere er det fare for nedfall av snø/is med påfølgende skader på personer, eiendom eller omgivelser. Det må monteres snøfangere for å tilfredsstillende byggeforskrifter på byggetidspunktet.

1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er målt høydeforskjell på 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Fra toalettet til dør er det et motfall på 8 mm og ved eventuell lekkasje fra sistene vil vann renne ut døren.

Det er hullyd under flere av gulvflisene, samt bom i en flis i dusjsonen med sprekker i fuger.

Det er bra fall fra yttervegg til sluk, men fallet mellom dusj og innredning er tilnærmet flatt.

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

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes større utbedringer av gulvkonstruksjonen for å utbedre fallforhold og bom i flis.

Det at det ikke er tilfredsstillende fall kan medføre fuktskade på utsiden av våtrommet.

Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er registrert eldre støpejernssluk og ukjent tettesjikt/membranløsning. Membran er ikke synlig ved sluk eller terskel. Vaskerommet fremstår som en eldre kjellerkonstruksjon som er overflateoppgradert med fliser. Risikoen for lekkasjer og fuktskader vurderes som forhøyet grunnet alder,

konstruksjonsoppbygning og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet må påregnes. Det anbefales etablering av dokumentert tettesjikt/membran ved fremtidig oppgradering.

## 2. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, eksempelvis ved luftespalte under dør eller tilsvarende løsning. Det bør også etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning samt risiko for mugg- og fuktskader.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2016. Det ble utført service sist i ca. 2024.

Termostatstyrte varmekabler i kjellerstue, vaskerom, soverom i kjeller, entré og begge bad.

Peis i stue og vedovn i loftstue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 88 cm er under datidens krav på 90 cm.

Det mangler håndløpere i innvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk i utvendig trapp til inngangsparti eller i enden av terrasse mot nord.

Eiendommen ligger innenfor kartlagt faresone for kvikkleire/områdeskred iht. NVEs kartdatabase. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser som en del av denne tilstandsrapporten, og forholdet er ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m<sup>3</sup> lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyde tilfredsstillende ikke dagens eller datidens forskriftskrav. Det anbefales tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.

Rekkverk bør monteres i trappen til inngangsparti og i enden av terrasse, samt

håndløpere på vegg i innvendige trapper for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Ingen tiltak vurdert som nødvendige utover normal aktsomhet ved eventuelle fremtidige terrenginngrep eller byggearbeider.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 19.05.2026 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Lite fall mot sluk i dusj på bad i 1 etg.

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

Ufaglært arbeid:

1)Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Beskrivelse av arbeidet: Terasse utvidet og byttet dekket ferdig 2020.

2) Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Beskrivelse av arbeidet: Bod bygget i forbindelse med garasje.

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

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Beskrivelse av arbeidet: gravd ut lyskasser. Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Deler av boligen.

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på: Halv langsida mot øst bakside hus.

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

Har du opplevd at dette har vært ustabil? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Dårlig gjenmurt hull i skorstein etter tidligere røykrør.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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

Ja.

Det er privat avtale i torsteins vei ang brøyting.

Selgers egenerklærings skjema ligger vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

### **Innhold**

1. etasje: Entré, gang, bad, walk-in closet/soverom, soverom 1, soverom 2, stue m/ trapp, kjøkken, garasje og bod.

2. etasje: Loftstue, soverom 1, toalettrom og soverom 2.

Kjeller: disponibelt rom, vaskerom, gang, bod, bad og hobbyrom.

## Standard

Velkommen til Torsteins vei 11 – en innholdsrik og familievennlig enebolig med en lun og tilbaketrukket beliggenhet innerst i rolig blindvei på populære Barkåker.

Her bor du i et etablert og trygt boligområde med grønne omgivelser, gode solforhold og Barkåker skole rett i nærheten – et ideelt sted for familieliv, lek og hverdagslogistikk.

Eiendommen har en romslig og pent opparbeidet tomt med flere hyggelige uteplasser og lune soner for både rolige stunder og sosiale sammenkomster. Den store, flate hagen fremstår grønn, skjermet og usjenert – perfekt for barnelek, hageaktiviteter og lange sommerdager med familie og venner. Med vestvendte solforhold kan uteplassen nyttes langt utover ettermiddagen og kvelden, og terrassen blir en naturlig forlengelse av stue og kjøkken i sommerhalvåret.

Boligen er jevnlig oppgradert og vedlikeholdt, og fremstår lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Planløsningen er både praktisk og sosial, med gode romstørrelser og fleksible løsninger som gir plass til hele familien.

Hovedetasjen byr på entré/gang, lyst og funksjonelt kjøkken, romslig stue, bad, to soverom samt walk-in closet som opprinnelig har vært soverom. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og den åpne kontakten mellom kjøkken og oppholdsrom gir en trivelig ramme for både hverdagsliv og hyggelige gjestebesøk. Kjøkkenet fremstår lyst og tiltalende, med gode arbeidsflater og rikelig oppbevaringsplass.

I underetasjen finner man vaskerom, bad og flere rom som i dag er innredet og benyttet som blant annet soverom og kjellerstue. Etasjen har fungert godt som en egen ungdomsavdeling, med et nyere og delikat bad med flislagte gulv og vegger, varmekabler, badekar, dusjnise og servantinnredning. Rommene er imidlertid ikke byggemeldt eller godkjent som rom for varig opphold, og er opprinnelig inntegnet som matbod, klesrom, disponibelt rom og hobbyrom. Det store rommet som er innredet som soverom har fått større vinduer enn opprinnelig, men det er ikke søkt om bruksendring og rommet kan derfor ikke defineres som soverom.

Øverste etasje gir boligen ytterligere fleksibilitet, med to romslige soverom med plass til dobbeltseng, garderobeløsninger og skriveplass. I tillegg finnes et stort oppholdsrom med svært gode møbleringsmuligheter – perfekt som ekstra TV-stue, lekerom, hjemmekontor eller en egen sone for større barn.

Eiendommen har også garasje med god plass til både parkering og oppbevaring. I tilknytning til garasjen ble det oppført en praktisk bod i 2021. Asfaltert gårdsplass og pent inngangsparti gir et ryddig og vedlikeholdsvennlig førsteinntrykk.

Torsteins vei 11 er en innholdsrik, lys og svært familievennlig bolig med mange bruksmuligheter, flotte uteområder og en attraktiv beliggenhet i et rolig og trygt nabolag. Her får du en bolig med plass til å leve, vokse og trives – året rundt.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Garasje og biloppstillingsplass på gårdsplassen.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Trygg, polisenummer 3719787

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2016. Det ble utført service sist i ca. 2024.

Termostatstyrte varmekabler i kjellerstue, vaskerom, soverom i kjeller, entré og begge bad.

Peis i stue og vedovn i loftstue.

Det ble utført tilsyn og feiing 07.07.2022. Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp 57349:

1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse avvik: Kjeller - Dårlig gjenmurt hull i skorstein etter tidligere røykrør må tettes på godkjent måte.

Ildsted, Vedovn, Stue, 1.etg:

2. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse avvik: 1.etg - Røykrøret fra ildsted er utett.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 6 390 000

### **Omkostninger kjøper**

6 390 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

159 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

161 140 (Omkostninger totalt)

178 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

180 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 551 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 568 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 570 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 21 512 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr 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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 369 473 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 477 891 for år 2024

### **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.

Eiendommen er en del av Torsteins vei veilag, hvor det er en privat avtale ang brøyting. Kostander for dette er avhengig av antall ganger det blir brøytet.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 60, bruksnummer 58 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:

3905/60/58:

09.12.1974 - Dokumentnr: 508119 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:60 Bnr:57

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. og vei på gnr. 60, bnr. 57  
Bestemmelse om veg

Eier av eiendommen gnr. 60 har. 58 (denne eiendommen) har rett til å ha liggende private vann- og avløpsledninger på eiendommen gnr. 60 bnr. 57 i Sem frem til kum med hovedledninger samt rett til senere å vedlikeholde ledningene. Det er en forutsetning at eiendommen istandsettes etter at eventuelt vedlikeholdsarbeid er utført.

Eier av eiendommen gnr 60 bnr 58 har rett til å benytte eksisterende vei over eiendom gnr 60 bnr 57 i Sem frem til Nyveien. Eieren av gnr. 60 bnr 58 er ansvarlig for vedlikehold av veien og dekker alle utgifter hermed; eventuelt sammen med øvrige oppsittere til veiene.

Med flere bestemmelser

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

19.08.1974 - Dokumentnr: 505346 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3905 Gnr:60 Bnr:57

01.01.2020 - Dokumentnr: 489266 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:60 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 355299 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:60 Bnr:58

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 30.09.1976. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

- Innmuring av 4 kjellervinduer på sydveggen. Rekkverk på hovedtrapp.

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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.

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 28.10.1983.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert januar 1974.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 20.02.1988.

Det foreligger fasadetegninger uten dato.

Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Kommunen er kontaktet for å få avklart lovlighet av rommene i loftsetasjen. Det foreligger ikke dokumenter som tilsier bruken av rommene og de er ikke betegnet på tegninger. Megler har vurdert at 2.etg. ble bygget på for ekstra oppholdsrom og har derfor medtatt arealene til antall soverom og loftsstue. Kommunen har ikke svart henvendelsen da salgsoppgaven ble laget og det tas forbehold om at kommunen kan komme med annen beskjed om arealene i loftsetasjen.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

1. etasje:

Tilbygget inngangsparti har endret plassering av dør og vindu til speilvendt utførelse. Bad og toalettrom er slått sammen til et større bad. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet på kortside for utvidelse av kjøkkeninnredning. Bod i bakkant av garasje er ikke tegnet inn.

Kjeller:

Hobbyrom er tatt i bruk som soverom. Disponibelt rom er innredet som kjellerstue. Det er etablert bad, bod og gang der det opprinnelig er tegnet inn boder. Vaskerom er noe utvidet mot disponibelt rom sammenlignet med fremlagte tegninger.

Bruksendring fra tilleggsdel (bod, hobbyrom, disponibelt rom) til hoveddel (bad, vaskerom, soverom og stue), samt tilbygg av bod er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

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

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

30.09.1976.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Adkomst fra off.vei og over privat adkomstvei.

#### **Regulerings- og arealplaner**

KOMMUNEPLAN:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

- Ras- og skredfare

Plan (vedtaksdato):

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)

Eiendommen har ingen gjeldende regulering.

Reguleringskart medbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 000,- (helg kr. 4 000,-). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. 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 per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

22.05.2026





















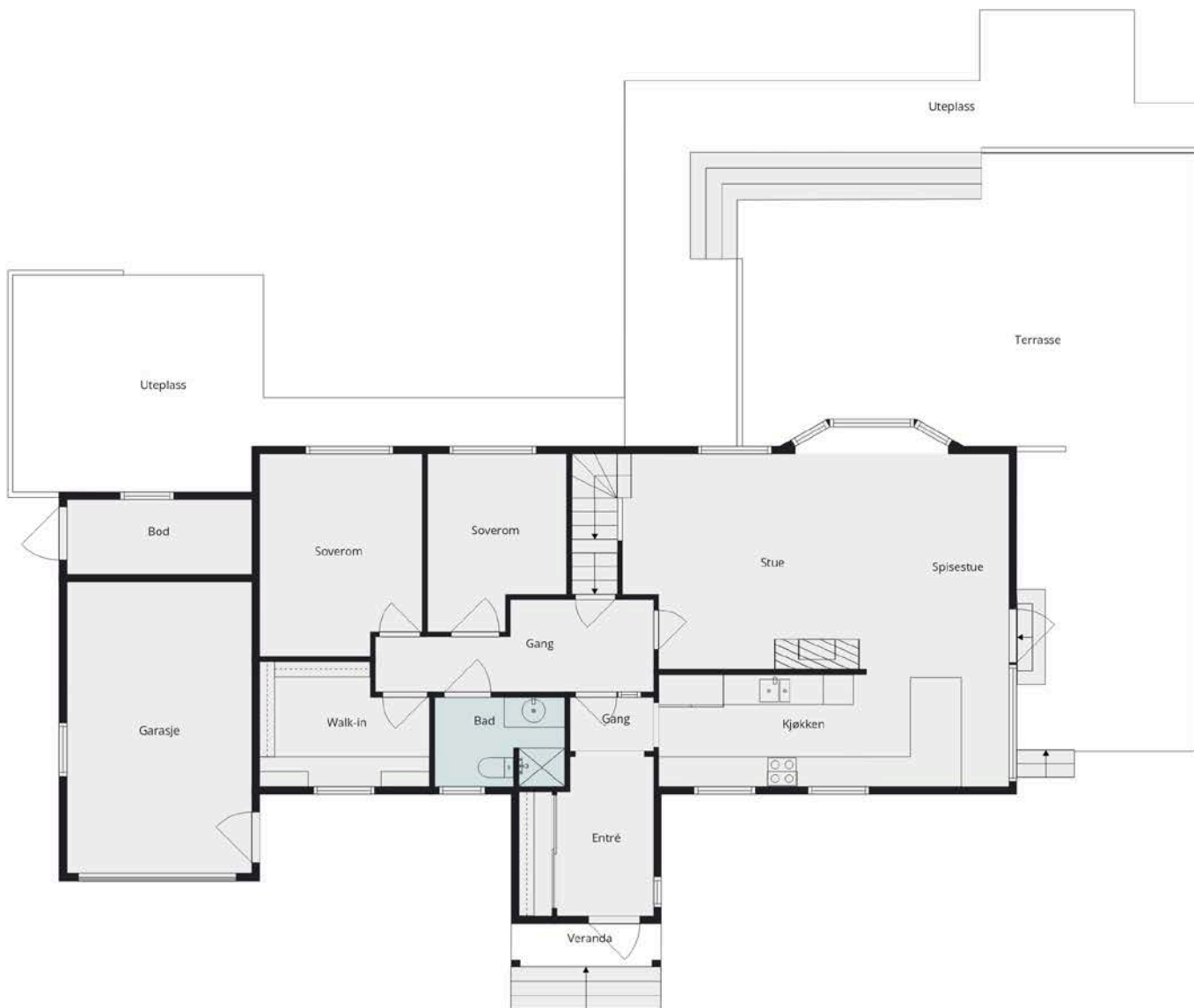


















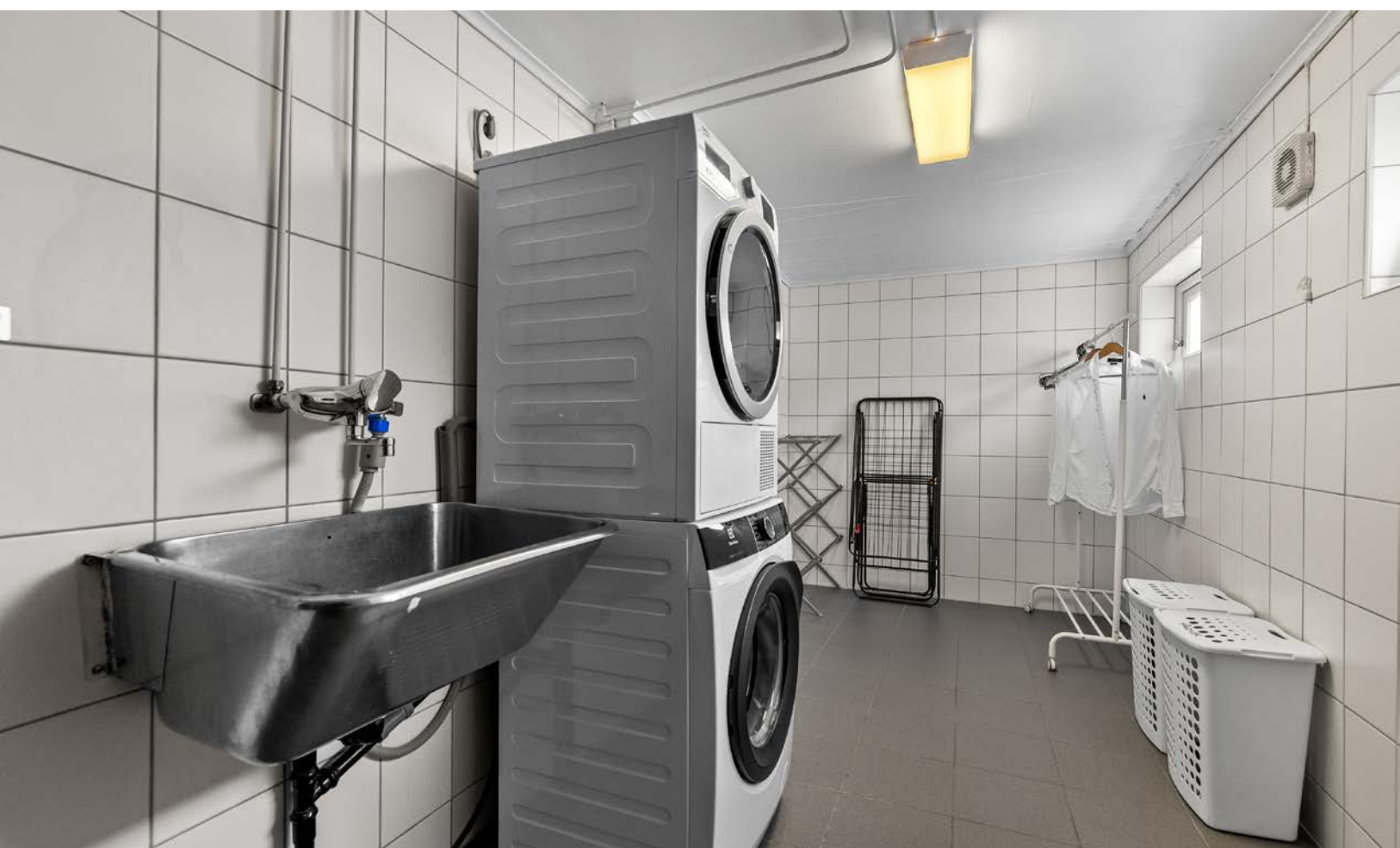























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Torsteins vei 11 , 3157 BARKÅKER

 TØNSBERG kommune

 gnr. 60, bnr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m<sup>2</sup> BRA-i: 256 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 21248-1799

Referansenummer: SC7297

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



**Drammen[Takstsenter]**  
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"

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

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenster AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

*Olav Kvilhaug*

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



Drammen[Takstsenster]  
Ge | Hønefoss | Vestfold | Sør  
"De eiendomsveter"™

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Boligen er opprinnelig oppført i 1975 med tilbygg av garasje i 1983 og tilbygg av inngangsparti, samt etablering av 2. etasje i 1989. Kjelleretasjen ble pusset opp og innredet i 2018, og det ble oppført bod i bakkant av garasje i 2021. Taket ble omlagt med ny dobbelkrummet takstein rundt 2019, og vinduer er skiftet i perioden 2003–2021.

Det bør spesielt nevnes at badet i 1. etasje har TG:3 grunnet motfall, manglende tilfredsstillende fallforhold, bom/hullyd i fliser og usikker utførelse rundt membran og slukløsning. Vaskerommet i kjeller har også TG:3 som følge av eldre støpejernssluk, ukjent membranløsning og manglende dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt. Det er registrert flere forhold med TG:2, blant annet eldre undertak, begrenset lufting i takkonstruksjonen, eldre drenering, retningsavvik i gulv, mangelfull løsning for lekkasjevarsling fra innebygde sisterner, samt generell alder på vann- og avløpsinstallasjoner. Det er også registrert enkelte vedlikeholdsbehov på kledning, beslag, dører og innvendige overflater.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder og byggemåte som normal. Det må påregnes kostnader til vedlikehold og enkelte oppgraderinger over tid, særlig knyttet til våtrom og eldre bygningsdeler/installasjoner.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelser av de forskjellige bygningsdelene.

Det presiseres at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet isolasjon, ventilasjon, energieffektivitet, brannsikkerhet og innneklima er strengere enn da boligen ble oppført.

## Enebolig - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takpapp, slisser og lekter fra 1989. I rundt 2019 ble det lagt ny dobbelkrummet takstein.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1989.

Snøfangere er montert på tak ovenfor elbillader og garasje. Trinn montert for feier.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning i 1. etasje og liggende kledningsbord i 2. etasje.

Taket har saltakskonstruksjon med takstoler av tre og undertak av bærende taktro.

Det er begrenset inspeksjonsmulighet i takkonstruksjonen grunnet lukkede konstruksjoner. Det forutsettes at konstruksjonen er korrekt oppbygget og tilstrekkelig luftet.

Det er inspisert i kneloft og over entré via kottdør i loftstue.

Loftet er isolert med mineralull og luftes via gesimsler og enkelte gavler.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2019.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2003 i walk-in closet, vinduer på vaskerom fra 2004, i bod fra 2008 og kjellerstue fra 2017.

PVC vinduer med 2-lags isolerglass fra 2021 på soverom i kjeller.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2017.

Malt leddport av tre med automatisk portåpner til garasje.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2016.

Isolert og formpresset ytterdør til garasje fra 2005.

Terrasse på ca. 66 m<sup>2</sup> med utgang fra stue som ble utvidet i 2020.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Spilerekkverk og pergola.

Utvendig betongtrapp med skiferheller i trinn til inngangsparti med overbygget repos.

Trapper i trykkimpregnerte materialer til terrasse.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har parkett og flis.

Vegger har malte plater, malt trepanel og OSB-plater.

Tak har malte/behandlede plater og påmontert lydabsorberende skumplater i soverom i kjeller.

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

Gulv mot grunn av betong.

Retningsavvik er kontrollert i stue og entré i 1. etasje, begge soverom i 2. etasje, samt kjellerstue og soverom i kjeller.

Elementpipe fra byggeår med pusslag, sotluke i kjellerstue.

Det er montert peis i stue, glassplate på gulv i front.

Vedovn i loftstue, glassplate på gulv i front.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Kjeller med innforede og isolerte trevegger, tekket med gipsplater innenfor lecavegger. Denne type konstruksjon er noe utsatt for skjulte fuktskader.

Det er utført hulltaking i påforingsvegg mot grunnmur i garderobe i kjellerstue uten å påvise noen unormale forhold ved kontrollpunktet.

Hulltaking kan likevel ikke friskmelde alle påforingsvegger i kjeller.

Konstruksjonen er avhengig av fungerende drenering og normal fuktbelastning for å redusere risikoen for skjulte fukt- og råteskader over tid. Det anbefales jevnlig kontroll av kjellervegger og innemiljø.

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk.

Det er innvendige malte profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med ukjent alder, men badet fremstår å være fra rundt 2010.

Det er flis på vegg og malt trepanel i himling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er varierende fall på gulv.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Flislagt innredning med servanttopp, vegghengt speil, veggmontert toalett og dusjnise med glassdør.

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dørblad.

Fuktmåling er foretatt fra åpning i himling fra underliggende bod uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom i kjeller er opplyst å være overflateoppusset i 2018.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er eldre soilluk og ukjent tettesjikt/membran.

Inneholder skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft over dørblad.

Hulltaking er foretatt fra kjellerstue bak skyllekum uten å påvise

# Beskrivelse av eiendommen

unormale forhold.

Bad i kjeller er opplyst å være fra 2018.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen. Dusjsonen er utført med fall mot veggsluk og nedsenket gulv på 0–18 mm. Det er målt fall på 1:50 (1 cm pr. meter) i dusjsonen. Det er målt 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dørterskel, noe som er innenfor preaksepterte ytelser.

Det er synlig membran i sluk. Ikke fremlagt dokumentasjon.

adet inneholder innredning med to nedfelte servanter, vegghengt speil med belysning, veggmontert toalett samt dusjnisje med to regndusjer, spyledusj og glassvegg.

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.

Hulltaking er foretatt fra bod mot badersinnredning. Det ble målt 16,9 vekt% fukt i bunnsvill, uten at det ble registrert unormale forhold, lukt, misfarging eller tegn til fuktskader i konstruksjonen.

Registrert fuktnivå vurderes å være relatert til normal fuktvandring fra grunn i eldre kjellerkonstruksjoner uten kjent fuktsperre mot grunnen.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt med nedfelt oppvaskkum.

Flislagt på vegg bak vask og platetopp.

Det er integrert to kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2. etasje.

Det er parkett på gulv, malte plater på vegg og malt trepanel i himling.

Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av kobberrør fra byggeår og plastrør (rør i rør) til bad i kjeller fra 2018, og det er besikket i rørfordelerskap, plassert i kjellerbod.

Stoppekran plassert i kjellerbod.

Innvendig avløp er av plast.

Stakeluke plassert i kjellerbod.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg, samt spalteventil i vinduskarm i walk-in closet/soverom.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2016. Det ble utført service sist i ca. 2024.

Termostatstyrte varmekabler i kjellerstue, vaskerom, soverom i kjeller, entré og begge bad.

Peis i stue og vedovn i loftstue.

Varmtvannsbereider på 282 liter fra 2017, plassert i kjellerbod.

Sikringsskap er plassert i entré, samt sikringer i loftstue.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 17 kurser i sikringsskap og 7 kurser i loftstue i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Drenering rundt boligen fra byggeår, samt fra 2022 på sørsiden mellom garasje og terrasse i forbindelse med etablering av lyskasser til vinduer.

Drenering med vorteplast mot grunnmur med topplist og fleksible drenerør av plast. Mot gårdsplassen er det pusskant mot belegningsstein over topplisten.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og føres til kum i hage. Grunnmur oppført av pussede lettklinkerblokker. Vegger i kjeller er innkledd.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

I forhold til nyeste fremlagte tegninger fra 1988 i forbindelse med tilbygg av inngangsparti og etablering av 2. etasje er det registrert endringer på boligen.

### 1. etasje:

Tilbygget inngangsparti har endret plassering av dør og vindu til speilvendt utførelse.

Bad og toalettrom er slått sammen til et større bad.

Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet på kortsiden for utvidelse av kjøkkeninnredning.

Bod i bakkant av garasje er ikke tegnet inn.

### 2. etasje:

Toalettrom er ikke inntegnet på fremlagte tegninger.

### Kjeller:

Hobbyrom er tatt i bruk som soverom.

Disponibelt rom er innredet som kjellerstue.

Det er etablert bad, bod og gang der det opprinnelig er tegnet inn boder.

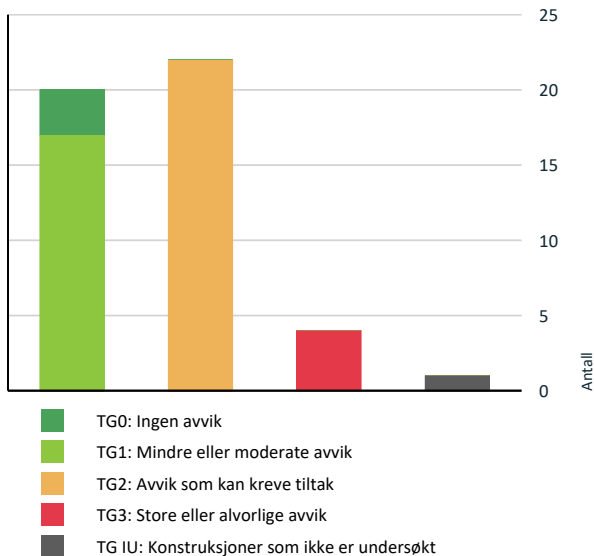
Vaskerom er noe utvidet mot disponibelt rom sammenlignet med fremlagte tegninger.

Det foreligger ikke opplysninger om hvorvidt utførte tiltak er omsøkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (bod, hobbyrom, disponibelt rom) til hoveddel (bad, vaskerom, soverom og stue), samt tilbygg av bod er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

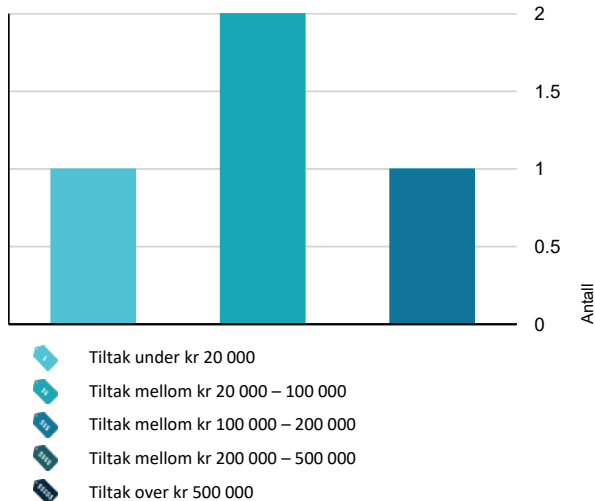
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 siden 2020. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er noe avflassing av renner og nedløp. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Fra toalettet til dør er det et motfall på 8 mm og ved eventuell lekkasje fra sistene vil vann renne ut døren.

Det er hull lyd under flere av gulvflisene, samt bom i en flis i dusjsonen med sprekker i fuger.

Det er bra fall fra yttervegg til sluk, men fallet mellom dusj og innredning er tilnærmet flatt.

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

##### ! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

##### ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert eldre støpejernssluk og ukjent tettesjikt/membranløsning. Membran er ikke synlig ved sluk eller terskel. Vaskerommet fremstår som en eldre kjellerkonstruksjon som er overflateoppgradert med fliser. Risikoen for lekkasjer og fuktskader vurderes som forhøyet grunnet alder, konstruksjonsoppbygning og manglende dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

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

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

Det er noe råte i nederste kledningsbord på ark i 2. etasje.

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

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

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

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

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Luftespalten mellom isolasjon og undertak er stedvis redusert eller tildekket av isolasjon, noe som kan begrense ventileringen av takkonstruksjonen.

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

Det er avvik:

Dør til garasje har noe fukt skjolder i nedre del av dørbord.

Beslag er ikke ført opp til sporet i underkant av hovedytterdøren.

### ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er sprekke og noe ujevnheter i himlingsflater i stue ved peis.

Noe knirk i gulvflater.

Hullyd under enkelte gulvfliser i entré.

Noe slitasje på fronter til kjøll/fryseskap og under vaskekum på kjøkken, samt et lite hakk i benkeplate.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

13 mm innenfor 2 m i entré.

17 mm gjennom hele, og 11 mm innenfor 2 m i soverom 1 i 2. etasje.

15 mm gjennom hele kjellerstue.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

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

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er påvist gjennomgående sprekke i ildfast stein inne i peisen.

Glassplate foran vedovn i loftstue går kun 23 cm foran ileggsåpning, noe som er under anbefalt krav på minimum 30 cm.

### ! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

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

Dører til vaskerom, kjellergang og hovedsoverom i 1. etasje tar i karm. Dør til trapperom subber i terskel og dør til entré subber i gulvflis. Liten skade på dør til soverom i kjeller.

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

Det er avvik:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk da det ikke ble gjort funn av siklemikk på bad eller i kjellerbod.

Vurdering på kobberrør er basert på alder.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

## ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering fra byggeår er skjult og har passert 50 år. Ingen symptomer ble registrert ved befaringen med unntak av noe forhøyet fuktverdi i bunnsvill mot bad ved hulltaking i kjeller. Kombinasjonen av alder, manglende fuktsperre mot grunn og materialslitasje tilsier at det kan være begrenset gjenværende brukstid på det meste av dreneringen. (avvik gjelder ikke drenering i hage fra 2020)

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.

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

Det er avvik:

Det er registrert stedvis flatt terreng eller svakt fall inn mot grunnmur, noe som kan medføre økt belastning fra overflatevann mot konstruksjonen. Som kompensierende tiltak er det etablert renner mot bolig ved gårdsplass som leder vann til kum i hage sammen med vann fra taknedløp.

## ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

## ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert sprekke-dannelser i flere fliser rundt vegghengt toalett. Forholdet kan indikere utilstrekkelig stivhet/forsterkning i konstruksjonen bak flisene.

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.

## ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført membran eller slukløsning.

Utførelsen er ukjent med usikker løsning rundt klemring/membrantilslutning.

## ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

## ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert stedvis avflassing av maling i himling langs vegger. Forholdet vurderes å være relatert til fuktbelastning og normal slitasje på overflater.

## ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er målt 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

## ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG:2.

## ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilluftspalten under dørbildet er for liten.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 88 cm er under datidens krav på 90 cm.  
Det mangler håndløpere i innvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk i utvendig trapp til inngangsparti eller i enden av terrasse mot nord.

Eiendommen ligger innenfor kartlagt faresone for kvikkleire/områdeskred iht. NVEs kartdatabase. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser som en del av denne tilstandsrapporten, og forholdet er ikke nærmere vurdert.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1975

**Kommentar**  
Eier

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

### Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Tilbygget garasje.
1989	Tilbygg	Tilbygget inngangsparti og 2. etasje.
2018	Modernisering	Kjelleretasjen pusset opp og innredet i 2018.
2021	Tilbygg	Tilbygget bod i bakkant av garasje.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med takpapp, slisser og lekter fra 1989. I rundt 2019 ble det lagt ny dobbelkrummet takstein.

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.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertaket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Eldre undertak.

## ! TG 3 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1989. Snøfangere er montert på tak ovenfor elbillader og garasje. Trinn montert for feier. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

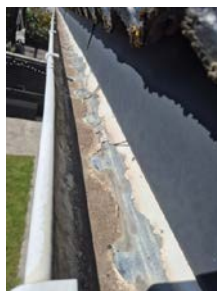
Det er noe avflassing av renner og nedløp.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved manglende snøfangere er det fare for nedfall av snø/is med påfølgende skader på personer, eiendom eller omgivelser. Det må monteres snøfangere for å tilfredsstille byggeforskrifter på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000**



Avflasset belegg i renner.



Mangler snøfangere.

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning i 1. etasje og liggende kledningsbord i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

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

Det er noe råte i nederste kledningsbord på ark i 2. etasje.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.  
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.  
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med luftingen, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til oppfukning og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Kledningsbord med råte bør skiftes ut for å unngå videre forringelse og økt risiko for fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.



Råte i nederste kledningsbord på ark.



Ingen luftespalte i nedre del.

## **TG 2** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Taket har saltakskonstruksjon med takstoler av tre og undertak av bærende taktro.

Det er begrenset inspeksjonsmulighet i takkonstruksjonen grunnet lukkede konstruksjoner. Det forutsettes at konstruksjonen er korrekt oppbygget og tilstrekkelig luftet.

Det er inspisert i kne loft og over entré via kottdør i loftstue.

Loftet er isolert med mineralull og luftes via gesims og enkelte gavler.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer, fuktskader eller unormale fuktverdier ved befaringen.

### Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Luftespalten mellom isolasjon og undertak er stedvis redusert eller tildekket av isolasjon, noe som kan begrense ventileringen av takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende luftespalte mellom isolasjon og undertak for å sikre tilstrekkelig ventilering og redusere risikoen for kondens- og fuktskader i takkonstruksjonen.

Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at eventuelle kondens- eller lekkasjeskader kan forbli uoppdaget over tid. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet via himling og/eller knevegg på motsatt side for å muliggjøre fremtidig kontroll av konstruksjonen.



Liten luftespalte over takkonstruksjon.



Rafteappen er presset opp mot undertaket.

## **TG 1** Vinduer

### Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2019.

# Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2003 i walk-in closet, vinduer på vaskerom fra 2004, i bod fra 2008 og kjellerstue fra 2017.  
PVC vinduer med 2-lags isolerglass fra 2021 på soverom i kjeller.

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

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

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2017.

Malt leddport av tre med automatisk portåpner til garasje.

## TG 2 Dører - 2

### Beskrivelse

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2016.

Isolert og formpresset ytterdør til garasje fra 2005.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til garasje har noe fuktskjolder i nedre del av dørblad.

Beslag er ikke ført opp til sporet i underkant av hovedytterdøren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales tiltak for å begrense videre fuktpåvirkning og forlenge levetiden på garasjedøren, som overflatebehandling og/eller montering av beslag på nedre del av dørbladet.

Det anbefales å montere beslag på hovedytterdøren som føres helt opp til sporet i underkant av dørbladet for å redusere risikoen for fuktinntrengning.



Fuktskjolder i bunn av garasjedør.



Mangler beslag under dør.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse på ca. 66 m<sup>2</sup> med utgang fra stue som ble utvidet i 2020. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Spilerekkverk og pergola.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig betongtrapp med skiferheller i trinn til inngangsparti med overbygget repos.

Trapper i trykkimpregnerte materialer til terrasse.

# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvene har parkett og flis.  
Vegger har malte plater, malt trepanel og OSB-plater.  
Tak har malte/behandlede plater og påmontert lydabsorberende skumplater i soverom i kjeller.

Overflater i kjeller ble pusset opp i 2018.  
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.  
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

### TG 2 Overflater - 2

#### Beskrivelse

Gjelder deler av overflatene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk og noe ujevnheter i himlingsflater i stue ved peis.  
Noe knirk i gulvflater.  
Hullyd under enkelte gulvfliser i entré.  
Noe slitasje på fronter til kjøl/fryseskap og under vaskecum på kjøkken, samt et lite hakk i benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Tiltak bør vurderes av kjøper ut fra behov og ønsket standard.

Hullyd i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens kan være at fuger sprekker og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.



Slitasje på front under vaskecum.



Slitasje på front til kjøl/fryseskap.



Sprekk i himling over peis.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

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

Gulv mot grunn av betong.

Retningsavvik er kontrollert i stue og entré i 1. etasje, begge soverom i 2. etasje, samt kjellerstue og soverom i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

13 mm innenfor 2 m i entré.

17 mm gjennom hele, og 11 mm innenfor 2 m i soverom 1 i 2. etasje.

15 mm gjennom hele kjellerstue.

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

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår med pusslag, sotluke i kjellerstue.

Det er montert peis i stue, glassplate på gulv i front.

Vedovn i loftstue, glassplate på gulv i front.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er påvist gjennomgående sprekk i ildfast stein inne i peisen.

Glassplate foran vedovn i loftstue går kun 23 cm foran ileggsåpning, noe som er under anbefalt krav på minimum 30 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll og eventuell utbedring/utsifting av ildfast stein i peisen.

Glassplate foran vedovn bør utbedres/skiftes ut slik at den tilfredsstillende anbefalte sikkerhetskrav foran ileggsåpning.



## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

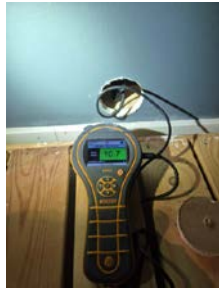
Kjeller med innforede og isolerte trevegger, tekket med gipsplater innenfor lecavegger. Denne type konstruksjon er noe utsatt for skjulte fuktskader.

Det er utført hulltaking i påforingsvegg mot grunnmur i garderobe i kjellerstue uten å påvise noen unormale forhold ved kontrollpunktet.

Hulltaking kan likevel ikke friskmelde alle påforingsvegger i kjeller.

# Tilstandsrapport

Konstruksjonen er avhengig av fungerende drenering og normal fuktbelastning for å redusere risikoen for skjulte fukt- og råteskader over tid. Det anbefales jevnlig kontroll av kjellervegger og innemiljø.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.  
Det er montert rekkverk.

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

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Det er innvendige malte profilerte dører.  
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

## TG 2 Innvendige dører - 2

### Beskrivelse

Gjelder enkelte dører.

### Vurdering av avvik:

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

Dører til vaskerom, kjellergang og hovedsoverom i 1. etasje tar i karm. Dør til trapperom subber i terskel og dør til entré subber i gulvflis. Liten skade på dør til soverom i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør justeres/vedlikeholdes for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og terskel/karm over tid.

# Tilstandsrapport



Skade på dørblad.



Dør tar i karm.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Flislagt bad med ukjent alder, men badet fremstår å være fra rundt 2010.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Det er flis på vegg og malt trepanel i himling.

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelse i flere fliser rundt vegghengt toalett. Forholdet kan indikere utilstrekkelig stivhet/forsterkning i konstruksjonen bak flisene.

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

- Tiltak:

Skadde fliser bør skiftes. Det anbefales nærmere kontroll av underlaget og konstruksjonen bak flisene, samt utbedring/forsterkning ved behov for å redusere risiko for videre sprekkdannelse.



Sprekk i fliser.

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## **TG 3** Overflater Gulv

### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er varierende fall på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.  
Fra toalettet til dør er det et motfall på 8 mm og ved eventuell lekkasje fra sistene vil vann renne ut døren.  
Det er hulllyd under flere av gulvflisene, samt bom i en flis i dusjsonen med sprekker i fuger.  
Det er bra fall fra yttervegg til sluk, men fallet mellom dusj og innredning er tilnærmet flatt.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes større utbedringer av gulvkonstruksjonen for å utbedre fallforhold og bom i flis.  
Det at det ikke er tilfredsstillende fall kan medføre fuktskade på utsiden av våtrommet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Motfall på 8 mm.



Motfall på 8 mm.



Bom i flis.

## 1. ETASJE > BAD

### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført membran eller slukløsning.  
Utførelsen er ukjent med usikker løsning rundt klemring/membrantilslutning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner over tid. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare utførelse og tilstand på membran og sluktilkobling.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Flislagt innredning med servanntopp, vegghengt speil, veggmontert toalett og dusjnisje med glassdør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en drengspalte under toalett. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Ingen drengspalte under toalett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dørblad.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt fra åpning i himling fra underliggende bod uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom i kjeller er opplyst å være overflateoppusset i 2018.  
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider eller oppbygning av konstruksjonen.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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 avvik:

Det er registrert stedvis avflassing av maling i himling langs vegger. Forholdet vurderes å være relatert til fuktbelastning og normal slitasje på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse og avflassede overflater bør skrapes og pusses før ny overflatebehandling utføres. Det anbefales maling med egnet våtromsmaling.



Avflasset maling i himling.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er målt 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket vurderes å ha begrenset betydning ved normal bruk, men kan innebære økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller tilstopping av sluk.

Tiltak anses normalt ikke nødvendig, men forholdet bør tas i betraktning ved eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er registrert eldre støpejernssluk og ukjent tettesjikt/membranløsning. Membran er ikke synlig ved sluk eller terskel. Vaskerommet fremstår som en eldre kjellerkonstruksjon som er overflateoppgradert med fliser. Risikoen for lekkasjer og fuktskader vurderes som forhøyet grunnet alder, konstruksjonsoppbygning og manglende dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet må påregnes. Det anbefales etablering av dokumentert tettesjikt/membran ved fremtidig oppgradering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Ingen oppkant av membran ved terskel.



Eldre støpejernssluk.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Inneholder skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft over dørbblad.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra kjellerstue bak skyllekum uten å påvise unormale forhold.



## KJELLER > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad i kjeller er opplyst å være fra 2018.

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

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

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

## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen. Dusjsonen er utført med fall mot veggsluk og nedsenket gulv på 0–18 mm. Det er målt fall på 1:50 (1 cm pr. meter) i dusjsonen. Det er målt 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dørterskel, noe som er innenfor preaksepterte ytelser.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er synlig membran i sluk. Ikke fremlagt dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG:2.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om membran er korrekt utført. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt fuktsikringen, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Sluk under badekar.



Sluk i dusj.

## KJELLER > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

adet inneholder innredning med to nedfelte servanter, vegghengt speil med belysning, veggmontert toalett samt dusjnise med to regndusjer, spyledusj og glassvegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en dreusspalte under toalett. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Mangler dreusspalte under toalett.

## KJELLER > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilluftspalten under dørbildet er for liten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftespalten under dør bør økes, eksempelvis ved heving av dørbildet eller montering av lufterister i dørbildet. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning samt risiko for sopp- og muggdannelse.

# Tilstandsrapport



For liten tilluftspalte.

## KJELLER > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bod mot badersinnredning. Det ble målt 16,9 vekt% fukt i bunnsvill, uten at det ble registrert unormale forhold, lukt, misfarging eller tegn til fuktskader i konstruksjonen. Registrert fuktnivå vurderes å være relatert til normal fuktvandring fra grunn i eldre kjellerkonstruksjoner uten kjent fuktsperre mot grunnen.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt med nedfelt oppvaskkum.  
Flislagt på vegg bak vask og platetopp.  
Det er integrert to kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

#### Beskrivelse

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

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTROM

#### Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Toalettrom i 2. etasje.

Det er parkett på gulv, malte plater på vegg og malt trepanel i himling.

Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, eksempelvis ved luftespalte under dør eller tilsvarende løsning. Det bør også etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning samt risiko for mugg- og fuktskader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige røropplegg består av kobberør fra byggeår og plastrør (rør i rør) til bad i kjeller fra 2018, og det er besikttet i rørfordelerskap, plassert i kjellerbod.

Stoppekran plassert i kjellerbod.

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:

- Det er avvik:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk da det ikke ble gjort funn av siklemikk på bad eller i kjellerbod.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak på anlegget for å sikre at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til rom med sluk. Manglende håndtering av lekkasjevann kan føre til skjulte vannskader i konstruksjonen, med risiko for følgeskader og økte utbedringskostnader.

Det vurderes at tiltak med utskifting av eldre kobberør kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Stoppekran fra byggeår.



Rørskap i kjellerbod.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast.  
Stakeluke plassert i kjellerbod.

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg, samt spalteventil i vinduskarm i walk-in closet/soverom.

## TG IU Oppvarming

### Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2016. Det ble utført service sist i ca. 2024.  
Termostatstyrte varmekabler i kjellerstue, vaskerom, soverom i kjeller, entré og begge bad.  
Peis i stue og vedovn i loftstue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.  
Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 282 liter fra 2017, plassert i kjellerbod.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risikoen for elektriske feil eller brannfare. Fast tilkobling må utføres av en registrert elektroinstallatør.



## 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.*

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

### Beskrivelse

Sikringssskap er plassert i entré, samt sikringer i loftstue.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 17 kurser i sikringssskap og 7 kurser i loftstue i henhold til kursfortegnelse, 63A 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.

**1975 Noe anlegg i kjeller kan være fra byggeår. Mye av anlegget ble oppgradert i 2018.**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

# Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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

**Ja**

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** På grunn av sikringer i loftstue som ikke er tildekket med branntett sikringsskap, stikkontakt under kjøkkenbenk som ikke er tilstrekkelig festet, ledninger som ikke er tilstrekkelig festet, skade på eldre koblingsboks, manglende blendelukk, samt manglende dokumentasjon på elanlegget, anbefales det at hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 elkontroll.

Stedvise utskiftninger og oppgraderinger må påregnes som følge av normalt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

## Generell kommentar

Takstingeniør har ingen elektrokompetanse og anlegg er ikke vurdert ut over kontrollspørsmål.



Sikringer i loftstue.



Sikringsskap i entré.



Ledninger i kneloft som ikke er tilstrekkelig festet.



Skade på eldre koblingsboks i kjeller.

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Drenering rundt boligen fra byggeår, samt fra 2022 på sørsiden mellom garasje og terrasse i forbindelse med etablering av lyskasser til vinduer. Drenering med vorteplast mot grunnmur med topplist og fleksible drenerør av plast. Mot gårdsplassen er det pusskant mot belegningsstein over topplisten.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og føres til kum i hage.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering fra byggeår er skjult og har passert 50 år. Ingen symptomer ble registrert ved befaringen med unntak av noe forhøyet fuktverdi i bunnsvill mot bad ved hulltaking i kjeller. Kombinasjonen av alder, manglende fuktspærre mot grunn og materialsitasje tilsier at det kan være begrenset gjenværende brukstid på det meste av dreneringen. (avvik gjelder ikke drenering i hage fra 2020)

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen bør holdes under observasjon og vedlikeholdes ved behov. Jevnlig kontroll og rensing av drencsystem, kummer og vannavledning anbefales for å opprettholde funksjonen. Oppgradering eller utskifting av eldre deler av dreneringen må påregnes over tid som følge av alder og forventet levetid.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur oppført av pussede lettklinkerblokker. Vegger i kjeller er innkledd.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis flatt terreng eller svakt fall inn mot grunnmur, noe som kan medføre økt belastning fra overflatevann mot konstruksjonen. Som kompenserende tiltak er det etablert renner mot bolig ved gårdsplass som leder vann til kum i hage sammen med vann fra taknedløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatevann bør holdes under kontroll. Det er viktig med jevnlig vedlikehold og rensing av renner, rister og kummer for å opprettholde tilfredsstillende vannavledning.

# Tilstandsrapport



## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 88 cm er under datidens krav på 90 cm.  
Det mangler håndløpere i innvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk i utvendig trapp til inngangsparti eller i enden av terrasse mot nord.

Eiendommen ligger innenfor kartlagt faresone for kvikkleire/områdeskred iht. NVEs kartdatabase. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser som en del av denne tilstandsrapporten, og forholdet er ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m<sup>3</sup> lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyde tilfredsstillende ikke dagens eller datidens forskriftskrav. Det anbefales tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.

Rekkverk bør monteres i trappen til inngangsparti og i enden av terrasse, samt håndløpere på vegg i innvendige trapper for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Ingen tiltak vurdert som nødvendige utover normal aktsomhet ved eventuelle fremtidige terrenginngrep eller byggearbeider.

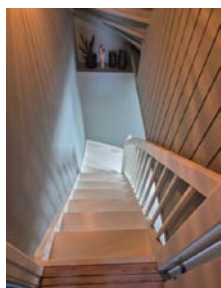
# Tilstandsrapport



Mangler rekkverk fra terrasse.



Mangler rekkverk fra trapp.



Mangler håndløper mot vegg.

# 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

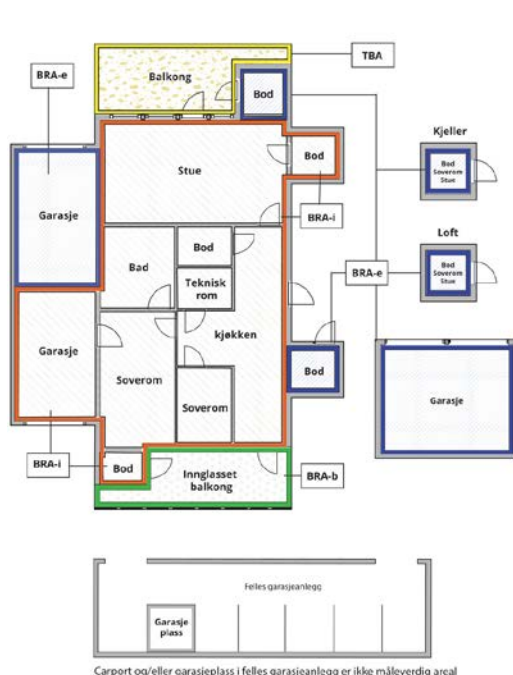
## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	106	29		135	66
2. etasje	65			65	
Kjeller	85			85	
<b>SUM</b>	<b>256</b>	<b>29</b>			<b>66</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>285</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, bad, walk-in closet/soverom, soverom 1, soverom 2, stue m/trapp, kjøkken	Garasje, bod	
2. etasje	Loftstue, soverom 1, toalettrom, soverom 2		
Kjeller	Kjellerstue, vaskerom, gang, bod, bad, soverom		

### Kommentar

Areal 1. etasje:  
Entré: 10 m<sup>2</sup>  
Gang: 8,3 m<sup>2</sup>  
Bad: 4,5 m<sup>2</sup>  
Walk-in closet/soverom: 6,6 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 11,6 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 9,8 m<sup>2</sup>  
Stue m/trapp/kjøkken: 50 m<sup>2</sup>

Areal 2. etasje:  
Loftstue: 33,4 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 15 m<sup>2</sup>  
Toalettrom: 1,6 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 13 m<sup>2</sup>

Areal kjeller:  
Kjellerstue: 38,8 m<sup>2</sup>  
Vaskerom: 10,2 m<sup>2</sup>  
Gang: 3 m<sup>2</sup>  
Bod: 4,8 m<sup>2</sup>  
Bad: 7,5 m<sup>2</sup>  
Soverom: 17 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

I forhold til nyeste fremlagte tegninger fra 1988 i forbindelse med tilbygg av inngangsparti og etablering av 2. etasje er det registrert endringer på boligen.

**1. etasje:**

Tilbygget inngangsparti har endret plassering av dør og vindu til speilvendt utførelse.  
Bad og toalettrom er slått sammen til et større bad.  
Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet på kortsiden for utvidelse av kjøkkeninnredning.  
Bod i bakkant av garasje er ikke tegnet inn.

**2. etasje:**

Toalettrom er ikke inntegnet på fremlagte tegninger.

**Kjeller:**

Hobbyrom er tatt i bruk som soverom.  
Disponibelt rom er innredet som kjellerstue.  
Det er etablert bad, bod og gang der det opprinnelig er tegnet inn boder.  
Vaskerom er noe utvidet mot disponibelt rom sammenlignet med fremlagte tegninger.

Det foreligger ikke opplysninger om hvorvidt utførte tiltak er omsøkt eller meldt til bygningsmyndighetene.  
Bruksendring fra tilleggsdel (bod, hobbyrom, disponibelt rom) til hoveddel (bad, vaskerom, soverom og stue), samt tilbygg av bod er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

**Nyere håndverkstjenester**

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Erik Udem	Kunde
	Therese Udem	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	60	58		0	769.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

**Adresse**

Torsteins vei 11

**Hjemmelshaver**

Udem Erik, Udem Therese

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	22.05.2026	Vedlagt energimerking

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

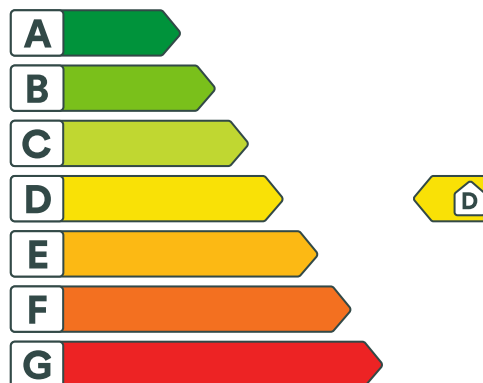
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

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



Adresse <b>Torsteins vei 11, 3157 BARKÅKER</b>	
Dato for energimerking <b>22.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-300852</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>162064762</b>
Gårdsnummer <b>60</b>	Bruksnummer <b>58</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1975</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>285,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>256,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**197,47 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**201,26 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**51 522 kWh**



## Torsteins vei 11, 3157 BARKÅKER



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Torsteins vei 11, 3157 BARKÅKER



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

##### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 15: Montering tetningslister

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

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Undem, Therese

18.05.2026

✓ Signed

bankID

Undem, Erik

18.05.2026

✓ Signed

bankID

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Erik Undem

Therese Undem

## Boligen

Torsteins Vei 11  
3157 Barkåker

3905-60/58/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Lite fall mot sluk i dusj på bad i 1 etg.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Terasse utvidet og byttet dekket ferdig 2020.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Bod bygget i forbindelse med garasje.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** gravd ut lyskasser

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Halv langsida mot øst bakside hus.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Dårlig gjenmurt hull i skorstein etter tidligere røykrør.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Ja**

Det er privat avtale i tosteins vei ang brøyting.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Tønsberg kommune

## Eiendomsinformasjon

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	60	58	0	0	Grunneiendom		Ja	769,6	769,9	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
19.08.1974	Nei	Nei	Nei			Nord: 6576240.59 Øst: 579146.5 System: EPSG:25832				

### FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			60/58	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			60/58	0
Skylddeling	19.08.1974			Avgiver	60/57	-769.9
				Mottaker	60/58	769.9

### BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162064762	Enebolig		Tatt i bruk	0	0	0

### ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Torsteins vei	11			Nord: 6576247 Øst: 579150 System: EPSG:25832		Tettsted 2633-Barkåker Kirkesokn 1-Sem Stemmeakrets 2-Barkåker/Jareteigen Grunnkrets 204-Barkåker Postnummerområde 3157-BARKÅKER SKOLEKRETS 2-Barkåker

### KOMMUNAL TILLEGGSDDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	J-Journalnummer: 1974209 M-Målebrevsnummer: 081.012

### KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetyp	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
769,6	Nord: 6576240,59017257 Øst: 579146,49999465 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Tønsberg kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	60	58	0	0	Torsteins vei 11, 3157 BARKÅKER

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	769.6m <sup>2</sup>
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	769.6m <sup>2</sup>
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	769.6m <sup>2</sup>

### GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

### BEBYGGELSESPÅN

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

PLANID Plannavn

Nei

### MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

### REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

### PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?



PLANID Plannavn

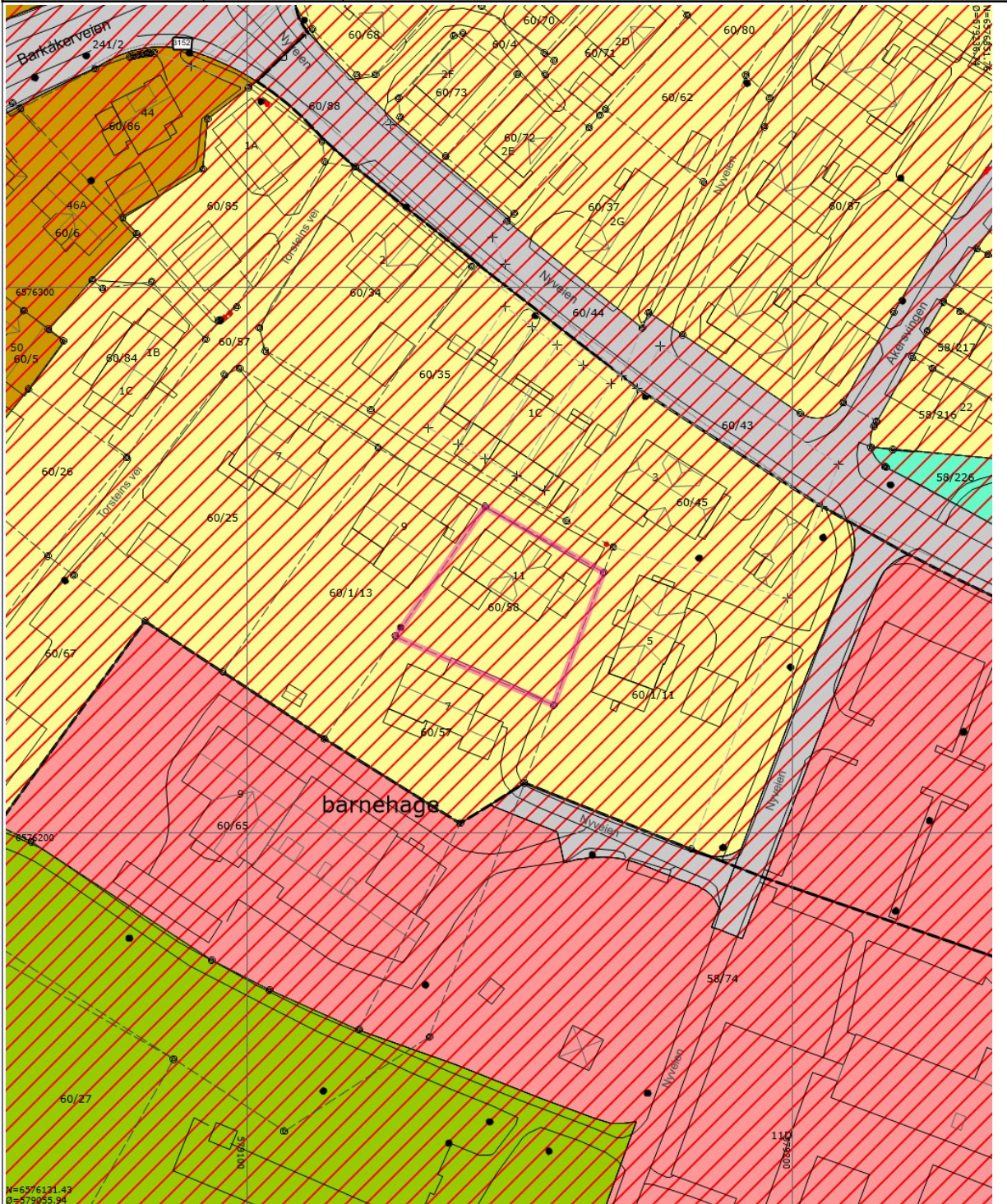
---

Nei































KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

 Tønsberg kommune	<b>Kommuneplan</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 60	Bnr: 58	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Torsteins vei 11 3157 BARKÅKER				
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035					



## Tegnforklaring

 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedFnr.
A Bygg og anlegg	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
• Skap	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
 KpBestemmelseGrense	 KpBestemmelseOmråde	 KpBestemmelseGrense
 KpBestemmelseOmråde	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
 Grense for arealformål	 Ras- og skredfare	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Sentrumsformål - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Idrettsanlegg - Nåværende
 Veg - Nåværende	 Blå/grønnstruktur - Nåværende	 KpOmråde gjeldende
 Forskningskurve	 Høydekurve	

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse) <b>Torsteinsvei, Barkåker</b>		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Arbeidets art <b>Nybygg</b>		Byggets art <b>Enebolig</b>	Søknadens dato <b>17/10-74</b>		
Byggherrens navn <b>Erling Halvorsen</b>		Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato <b>31/5-76</b>		sak <b>104/75</b>	
Anmelderens navn <b>Mesterhus Tønsberg A/L</b>		Adresse <b>Torsteinsvei, Barkåker</b>		Telefon	
Ansvarshavendes navn "		Adresse "		Telefon <b>13124</b>	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg  
 for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

**Innmuring av 4 kjellervinduer på sydveggen. Rekkverk på hovedtrapp.**

Dette arbeid må være fullført innen

Sem bygningsvesen den **30. sept. 1976.**

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeløyvemyndighet

**Kjell Lier**

bygningssjef

*Arne Javnås*  
A. Javnås

# SEM KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

SENTRALBORD (033) 14 080

3100 TØNSBERG

Tønsberg, den 28. oktober 1983



00VA0/40536

Geomatikk

## FERDIGATTEST

(Bygn.loven § 99.1)

Gb.nr. 60/58

Sak.nr. 220/83

Arbeidssted	Torsteinsvei 11, Barkåker
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Garasje
Byggherre	Gunnar Haug Andersen
Byggemelder	Knut Ove Ottem
Ansvarshavende	Knut Ove Ottem

Ved ferdigbesiktigelsen er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog event. merknader nedenfor). Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelsen som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93 — arbeid som krever byggetillatelse).

MERKNADER:

Bygningssjef  
Nils Jacob Lugg

Carl Petter Langbø



TØNSBERG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET

Byfogdløkken,  
Halfdan Wilhelmsens allé 1,  
3100 Tønsberg.

Tlf.: ( 033 ) 18000

Tønsberg, 25.05.88

Gunnar Haug Andersen  
Torsteins vei 11

3157 Barkåker



DELEGASJONSSAK AVGJORT AV BYGNINGSSJEFEN

Sak nr.	D 307/88
Gnr./Bnr.	60/58
Arbeidssted	Torsteins vei 11, 3157 Barkåker
Byggherre/adresse	Gunnar Haug Andersen Torsteins vei 11
Anmelder	Gunnar Haug Andersen
Ansvarshavende	Einar Bjune Brekke
Arbeidets art	Tilbygg og takoppløft
Søknad datert	10.04.88
Sit.kart datert	-
Byggetegning datert	11.02.88
Nabovarsel datert	
Nabosamtykke datert	10.04.88
Saksbehandler	Per Søkshaug/ILJ

Søknad om byggetillatelse med tegninger datert 11.02.88 godkjennes i samsvar med plan- og bygningsloven og bestemmelser gitt i medhold av loven på følgende betingelse:

1. De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra bygningssjefen.

Denne godkjenningen er gitt av bygningssjefen i medhold av vedtekt og delegasjonsvedtak til plan- og bygningslovens § 11 nr. 1.

  
Per Engeseth  
byggesaks- og arealplansjef

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og skal godtas i alle kommuner. BF87 kap. 14.1.

**SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**  
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93  
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

**MELDING OM ARBEID** etter plan- og bygningsloven  
- driftsbygning i landbruket, § 81

- varige konstruksjoner og anlegg, § 84

- mindre byggearbeid på boligegendom, § 86 a  
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket M)

Til bygningsrådet i Tønsberg.

**TØNSBERG KOMMUNE**  
**TEKNISK SEKTOR**

20 04 88

Ark.nr. 60/58 | Kassaasjon | Saksbeh.

Godkjent av bygningskomiteen  
Tønsberg på vilkår  
25. MAI 1988 sak ... D307/88

Bygningsnr.	Løpenr.
Igangsatt	Tatt i bruk

**Søknaden / meldingen gjelder**

**M** Eiendom/byggested  
Gnr. 60 | Bnr. 58 | Festenr. | Seksjonsnr.  
Adresse Torsteinssun 11

**M** Arbeidets art  
 Nybygg  Påbygg/tilbygg  Endring  Riving  Masseuttak/fylling  
 Annet - beskriv

**M** Byggets art  
 Bolig  Garasje  Uthus  Fritids-bolig  Driftsbygning  
 Annet - beskriv

**Melding til GAB**  
Fyles ut av kommunen

Melding sendt

Dato

Dato

Dato

Påbygg / tilbygg

Bygningstype

Næringsgruppe

Type byggherre

**Dispensasjonssøknad**

pbl § 7 (§ 88) | Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:  Plan- og bygningslov  Byggeforskrift | Vedteker Plan

Dispensasjonen gjelder:

**Koordinater**

Kartplate

Koordinatsystem

X-koordinat

Y-koordinat

Z-koordinat

**Vedlegg**


**M** pbl § 94.3 BF 87 kap. 14

Gjenpart av nabovarsel  Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn

Fasade-tegninger  Etasjeplan  Snitt  Konstruksj-tegninger  Statiske beregninger

Rapp. om grunnundersøkelser  Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter

Andre vedlegg

  
0 0 V C B / 40619 Geomatikk

**Byggesaksreferanse mm.**

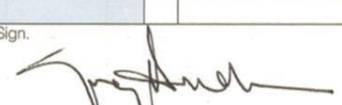
Kode Nr. (7 pos.)

Kode Nr. (7 pos.)

Kode Nr. (7 pos.)

**Underskrift**

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedteker, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre			Søker / melder		
Navn	<u>Gunnar Hans Andersen</u>		Navn	<u>11</u>	
Adresse	<u>Torsteinssun 11</u>		Adresse	<u>11</u>	
Postnr.	Poststed	Tlf.	Postnr.	Poststed	
<u>3157</u>	<u>BARKÅKER</u>	<u>80649</u>			
<input checked="" type="checkbox"/> Enkeltperson	<input type="checkbox"/> Selskap / lag	<input type="checkbox"/> Offentlig virksomhet	Tlf.		
Dato	Sign.		Dato	Sign.	
<u>10/4-88</u>				<u>11</u>	

## OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

## Byggetomt og bebyggelsen

<b>M</b> Regulert område	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tilnærmet nyttegrad
<b>M</b> Oppmålt tomt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal
<b>M</b> Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense Vegmidte Annen bygning
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>M</b> Atkomst Vegloven pbl §§ 66,67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel	
	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er vegsejers avkjøringstillatelse gitt <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	Er kommunenes avkj. tillatelse gitt <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>M</b>	Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>M</b> Byggegrunn	<input type="checkbox"/> Fjell <input checked="" type="checkbox"/> Grus <input checked="" type="checkbox"/> Sand <input type="checkbox"/> Leire	-beskriv
	<input type="checkbox"/> Annet	-beskriv
<b>M</b> Fundament	<input checked="" type="checkbox"/> Grunnmur <input checked="" type="checkbox"/> Bankett/såle <input type="checkbox"/> Peler <input type="checkbox"/> Annet	-beskriv
<b>M</b> Vannforsyning pbl §§ 65,67	Tilknyttet	
	<input checked="" type="checkbox"/> -offentlig vannverk <input type="checkbox"/> -privat vannverk <input type="checkbox"/> -annen privat vannforsyning innlagt vann	-beskriv
<b>M</b> Avløp pbl §§ 66,67	<input type="checkbox"/> Off. avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avl.-anl.	Skal det install. vannklosett <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
		Foreligger utslippstillatelse <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
<b>M</b> Drenering BF 87 kap. 42	<input type="checkbox"/> Selv-drenering <input type="checkbox"/> Kultgrøft <input checked="" type="checkbox"/> Rør	
	Drensvann føres til:	<input type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng
<b>M</b> Overvann	Takvann/overvann føres til:	<input type="checkbox"/> Avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng
	<b>M</b> Heis pbl § 106a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Dersom ja, kreves egen søknad
<b>M</b> Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antall etasjer	Eldre bebyggelse Ny bebyggelse Sum
	Antall bruksenheter (boliger)	1
	Bruksareal (NS 3940)	m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>
	Bebygd areal (brutto grunnflate)	m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>

## Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.	
-vertikale konstr. (maks. 3 kryss)	
1 Tre	2 Lett-betong
3 Betong	4 Metall
5 Tegl	9 Annet
-horisontale konstr. (maks 3 kryss)	
1 Tre	2 Lett-betong
3 Betong	4 Metall
	9 Annet

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)	
1 Tre	2 Lett-betong
3 Betong	4 Metall
5 Tegl	9 Annet

Oppvarming (maks 1 kryss)	
0 Ved	1 Oljefyr-anlegg
2 Oljefyrt ildsted	3 El.
4 Oljefyr-anl./el.	5 Oljefyr-anl./ved
6 Oljefyrt ildst./el.	7 Oljefyrt ildst./ved
8 El./ved	9 Annet

Etasje-spesifikasjon			
Etg.	ant. boliger	Bruksareal	
		bolig	annet
Sum			

## Boligspesifikasjon/bygningens adresse

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Ant. rom	Kjøk.-kode	Antall		Adressenavn	Gate/omr. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./festenr.	Evt. under-nr.
				bad	WC					

## TEKNISKE KRAV

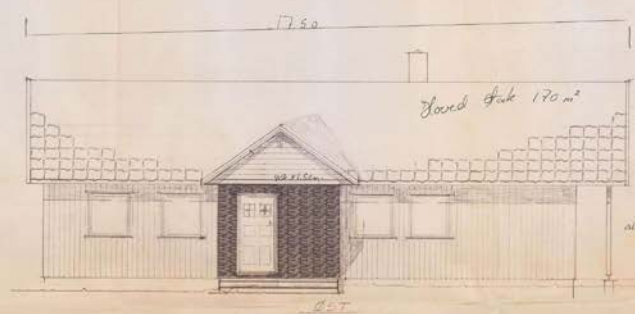
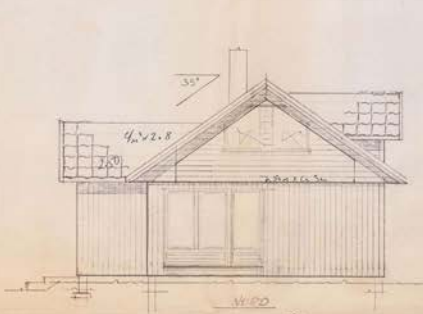
skriv ikke her

BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
Brannvern	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse			
	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4		
	<input type="checkbox"/> Ikke krav			
BF 87 Del 3	Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt	- dokumentert i vedlegg/tegning nr.	
	- branncelleinndeling	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- arealgrenser/brannvegger	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- rømningsveier	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- brannalarm/røykvarsler	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- slukningsredskap	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- brannventilasjon/sprinkler	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

BF 87 Kap. 41	Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt	- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- rom	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
- 23.2. 41 og 43.2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
- 42	- grunn og fundamenter	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
- 43	- bygningsdeler	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
- 44	- trapp og rampe	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
- 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
- 46	- sanitæranlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
- 47	- ventilasjonsanlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
- 48	- elektriske installasjoner og antenner	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
- 49	- røykkanal og varmeanlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
- 51	- bæreevne og sikkerhet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
- 52	- lydforhold	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
- 53	- varmeisolasjon og tetthet	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
- 54	- tilfluktsrom	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

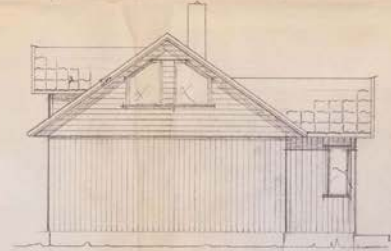
De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.





Jordtak 170 m<sup>2</sup>

TAKUDE VP.  
NVESTEN  
SIFER



FASADER

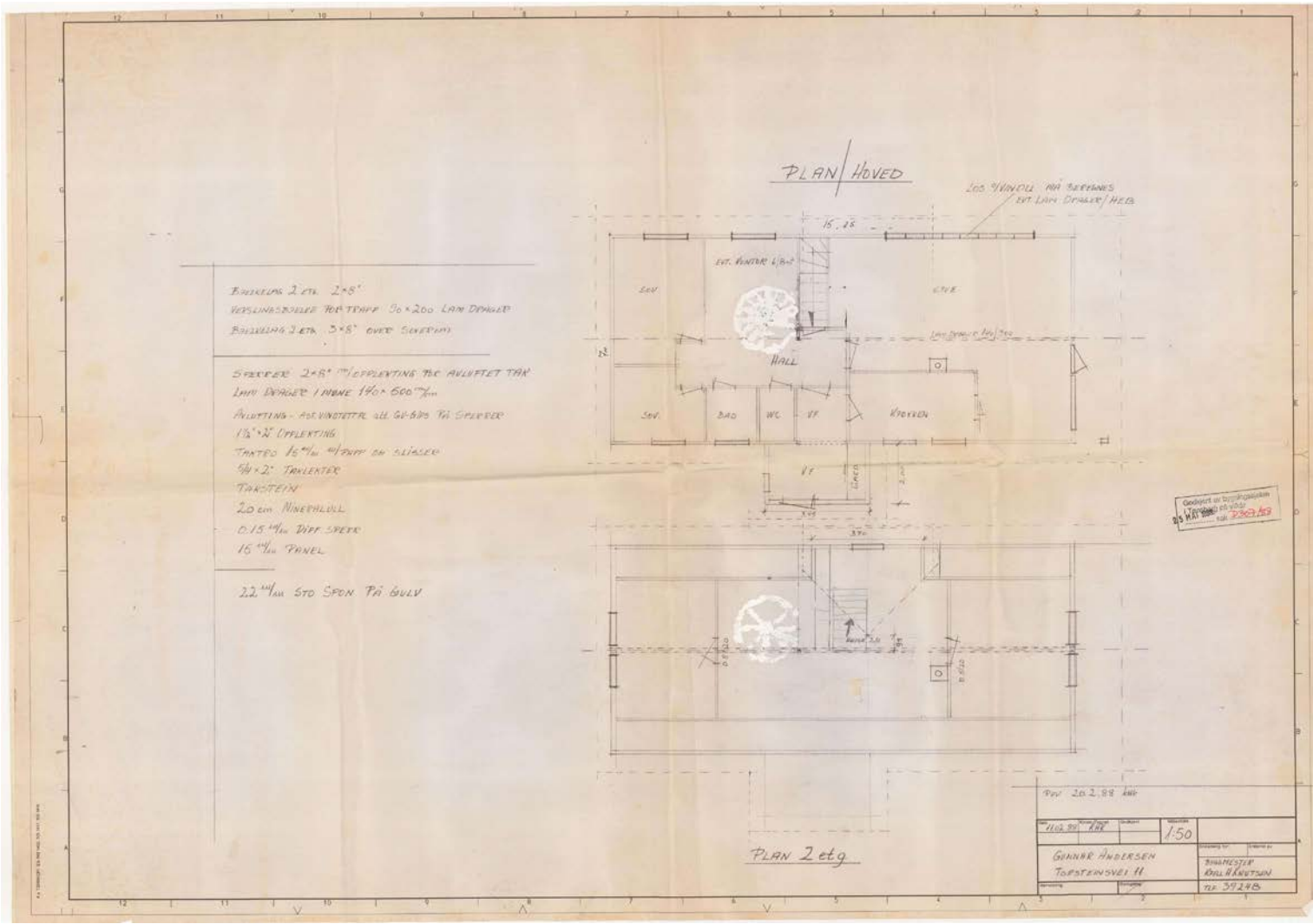
Rev. 20.2.88 luk

TAKOPPLEFT 35°  
PEK  
NYTT INNGANGSPART I VINDLUTSOG

BYGGESAKKONTROLL  
KONTROLLNUT  
11.11.88  
11.11.88



BYGGESAKKONTROLL	1:50
GUNNAR ANDERSEN	BYGGESAKKONTROLL
TEGSTEINAVEI 11	BYGGESAKKONTROLL
	TU 39246



BOLLING 2. ETG 2x8"  
 VESLINGERELLE 70x70x100 0x+200 LAM DØRNER  
 BOLLING 2. ETG 3x8" OVER SIKRING

---

SPÆRRE 2x8" OPPRETTING 200 ANSLUTTET TAK  
 LAM DØRNER / RANNE 140x500 1/2"  
 AVLETNING - 40x40x100TET 400 0x+200 PÅ SPÆRRE  
 1 1/2"x1" OPPRETTING  
 TÅNTEDE 16 1/4" 1/2" PÅ EN KLASSE  
 3/4"x2" TRÅNTEDE  
 TRÅSTEIN  
 20 cm NINERHULL  
 0.15 1/4" VIKK SPÆRRE  
 16 1/4" PANEL

---

2.2 1/4" 1/4" STO SPON PÅ GULLV

PLAN Hoved

200 1/4" VIKK 1/4" PÅ SPÆRRE  
 1/2" LAM DØRNER / RANNE

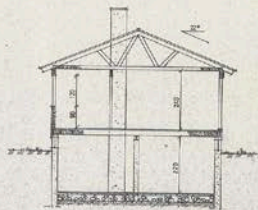
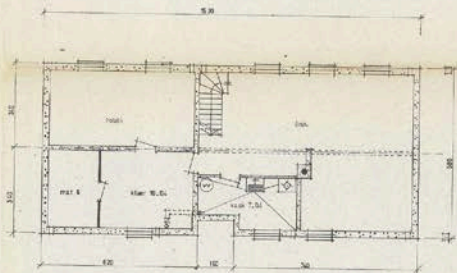
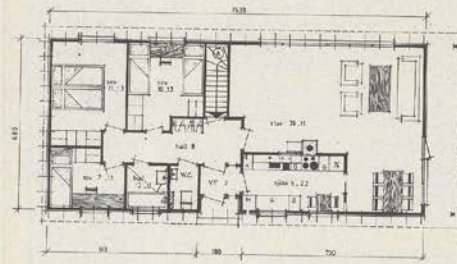
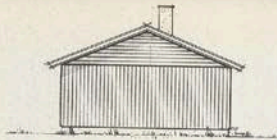
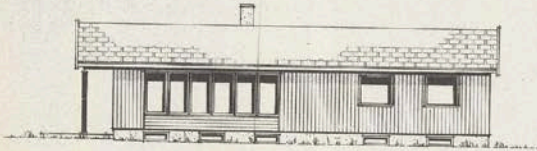
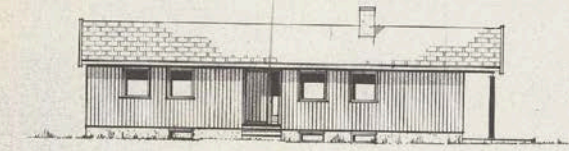
PLAN 2 etg

900 20 2.88 400

1100 20	150		
GJØRER ANDERSEN		150	
TORSTENSVEL H		150	
		150	

GJØRER ANDERSEN  
 TORSTENSVEL H  
 150

Godkjent av byggingstilsynet  
 15.10.2014 kl. 10:00  
 2003.59



ANMERKN :

Bygningens  
placering

LEIFAREAL: 95 M<sup>2</sup>

KJELLER: 90 M<sup>2</sup>

Frøsting & Bygghuset  
sak 10/115  
Godkjennelse må foretas

3.  
KORR: 2.  
DATO: JAN. 1974  
MÅL: 1:500

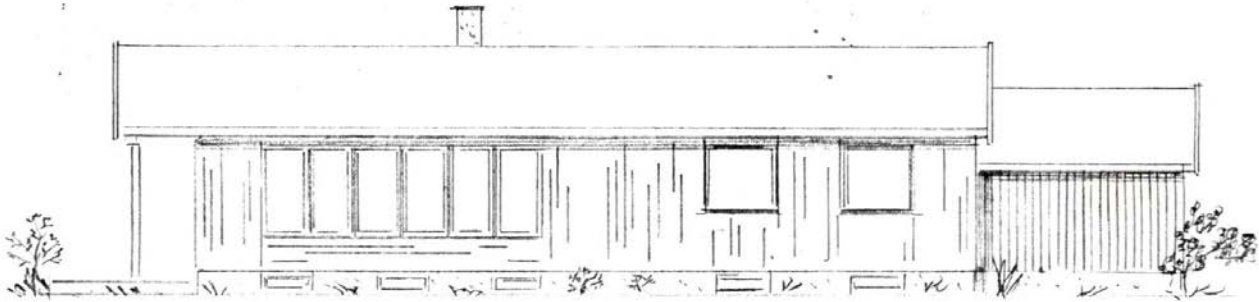
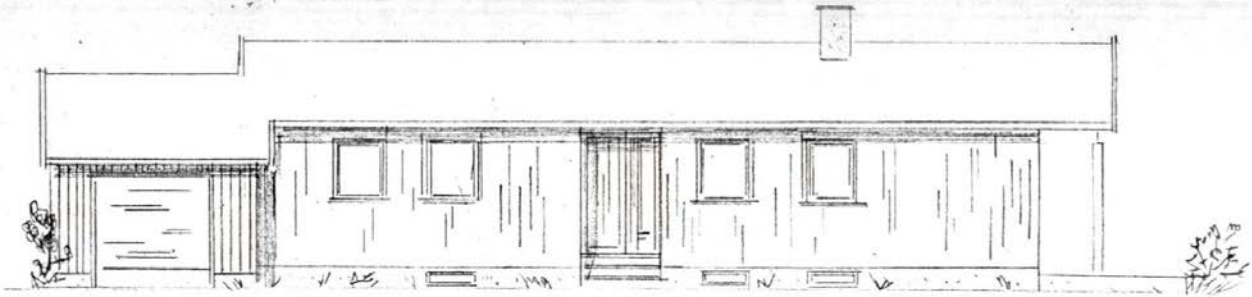
**MESTERHUS**

HUSBANKENS REG. NR. 061-74

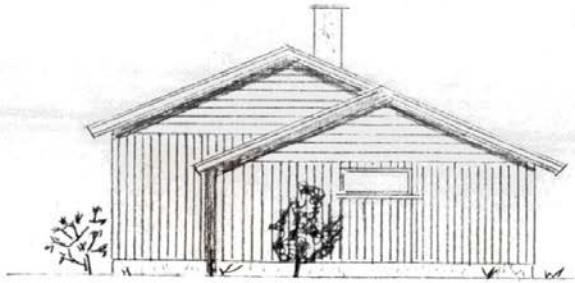
Modell: 115 +  
Byggherre:

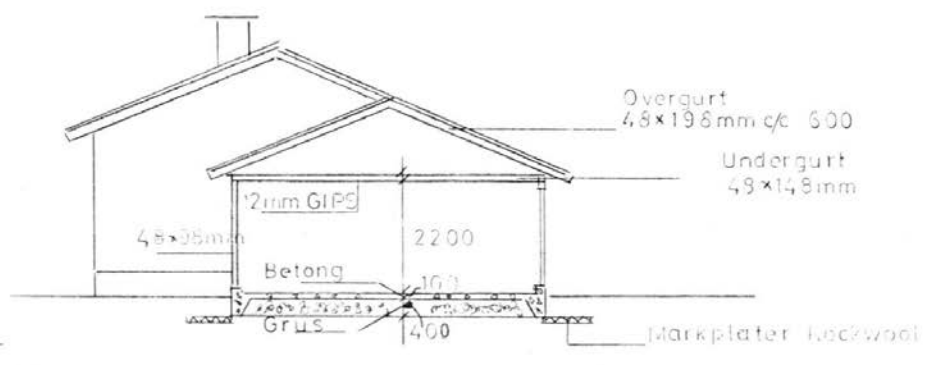
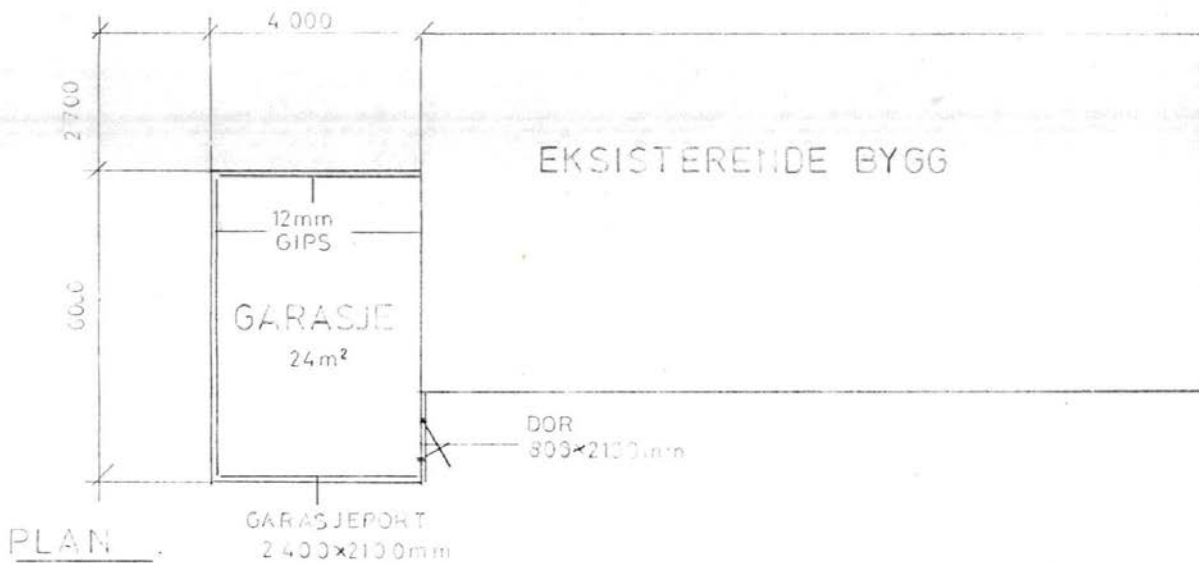
Sak:

NY FASADE



NY FASADE





St.kr.5,- av oss idag.  
Jarlsberg sorenskriverembete.

Jarlsberg sorenskriverembete  
Bagbekaer. 8119

9 DES. 1974

Erklæring.

I samsvar med kommunestyrets vedtak 17. september 1973 avgir herved undertegnede rådmann på vegne av Sem kommune følgende erklæring:

Eier av eiendommen gnr. 60 bnr. 58 i Sem har rett til å ha liggende private vann- og avløpsledninger på eiendommen gnr. 60 bnr. 57 i Sem frem til kum med hovedledninger, samt rett til senere å vedlikeholde ledningene. Det er en forutsetning at eiendommen istandsettes etter at eventuelt vedlikeholdsarbeid er utført.

Eier av eiendommen gnr. 60 bnr. 58 har rett til å benytte eksisterende vei over eiendommen gnr. 60 bnr. 57 i Sem frem til Nyveien. Eieren av gnr. 60 bnr. 58 er ansvarlig for vedlikehold av veien og dekker alle utgifter hermed; eventuelt sammen med øvrige oppsittere til veien.

Av hensyn til gebyrberegningen oppgis verdien til kr. 400,-.

Tønsberg, den 9.des. 1974

Kaare Nordby

# Nabolagsprofil

Torsteins vei 11 - Nabolaget Barkåker - vurdert av 60 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Barkåker Nyveien Linje 117	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	10 min 6.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

## Skoler

Barkåker skole (1-7 kl.) 193 elever, 12 klasser	5 min 0.4 km
Tønsberg Montessori skole (1-10 kl.) 97 elever, 6 klasser	4 min 2.9 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	8 min 5.9 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 291 elever, 15 klasser	10 min 6.5 km
Vear ungdomsskole (8-10 kl.) 184 elever, 17 klasser	15 min 9.7 km
Wang Toppidrett Tønsberg	8 min
Greveskogen videregående skole 1016 elever	9 min 6.2 km

«Bra sted for barn å vokse opp»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

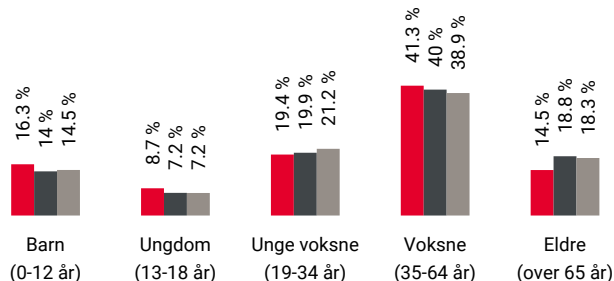
Bra 71/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Barkåker barnehage (1-5 år) 96 barn	4 min 0.3 km
Tønsberg Montessoribarnehage (1-6 år) 51 barn	4 min 2.9 km
Løkebergstua barnehage (0-5 år) 69 barn	9 min 4.9 km

## Dagligvare

Kiwi Barkåker	4 min
---------------	-------

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Gateparkering

Lett 91/100



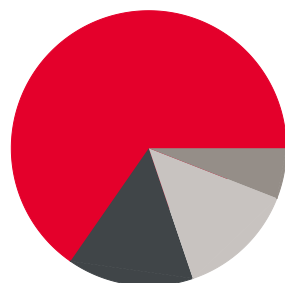
### Trafikk

Lite trafikk 88/100

## Sport

- |                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Barkåker idrettsanlegg      | 3 min  |
| Ballspill, fotball          | 0.2 km |
| Family Sports Club Tønsberg | 8 min  |
| Sporty24 Sem                | 11 min |

## Boligmasse



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

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

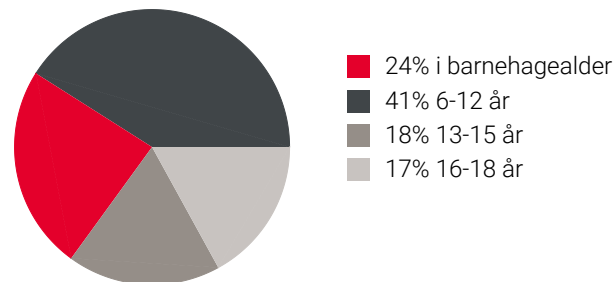
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- |                       |       |
|-----------------------|-------|
| Paletten              | 9 min |
| Apotek 1 Kjelleparken | 8 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

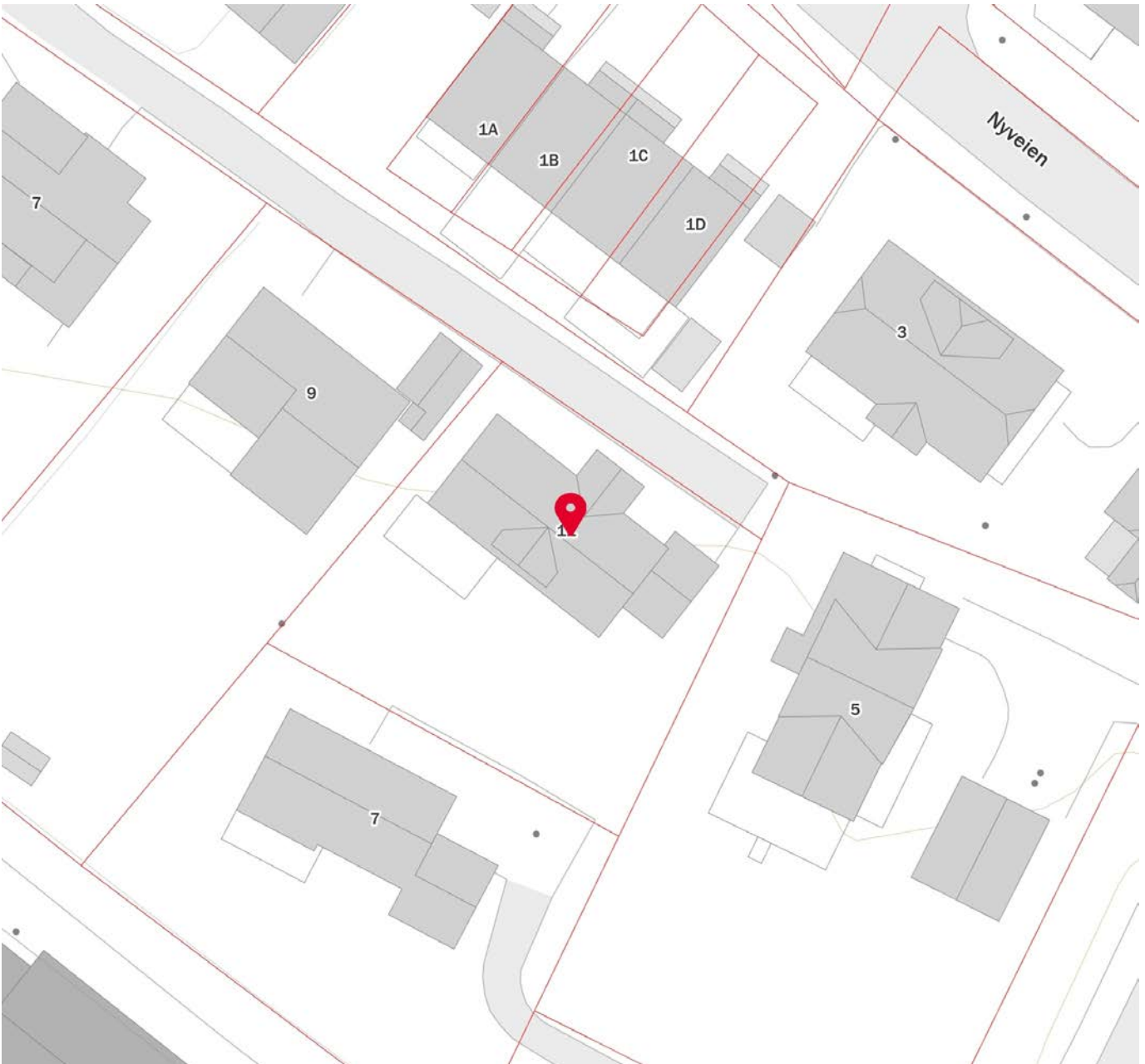
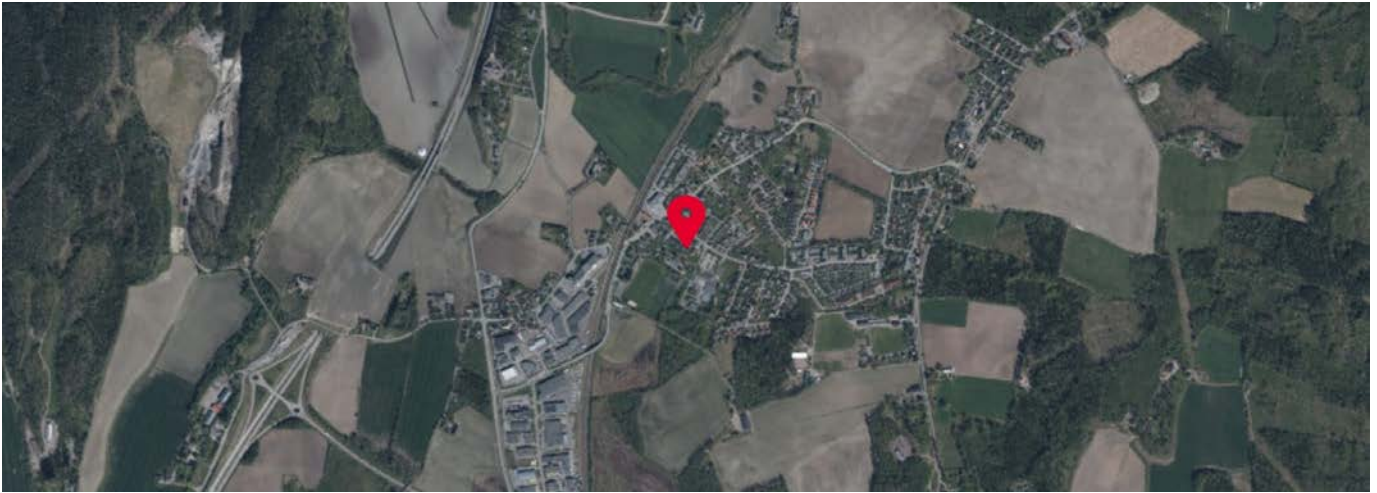


0% 43%

- Barkåker
- Tønsberg kommune
- Norge

## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Torsteins vei 11  
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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre