



aktiv.

Rødskrubben 6, 3157 BARKÅKER

**Familievennlig enebolig med store
uteområder og god tilknytning til
vei/E18**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Olav Høiback

Mobil 901 32 133

E-post olav.hoiback@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Solveig Rygh

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 161/214 kvm
Tomtstr.: 936.9 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 77, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1312250077

Familievennlig enebolig med store uteområder og god tilknytning til vei/E18

Rødskrubben 6 er et hjem som åpner for hverdagsmagi: stor, skjermet hage hvor barna kan leke trygt mens foreldre nyter fred og utsikt mot jorder og åkerlandskap. Her finner familien en lun ramme for både lek og ro, med fine uteområder til hageprosjekter, bål og sommeraktiviteter. Samtidig gir beliggenheten enkel tilgang til fylkesvei og E18 for smidig pendling, og det er rikelig med parkeringsplass for både familiens biler og besøk. Et hjem med varme, potensial og rom for å forme hverdagen etter egne behov.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	77
Energiattest	82
Nabolagsprofil	89
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 161 m²

BRA - e: 53 m²

BRA totalt: 214 m²

TBA: 64 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 111 m² Vindfang, Bod, Gang 1, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Gang 2, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2

BRA-e: 10 m² Utvendig bod 1, Utvendig bod 2

2. etasje

BRA-i: 50 m² Loftstue, Gang, Bad, Bod 1, Bod 2, Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

64 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m²

Ikke målbare arealer

På loftsetasjen i garasjen er det 22m² ikke måleverdig areal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Det foreligger fasadetegninger som er godkjent Juni 1984 og plantegninger fra Juli 1985.

Fasadetegninger stemmer ikke med dagens bruk.

Det foreligger plantegninger, men det er avvik fra disse. Det er gjort store endringer i forhold til dagens bruk, blant annet er det tegnet inn to kott der det i dag er bad, toalettrom og kott.

Verken trapp til 2. etasje eller 2. etasje fremgår av de godkjente tegningene.

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

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

Takhøyder i loftetasje er ikke mer enn 2,16 m på det høyeste. Rom for varig opphold (stue, soverom o.l) bør ha en høyde på minimum 2,4 m og rom som ikke er for varig opphold (gang, bad, bod o.l) bør ha en høyde på minimum 2,2 m. Det er likevel ikke satt noen nedre grense for romhøyden.

Areal 1. etg.

Vindfang: 3,2 m²

Bod: 4,5 m²

Gang: 10,9 m²

Stue: 37 m²

Kjøkken: 8 m²

Toalettrom: 1,3 m²

Kott: 1 m²

Gang 2: 3,7 m²

Bad/vaskerom: 8,2 m²

Soverom 1: 9 m²

Soverom 2: 14,9 m²

Utvendig bod 1: 4,5 m²

Utvendig bod 2: 5,6 m²

Areal 2. etg.

Loftstue: 20,6 m²

Gang: 5,9 m²

Bad: 1,6 m²

Bod 1: 2,4 m²

Bod 2: 1 m²

Soverom: 16 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

936.9 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.

Det er begrenset behov for drenering da boligen ikke har konstruksjoner under bakkenivå, med unntak av krypkjeller med adkomst fra utvendig bod. Rundt krypkjelleren er det lagt vorteplast mot grunnmur.

Boligen er fundamentert med betongplate. Ringmur av pussede lettklinkerblokker, utvendig pusset og malt.

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Fall fra yttervegger anbefales etablert. Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drenerør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige. Nye vann- og avløpsrør i 2013 ifølge salgsoppgaven til en nabobolig.

Det står en innmurt 1200 liters oljetank av stål i krypkjeller, med dagtank i utebod tilkoblet peis i stue.

Ifølge eier er tanken tømt og ikke i bruk.

Beliggenhet

Tenk deg å bo i et område hvor barna kan vokse opp i trygge rammer, med lekekamerater i gata og kort vei til alt de trenger. Rødskrubben 6 tilbyr nettopp det: En beliggenhet som er spesielt godt egnet for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Her kan du nyte nærheten til skoler, barnehager og et godt utvalg av fritidsaktiviteter.

Nabolaget skårer høyt på trygghet og vennskap, noe som skaper en unik atmosfære og et sterkt samhold. Med kort vei til offentlig transport, dagligvarebutikker og flotte turområder, får du en hverdag som både er enkel og innholdsrik. Beliggenheten er ideell for deg som ønsker å kombinere en aktiv livsstil med ro og harmoni.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Barkåker

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra rundt 2010.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra rundt 2010.

Trinn montert for feier.

Yttervegger består av tre/bindingsverk, isolert med 150 mm mineralull ifølge eier og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Taktypen består av saltak med takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Inspeksjonsluke i himling loftstue og i vegger.

Loftet er isolert med 150 mm mineralull og det er synlig luftespalter over takkonstruksjon.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1984 og 2-lags isolerglass fra 1986/87.

Malt ytterdør i tre med sidefelt av glass fra 1986.

Malt skyvterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1988.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2002.

Delvis overbygget terrasse på 64 m² med utgang fra stue. Gulv av trykkimpregnerte terrassebord, samt et parti av betong.

Stående rekkverk i treverk.

Markise er montert. Ifølge eier følger motor med, men denne er ikke montert.

INNVENDIG

Gulver har laminat, teppe, belegg, parkett og tregulv.

Vegger har malt tapet og malt trepanel.

Tak har malte takessplater og malt/behandlet trepanel.

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

Gulv mot grunn er bygget opp med fyllingsmasser, grusmasser, betong, tilfarergulv med plater/bord.

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

Det er plassbygget peis i stue, Peisovninnsats av støpejern.

Pipe fra byggeår med pusslag.

Sotluke i kjøkken og feieluke i loftstue.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 05.12.2022.

Under utvendig bod er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. På grunn støpt dekke.

Inngang fra luke i gulv i utebod.

Det er friskluftsventiler i vegger.

Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene.
Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.
Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.
Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

Badet i 1. etg. er fra rundt 1999. Arbeider er utført på egeninnsats av eier som er fagkyndig.
Det er baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling.
Gulv er tekket med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme.
Det er bra fall mot sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, bidé, badekar, dusjhjørne med vegger i plexiglass, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er avtrekksvifte og ventiler i vegg. Tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.
Badet i 2. etg. er fra rundt 1999. Arbeider er utført på egeninnsats av eier som er fagkyndig.
Det er baderomsplater, trepanel og våtromstapet på vegg. Trepanel i himling.
Gulv er tekket med vinylbelegg.
Det er bra fall mot sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne og panelovn.
Det er avtrekksvifte i skråtak.
Avtrekk fungerte ved test.
Hulltaking er foretatt fra loftstue uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.
Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

Toalettrommet har belegg på gulv, malte tapetserte vegger og malte takessplater i himling.

Det er servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett og panelovn.
Avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber fra 1999.

Stoppekran plassert i luke under kott.

Innvendig avløp er av plast.

Stakeluke i kott.

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

Det er mekanisk tilluft på soverommene. Motor plassert i kneloft.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peis i stue.

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2014. Ifølge eier har det vært service hvert andre år.
Sist service i 2025.

Termostatstyrte varmekabler på bad i 1. etg.

Veggmonterte panelovner.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1992, plassert i gang i 2. etg.

Sikringsskap er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og 3 jordfeilbrytere i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere, brannslanger og brannslukningsapparat i begge etasjer.

Enebolig

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

Det foreligger fasadetegninger som er godkjent Juni 1984 og plantegninger fra Juli 1985, samt originale fasade- og plantegninger fra 1958.

Fasadetegninger stemmer ikke med dagens bruk.

Det foreligger plantegninger, men det er avvik fra disse. Det er gjort store endringer i forhold til dagens bruk, blant annet er det tegnet inn to kott der det i dag er bad, toalettrom og kott.

Verken trapp til 2. etasje eller 2. etasje fremgår av de godkjente tegningene i 1985, men trapp er tegnet inn i originale byggetegninger fra 1958.

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

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

Garasje

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

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 111 kvm: Vindfang, bod, stue, kjøkken, toalettrom, bad/vaskerom, 2 ganger og 2 soverom

BRA-e 10 kvm: 2 utvendig bod

TBA 64 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 50 kvm: Loftstue, gang, bad, soverom og 2 boder

Garasje:

1. Etasje:

BRA-e 33 kvm: Garasje

Bod:

BRA-e 10 kvm: Bod

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut. Det er integrert komfyr og platetopp, samt opplegg for oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom 1. etasje:

Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, bidé, badekar og dusjhjørne med vegger i plexiglass. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon via avtrekksvifte og ventiler i vegg, med tilluft under dør.

Bad 2. etasje:

Badet har vinylbelegg på gulv, og vegger med baderomsplater, trepanel og våtromstapet. Himling er i trepanel. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne og panelovn. Det er avtrekksvifte i skråtak.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrommet har belegg på gulv, malte tapetserte vegger og malte takessplater i himling. Rommet er innredet med servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett og panelovn. Det er avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte under dør.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, teppe, belegg, parkett og tregulv.

Vegger: Malt tapet og malt trepanel.

Himling: Malte takessplater og malt/behandlet trepanel.

Det er stedvis bruksslitasje på gulvflater og skrapemerker på dør til vindfang.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør: Innvendig avløp er av plast fra 1999. Stakeluke er plassert i kott.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm. Det er mekanisk tilluft på soverommene med motor plassert i kneloft.
- Oppvarming: Oppvarming med strøm og vedfyring. Det er peis i stue, luft til luft varmepumpe i stue fra 2014, termostatstyrte varmekabler på bad i 1. etasje og veggmonterte panelovner.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1992, plassert i gang i 2. etasje.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i gang og består av automatsikringer. Anlegget har 12 kurser, 3 jordfeilbrytere og 63A hovedsikring.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarslere, brannslanger og brannslukningsapparat i begge etasjer.

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

Forhold som har fått TG2 og kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

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

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

Andre tiltak:

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Lufting/ventilering må forbedres.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Hull fra luftgevær/punktert glass i stuevindu mot vest.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk.

Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

Utvendig > Dører

Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt da over halvparten av forventet brukstid er passert.

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

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

Tiltak:

Ytterdørene er jevnlig vedlikeholdt og fungerer som de skal i dag, men ut fra alder og normal levetid må det påregnes behov for tiltak over tid.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik:

Råteskadet rampe til terrasse og råde i enkelte rekkverksbord.

Tiltak:

Råteskadet treverk bør skiftes ut.

Innvendig > Overflater - 2

Det er avvik:

Stedvis bruksslitasje på gulvflater.

Skrapemerker på dør til vindfang.

Tiltak:

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Innvendig > 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:

16 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i soverom i 2. etg.

17 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i loftstue.

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.

Innvendig > Radon

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

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.

Tekniske installasjoner > 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.

Normal levetid for plastrør er ca. 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskap er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og 3 jordfeilbrytere 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.

1984

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 ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja
Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik:

Det er registrert løs puss på muroverflater og noe avflasset maling.

Tiltak:

Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.

Tomteforhold > Terrengforhold

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

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

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

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

Tomteforhold > Oljetank

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Andre tiltak:

Tanken og tilhørende røropplegg bør fjernes/saneres, da bruk av fossilt brensel ikke lenger er tillatt.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

Det er noe svelling i på fronter og underkant av benkeplate, samt en liten skade i benkeplate.

Tiltak:

Fuktsvelling og generell slitasje vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

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

Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert dusjvegger og forheng til badekar som begrenser direkte vannsprut på vindu og dør, men vindu og dør i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Døren og panel til siden for dusjen er av treverk, et materiale som er følsomt for fukt.

Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Andre tiltak:

Det bør monteres dusjvegg/forheng som begrenser direkte vannsprut på dør.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Forhold som har fått TG3

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tak som kan medføre fare for snøras skal sikres med snøfangere eller tilsvarende tiltak for å hindre skade på personer, eiendom eller omgivelser.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er registrert kontinuerlig lekkasje fra ekspansjonsventilen.

Andre tiltak:

Berederen bør skiftes ut da den er teknisk utdatert og har funksjonssvikt.

Risiko for vannskader vurderes som liten fordi den står i tett kar med avløp, men videre bruk kan føre til driftsstans og økte kostnader.

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2014:

- Luft til luft varmepumpe i stue fra 2014.

1999:

- Det ble utført oppgraderinger rundt 1999 med etablering av to nye bad, samt nye innvendige vann- og avløpsrør.

1992:

- Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1992, plassert i gang i 2. etg.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peis i stue.

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2014. Ifølge eier har det vært service hvert andre år.

Sist service i 2025.

Termostatstyrte varmekabler på bad i 1. etg.

Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

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

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 18 361

Kommunale avgifter år

2025

Info 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 primær

Kr 1 002 292

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 009 166

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 77, bruksnummer 6 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:

3905/77/6:

13.02.1958 - Dokumentnr: 500304 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Dette er en avtale om at eier av eiendommen har rett til å koble sin kloakk ut i det lukkede fellesavløpet som går over eiendommen tomten er skilt ut ifra.

Men det er i senere tid koblet på offentlig avløp.

Det henvises også til lov om grannegjerde.

05.07.1974 - Dokumentnr: 504308 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

Dette er en avtale som gir dispensasjon fra veglovens regler om byggegrenseavstand for tilbygg til bolighus med følgende punkter.

1. Som følge av at det byggverket det er gitt dispensasjon for, ligger innenfor byggegrensen, må eieren for dette fraskrive seg krav på erstatning for mulige skader eller ulemper som skyldes vedlikeholds- eller utbedringsarbeider (herunder utvidelse eller omlegging av vegen).
2. Området mellom bygningen(e) og vegens eiendomsområde må eieren til en hver tid holde ryddig, slik at sikten til og fra vegen ikke blir hindret. Det må heller ikke brukes til opplagsplass av noe art.
3. Bygningen(e) må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og eventuelle vann- og/eller kloakkledninger gjennom vegen er brakt i orden.
4. Bygningen(e) må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen(e) må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og vei).

04.06.1980 - Dokumentnr: 503474 - Erklæring/avtale

Bestemmelser vedr. frisiktssone.

Dette er en avtale som bestemmer at det skal ligge en frisiktsone på ca 50 m² hvor det ikke kan være vekster, gjerde eller andre innretninger som er høyere enn 0,5 meter over veiplannivå.

I ettertid har fylkeskommunen opprettet støyskjerming langs fylkesveien.

10.03.1981 - Dokumentnr: 501770 - Bestemmelse om vannledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Avtale i forbindelse med at Sem kommune overtok Rakkås vannverk hvor følgende ble tinglyst på eiendommen:

1. Sem kommune har rett til å ha liggende de vannledninger som Rakkås vannverk har hatt liggende på eiendommen.
2. Sem kommune gis rettt til adkomst for å reparere, vedlikeholde og eventuelt omlegge disse. Videre gis kommunen rett til å legge nye ledninger over eiendommen samt senere rett til å reparere, vedlikeholde og eventuelt omlegge disse. Omlegningen skal avvike minst mulig fra eksisterende traséer.
3. Undertegnede og senere eiere forplikter seg til å ikke foreta bygningsmessige eller terrengmessige arbeider herunder beplantning som vanskeliggjør adgang til ledningene eller utsetter disse for trykk, frost eller annen skade. Skader som måtte oppstå i forbindelse med arbeider som nevnt under punkt 2 forutsettes utbedret eller erstattet av kommunen.

13.02.1958 - Dokumentnr: 500304 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:77 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:77 Bnr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

Dette er en avtale om at eier av eiendommen har rett til å koble sin kloakk ut i det lukkede fellesavløpet som går over eiendommen tomten er skilt ut ifra.

Men det er i senere tid koblet på offentlig avløp.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for enebolig i tre datert 24.10.1959.

Denne eneboligen har senere fått tilbygg og ombygginger, hvor det ikke foreligger brukstillatelse eller ferdigattest.

Det foreligger godkjente fasade og plantegninger fra 1958

Det foreligger godkjente fasadeforandringstegninger fra 1974

Det foreligger godkjente fasadetegninger datert 28.06.1984

Det foreligger godkjente fasade og plantegninger fra 26.07.1985

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning avviker i sin helhet fra godkjente bygningstegninger. Endringene er ikke byggemeldt.

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

24.10.1959.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan/ Kommunedelplan:

Eiendommen ligger i et uregulert område som i kommuneplanen (03.04.2024) er avsatt til

- Boligbebyggelse - Nåværende
- Gang/sykkelvei - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Veg - Nåværende

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

101 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 109 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Ansvarlig megler

André Norrøne Volla

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

andre.norrone.volla@aktiv.no

Tlf: 480 07 311

Ansvarlig megler bistås av

Olav Høiback

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

olav.hoiback@aktiv.no

Tlf: 901 32 133

Oppdragstaker

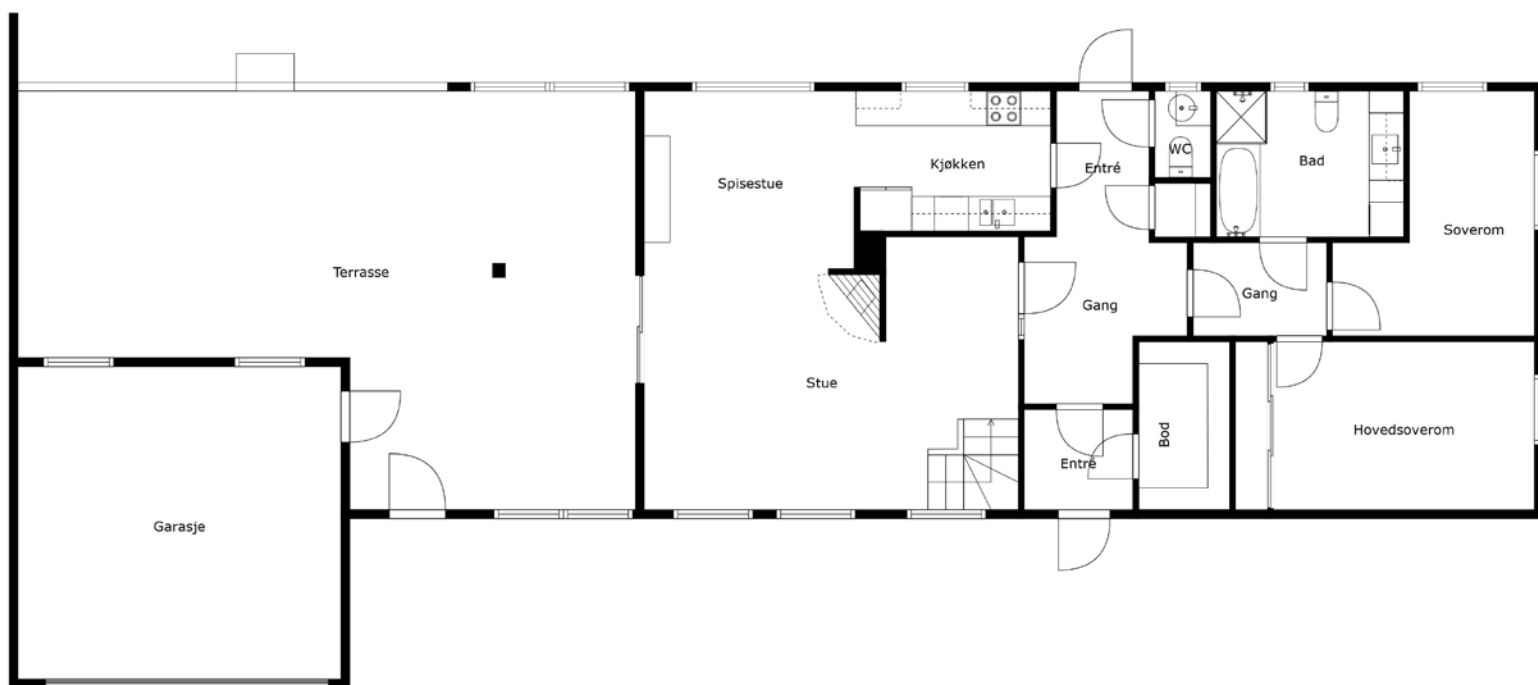
Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

12.09.2025











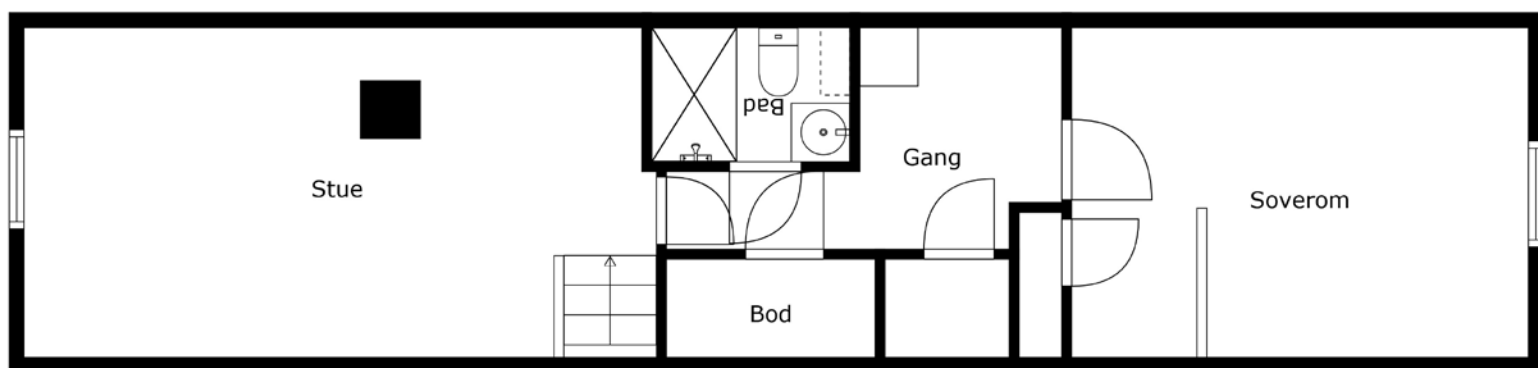


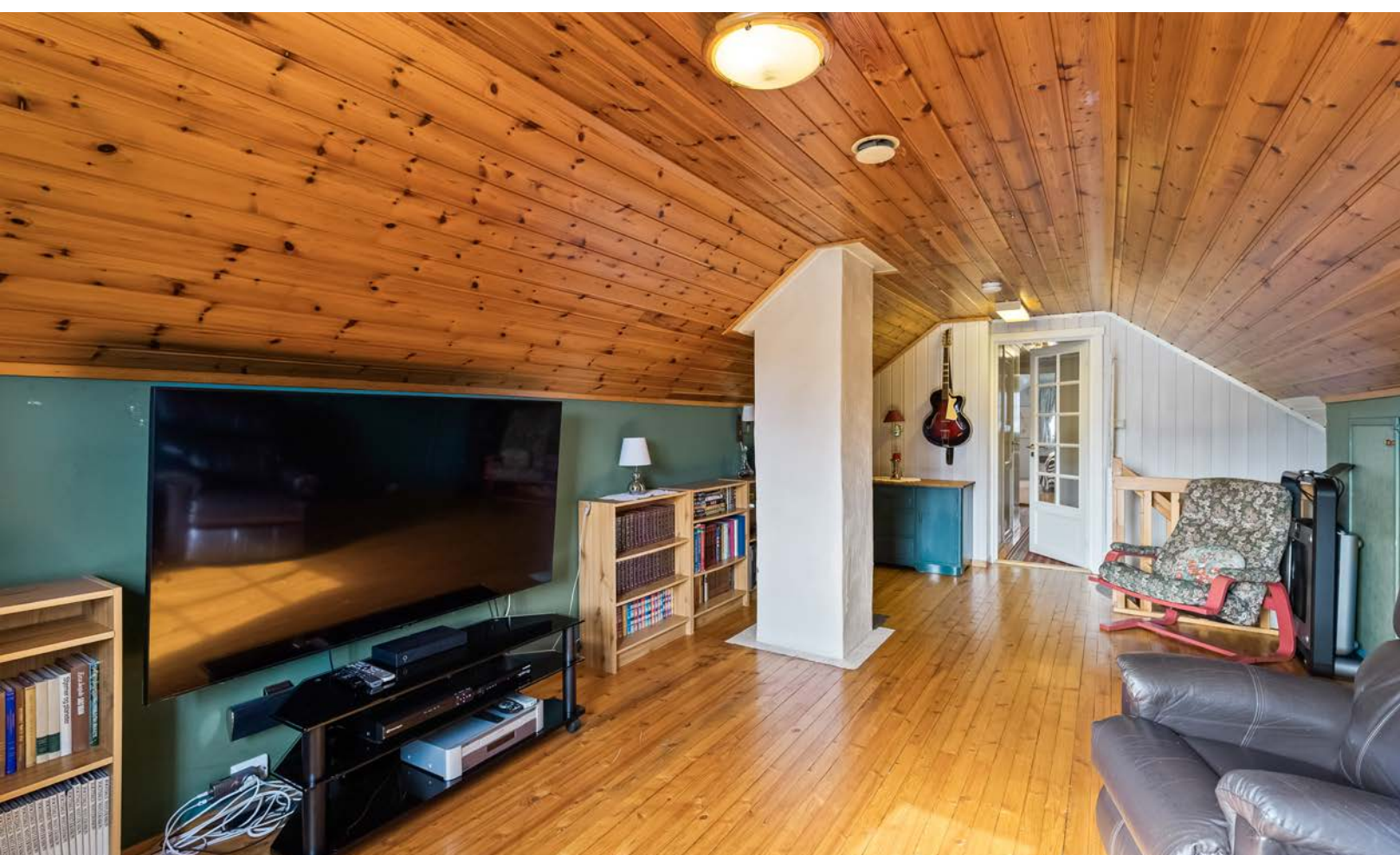






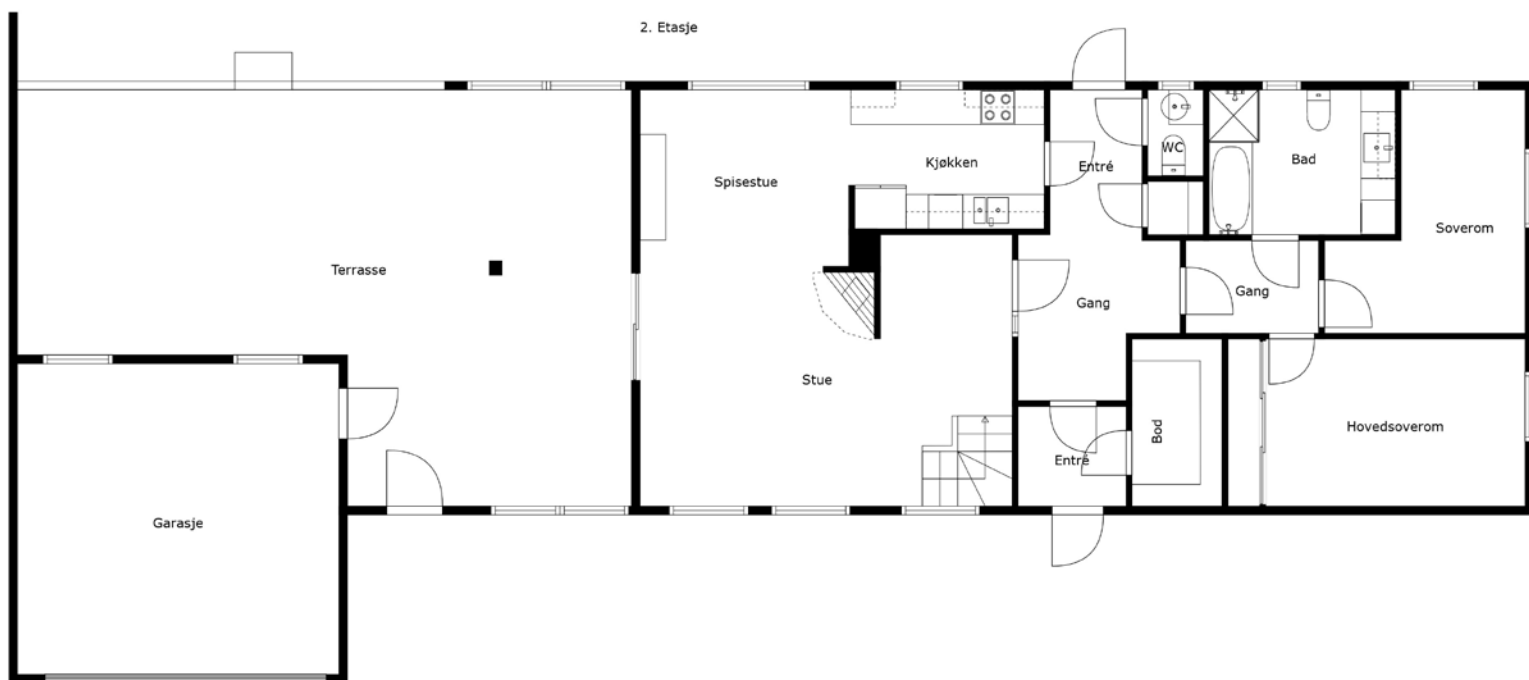
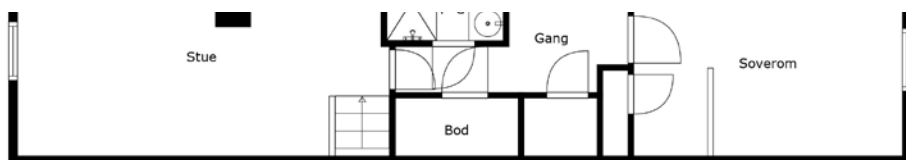












1. Etasje







Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Rødskrubben 6, 3157 BARKÅKER



TØNSBERG kommune



gnr. 77, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 01.09.2025

Rapportdato: 05.09.2025

Oppdragsnr.: 21248-1643

Referansenummer: QF4037

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



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

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsent 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[Takstsent] AS
for eiendoms- og byggmester
"De eiendomsaktive"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 1,5 etasje, oppført rundt 1958, tilbygget og renoverert rundt 1985.

Det ble utført oppgraderinger rundt 1999 med etablering av to nye bad, samt nye innvendige vann- og avløpsrør. Ny takteking, renner, nedløp og beslag ble lagt rundt 2010. Utvendige vann- og avløpsrør er skiftet i 2013. Oppgitte årstall er omtrentlige og basert på antagelser fra eier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for varmtvannsbereider, takteking, renner/nedløp, vinduer samt innvendige vann- og avløpsrør. Membraner på badene er også nær forventet levetid og bør vurderes skiftet ut på sikt.

Boligens tilstand vurderes som normal sett i forhold til alder. Det må påregnes kostnader til generelt vedlikehold og utskifting av bygningsdeler etter endt levetid. For øvrig tilstand vises det til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Bygningen er oppført etter de byggeforskrifter som gjaldt på søketidspunktet. Det presiseres at dagens krav til innneklima, isolasjon, lyd og brannsikkerhet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med dobbelkrummet betongstein fra rundt 2010. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra rundt 2010.

Trinn montert for feier.

Yttervegger består av tre/bindingsverk, isolert med 150 mm mineralull ifølge eier og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Taktypen består av saltak med takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Inspeksjonsluke i himling loftstue og i vegger.

Loftet er isolert med 150 mm mineralull og det er synlig luftespalter over takkonstruksjon.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1984 og 2-lags isolerglass fra 1986/87.

Malt ytterdør i tre med sidefelt av glass fra 1986.

Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1988.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2002.

Delvis overbygget terrasse på 64 m² med utgang fra stue. Gulv av trykkipregnerte terrassebord, samt et parti av betong.

Stående rekkverk i treverk.

Markise er montert. Ifølge eier følger motor med, men denne er ikke montert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat, teppe, beleg, parkett og tregulv.

Vegger har malt tapet og malt trepanel.

Tak har malte takessplater og malt/behandlet trepanel.

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

Gulv mot grunn er bygget opp med fyllingsmasser, grusmasser, betong, tilfarergulv med plater/bord.

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

Det er plassbygget peis i stue, Peisovnninnsats av støpejern.

Pipe fra byggeår med pusslag.

Sotluke i kjøkken og feieluke i loftstue.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 05.12.2022.

Under utvendig bod er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. På grunn støpt dekke.

Inngang fra luke i gulv i utebod.

Det er friskluftsventiler i vegger.

Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene.

Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløper.

Det er innvendig malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1. etg. er fra rundt 1999. Arbeider er utført på egeninnsats av eier som er fagkyndig.

Det er baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling.

Gulv er teknet med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme.

Det er bra fall mot sluk.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, bidé, badekar, dusjhjørne med vegger i plexiglass, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er avtrekksvifte og ventiler i vegg. Tilluft under dør.

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

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

Badet i 2. etg. er fra rundt 1999. Arbeider er utført på egeninnsats av eier som er fagkyndig.

Det er baderomsplater, trepanel og våtromstapet på vegg. Trepanel i himling.

Gulv er teknet med vinylbelegg.

Det er bra fall mot sluk.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne og panelovn.

Det er avtrekksvifte i skråtak.

Avtrekk fungerte ved test.

Hulltaking er foretatt fra loftstue uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

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

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har beleg på gulv, malte tapetserte vegger og malte takessplater i himling.

Det er servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett og panelovn.

Avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte under dør.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber fra 1999.
Stoppekran plassert i luke under kott.
Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke i kott.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.
Det er mekanisk tilluft på soverommene. Motor plassert i kneloft.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Peis i stue.
Luft til luft varmepumpe i stue fra 2014. Ifølge eier har det vært service hvert andre år. Sist service i 2025.
Termostatstyrte varmekabler på bad i 1. etg.
Veggmonterte panelovner.
Varmtvannsbereider på 200 liter fra 1992, plassert i gang i 2. etg.
Sikringsskap er plassert i gang.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og 3 jordfeilbrytere i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere, brannslanger og brannslukningsapparat i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.
Det er begrenset behov for drenering da boligen ikke har konstruksjoner under bakkenivå, med unntak av krypkjeller med adkomst fra utvendig bod. Rundt krypkjelleren er det lagt vorteplast mot grunnmur.
Boligen er fundamentert med betongplate. Ringmur av pussede lettklinkerblokker, utvendig pusset og malt.
Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.
Fall fra yttervegger anbefales etablert. Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drenerør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige. Nye vann- og avløpsrør i 2013 ifølge salgsoppgaven til en nabobolig.
Det står en innmurt 1200 liters oljetank av stål i krypkjeller, med dagtank i utebod tilkoblet peis i stue.
Ifølge eier er tanken tømt og ikke i bruk.

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.
- Det foreligger fasadetegninger som er godkjent Juni 1984 og plantegninger fra Juli 1985, samt originale fasade- og plantegninger fra 1958.

Fasadetegninger stemmer ikke med dagens bruk.
Det foreligger plantegninger, men det er avvik fra disse. Det er gjort store endringer i forhold til dagens bruk, blant annet er det tegnet inn to kott der det i dag er bad, toalettrom og kott.
Verken trapp til 2. etasje eller 2. etasje fremgår av de godkjente tegningene i 1985, men trapp er tegnet inn i originale byggetegninger fra 1958.

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

Garasje

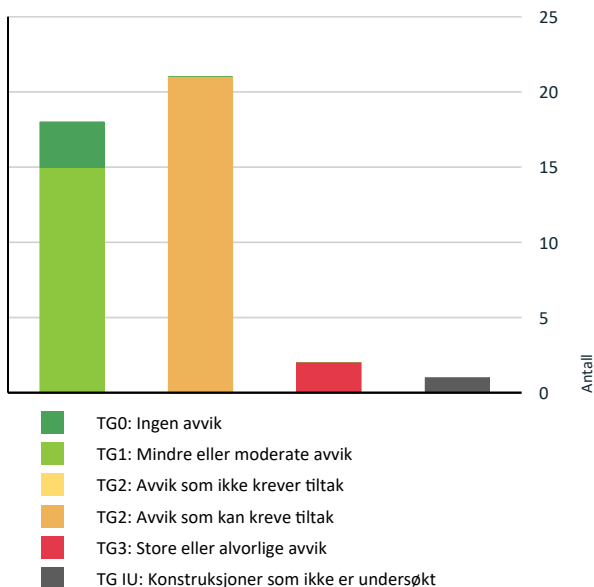
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

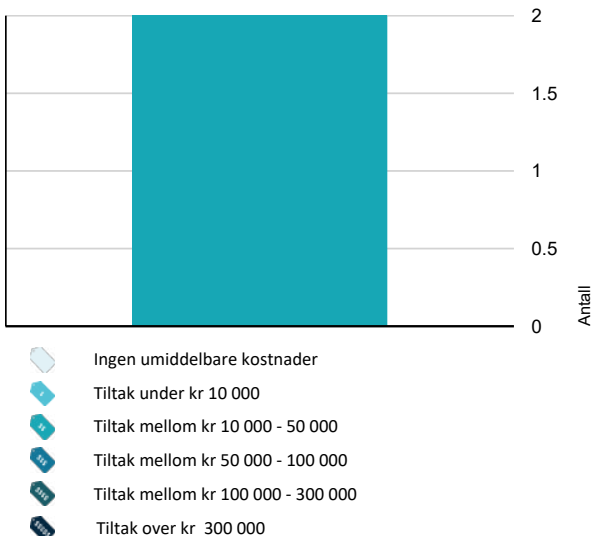
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen i 42 år. 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](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1958

Kommentar
Årstall på originale tegninger.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Tilbygget hjørne av boligen mot nord der det i dag er soverom og bad, og boder med utvendig tilkomst i 1985 ifølge årstall på tegninger.
------	---------	--

UTVENDIG

1 TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra rundt 2010.

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

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

Årstall: 2010

Kilde: Eier

1 TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra rundt 2010.

Trinn montert for feier.

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

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tak som kan medføre fare for snøras skal sikres med snøfangere eller tilsvarende tiltak for å hindre skade på personer, eiendom eller omgivelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler snøfangere.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av tre/bindingsverk, isolert med 150 mm mineralull ifølge eier og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Mangler luftespalte i nedre del.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av saltak med takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Inspeksjonsluke i himling loftstue og i vegger.

Loftet er isolert med 150 mm mineralull og det er synlig luftespalter over takkonstruksjon.

Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

Konsekvens ved for liten lufting kan medføre kondensskader.



Ingen lufting ved raft.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1984 og 2-lags isolerglass fra 1986/87.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.



TG 2 Dører

Malt ytterdør i tre med sidefelt av glass fra 1986.

Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1988.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2002.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt da over halvparten av forventet brukstid er passert.

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

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterdørene er jevnlig vedlikeholdt og fungerer som de skal i dag, men ut fra alder og normal levetid må det påregnes behov for tiltak over tid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget terrasse på 64 m² med utgang fra stue. Gulv av trykimpregnerte terrassebord, samt et parti av betong.

Stående rekkverk i treverk.

Markise er montert. Ifølge eier følger motor med, men denne er ikke montert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Råteskadet rampe til terrasse og råde i enkelte rekkverksbord.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadet treverk bør skiftes ut.

Tilstandsrapport



INNENDIG

Overflater - 2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis bruksslitasje på gulvflater.
Skrapemerker på dør til vindfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



Slitasje på parkettgulv i stue.



Merker på dør til vindfang.

Overflater

Gulver har laminat, teppe, belegg, parkett og tregulv.

Vegger har malt tapet og malt trepanel.

Tak har malte takessplater og malt/behandlet trepanel.

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

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Gulv mot grunn er bygget opp med fyllingsmasser, grusmasser, betong, tilfarergulv med plater/bord.

Retningavvik er kontrollert i stue og soverom i 1. etg. og loftstue og soverom i 2. etg.

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.

Tilstandsrapport

Følgende retningsavvik ble registrert:

16 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i soverom i 2. etg.

17 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i loftstue.

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 Radon

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

Vurdering av avvik:

• 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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er plassbygget peis i stue, Peisovnninnsats av støpejern.

Pipe fra byggeår med pusslag.

Sotluke i kjøkken og feieluke i loftstue.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 05.12.2022.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.

TG 1 Krypkjeller

Under utvendig bod er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. På grunn støpt dekke.

Inngang fra luke i gulv i utebod.

Det er friskluftsventiler i vegger.

Det er viktig å påse god ventilerings av krypkjeller til de forskjellige årstidene.

Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløper.

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

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

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

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

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet i 1. etg. er fra rundt 1999. Arbeider er utført på egeninnsats av eier som er fagkyndig.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert dusjvegger og forheng til badekar som begrenser direkte vannsprut på vindu og dør, men vindu og dør i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.



Dør i våtsone.



Vindu i våtsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv er dekket med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme.
Det er bra fall mot sluk.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Hovedsluk midt i gulvet.



Sluk i dusj.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghegt speil, gulvmontert toalett, bidé, badekar, dusjhjørne med vegger i plexiglass, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

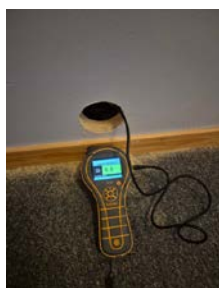
1 TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte og ventiler i vegg. Tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 2. etg. er fra rundt 1999. Arbeider er utført på egeninnsats av eier som er fagkyndig.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater, trepanel og våtromstapet på vegg. Trepanel i himling.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Døren og panel til siden for dusjen er av treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres dusjvegg/forheng som begrenser direkte vannsprut på dør.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv er tekket med vinylbelegg.
Det er bra fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne og panelovn.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er avtrekksvifte i skråtak.
Avtrekk fungerte ved test.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra loftstue uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svelling i på fronter og underkant av benkeplate, samt en liten skade i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktsvelling og generell slitasje vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.



Fuktsveller.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har belegg på gulv, malte tapetserte vegger og malte takessplater i himling.
Det er servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett og panelovn.
Avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber fra 1999.
Stoppekran plassert i luke under kott.

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

Årstall: 1999

Kilde: Eier

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.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke i kott.

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

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Normal levetid for plastrør er ca. 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.
Det er mekanisk tilluft på soverommene. Motor plassert i kneloft.

Tilstandsrapport

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peis i stue.

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2014. Ifølge eier har det vært service hvert andre år. Sist service i 2025.

Termostatstyrte varmekabler på bad i 1. etg.

Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

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

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1992, plassert i gang i 2. etg.

Årstill: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er registrert kontinuerlig lekkasje fra ekspansjonsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

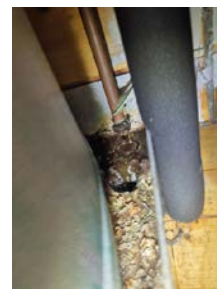
Berederen bør skiftes ut da den er teknisk utdatert og har funksjonssvikt.

Risiko for vannskader vurderes som liten fordi den står i tett kar med avløp, men videre bruk kan føre til driftsstans og økte kostnader.

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lekkasjen fra ekspansjonsventil føres i avløp.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og 3 jordfeilbrytere 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

Tilstandsrapport

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.
1984
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 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.
Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

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



Tilstandsrapport

1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere, brannslanger og brannslukningsapparat i begge etasjer.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er begrenset behov for drenering da boligen ikke har konstruksjoner under bakkenivå, med unntak av krypkjeller med adkomst fra utvendig bod. Rundt krypkjelleren er det lagt vorteplast mot grunnmur.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med betongplate. Ringmur av pussede lettklinkerblokker, utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert løs puss på muroverflater og noe avflasket maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.



Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Fall fra yttervegger anbefales etablert. Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drenerør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

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



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige. Nye vann- og avløpsrør i 2013 ifølge salgsoppgaven til en nabobolig.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Oljetank

Det står en innmurt 1200 liters oljetank av stål i krypkjeller, med dagtank i utebod tilkoblet peis i stue. Ifølge eier er tanken tømt og ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tanken og tilhørende røropplegg bør fjernes/saneres, da bruk av fossilt brensel ikke lenger er tillatt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1985

Kommentar

Oppført mellom 1985 og 1990 ifølge historiske kart.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende dobbelgarasje med grunnflate på 33 m², oppført på støpt plate med betonggulv.

Uinnredet loft på 22 m², adkomst via bratt trapp uten rekkverk.

Vegger er oppført i 100 mm isolert bindingsverk, innvendig kledd med gipsplater og utvendig med stående bordkledning.

Saltakkonstruksjon med undertak av rupanel, tekket med dobbelkrummet takstein.

Renner, nedløp, beslag og isbord i plastbelagt stål.

Malt sidedør i tre og to malte vippeporter i tre.

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Det er innlagt strøm med lys og stikkontakter.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

2002

Kommentar

Oppført mellom 2002 og 2007 ifølge historiske kart.

Standard

Boden er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende bod på 10 m² oppført på støpt plate, gulv belagt med vinylbelegg.

Vegger i 100 mm isolert bindingsverk, innvendig kledd med malte trebord og utvendig med stående bordkledning.

Saltakkonstruksjon med undertak av rupanel, tekket med dobbelkrummet takstein.

Malt ytterdør i tre. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Det er innlagt strøm med lys og stikkontakter. Montert elbil lader på veggen mot gårdsplass.

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

Rødskrubben 6, 3157 BARKÅKER
Gnr 77 - Bnr 6
3905 TØNSBERG

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

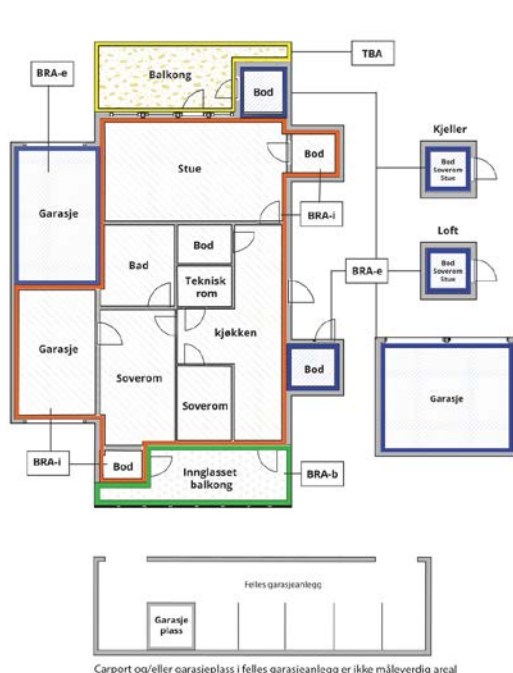
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	111	10		121	64
2. etasje	50			50	
SUM	161	10			64
SUM BRA	171				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Bod, Gang 1, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Gang 2, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2	Utvendig bod 1, Utvendig bod 2	
2. etasje	Loftstue, Gang, Bad, Bod 1, Bod 2, Soverom		

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 3,2 m²
Bod: 4,5 m²
Gang: 10,9 m²
Stue: 37 m²
Kjøkken: 8 m²
Toalettrom: 1,3 m²
Kott: 1 m²
Gang 2: 3,7 m²
Bad/vaskerom: 8,2 m²
Soverom 1: 9 m²
Soverom 2: 14,9 m²
Utvendig bod 1: 4,5 m²
Utvendig bod 2: 5,6 m²

Areal 2. etg.
Loftstue: 20,6 m²
Gang: 5,9 m²
Bad: 1,6 m²
Bod 1: 2,4 m²
Bod 2: 1 m²
Soverom: 16 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger fasadetegninger som er godkjent Juni 1984 og plantegninger fra Juli 1985, samt originale fasade- og plantegninger fra 1958.

Fasadetegninger stemmer ikke med dagens bruk.

Det foreligger plantegninger, men det er avvik fra disse. Det er gjort store endringer i forhold til dagens bruk, blant annet er det tegnet inn to kott der det i dag er bad, toalettrom og kott.

Verken trapp til 2. etasje eller 2. etasje fremgår av de godkjente tegningene i 1985, men trapp er tegnet inn i originale byggetegninger fra 1958.

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

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyder i loftetasje er ikke mer enn 2,16 m på det høyeste. Rom for varig opphold (stue, soverom o.l) bør ha en høyde på minimum 2,4 m og rom som ikke er for varig opphold (gang, bad, bod o.l) bør ha en høyde på minimum 2,2 m. Det er likevel ikke satt noen nedre grense for romhøyden.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		33		33			33
Loft						22	22
SUM		33				22	55
SUM BRA	33						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	
Loft			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montering av elbil lader på vegg.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Målt takhøyde på 2,08 m. Boder bør ha en høyde på minimum 2,2 m.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	152	19
Garasje	0	33
Bod	0	10

Kommentar

Enebolig

Utvendige boder, innvendig bod og kott er regnet som s-rom i 1. etg.
To boder i 2. etg. er regnet som s-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Solveig og Øystein Rygh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	77	6		0	936.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rødskrubben 6

Hjemmelshaver

Rygh Solveig

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.08.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.10.1959	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 24.10.1959.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	01.09.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det foreligger fasadetegninger som er godkjent Juni 1984 og plantegninger fra Juli 1985.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	04.09.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2025	
2	05.09.2025	
3	11.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QF4037>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250077	

Selger 1 navn
Solveig Rygh

Gateadresse	
Rødskrubben 6	

Poststed	Postnr
BARKÅKER	3157

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1312250077

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert easy lader på veggen på utebod

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1312250077

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250077

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Rygh	c0f97fbe971b86ad6e0fb 229e010b17cd92bfea6	29.08.2025 17:47:01 UTC	Signer authenticated by One time code

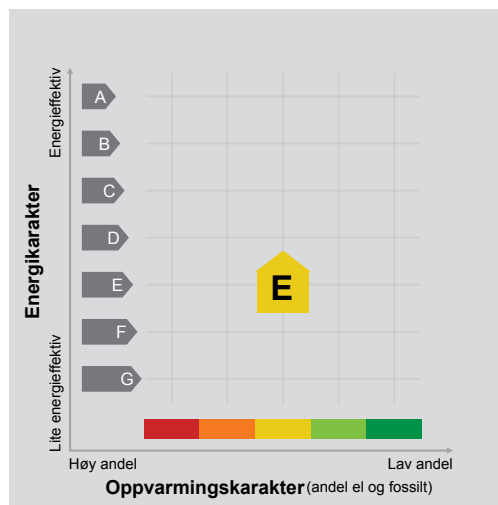
Document reference: 1312250077

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

ENERGIATTEST



Adresse	Rødskrubben 6
Postnummer	3157
Sted	BARKÅKER
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162062565
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-165061
Dato	05.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

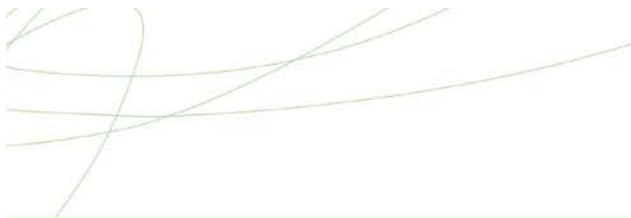
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1985
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 171
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 vegg.

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets-kamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pellets-kamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pellets-kaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pellets-kaminer 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: 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.

Nabolagsprofil

Rødskrubben 6 - Nabolaget Barkåker - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Rakkås	2 min
Linje 02, N02, 021, 023	0.2 km
Tønsberg stasjon	9 min
Linje RE11, RX11	6.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

Skoler

Barkåker skole (1-7 kl.)	17 min
195 elever, 12 klasser	1.5 km
Tønsberg Montessori skole (1-10 kl.)	18 min
105 elever, 10 klasser	1.6 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.)	6 min
188 elever, 7 klasser	4.8 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
268 elever, 16 klasser	5.4 km
Wang Toppidrett Tønsberg	6 min
Greveskogen videregående skole	7 min
1016 elever	5.1 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Grøstad	2 min
------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

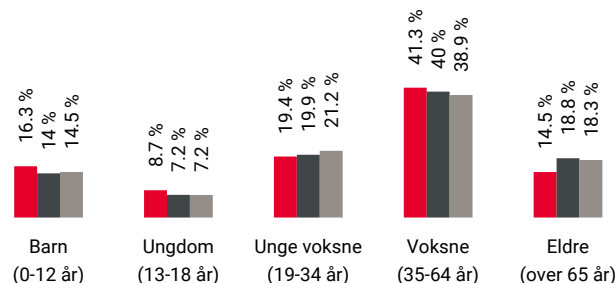
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Barkåker barnehage (0-5 år)	17 min
98 barn	1.5 km
Tønsberg Montessori barnehage (1-5 år)	18 min
51 barn	1.6 km
Løkebergstua barnehage (0-5 år)	7 min
72 barn	3.8 km

Dagligvare

Kiwi Barkåker	16 min
Meny Åsgårdstrand	6 min



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

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	17 min
	Ballspill, fotball	1.5 km
	Greveskogen Idrettspark	5 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	4.2 km
	Family Sports Club Tønsberg	6 min
	EVO Tønsberg	10 min

Boligmasse



■ 79% enebolig
■ 21% annet

«Bra sted for barn å vokse opp»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Paletten

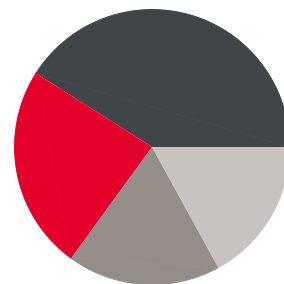
6 min



Apotek 1 Åsgårdstrand

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



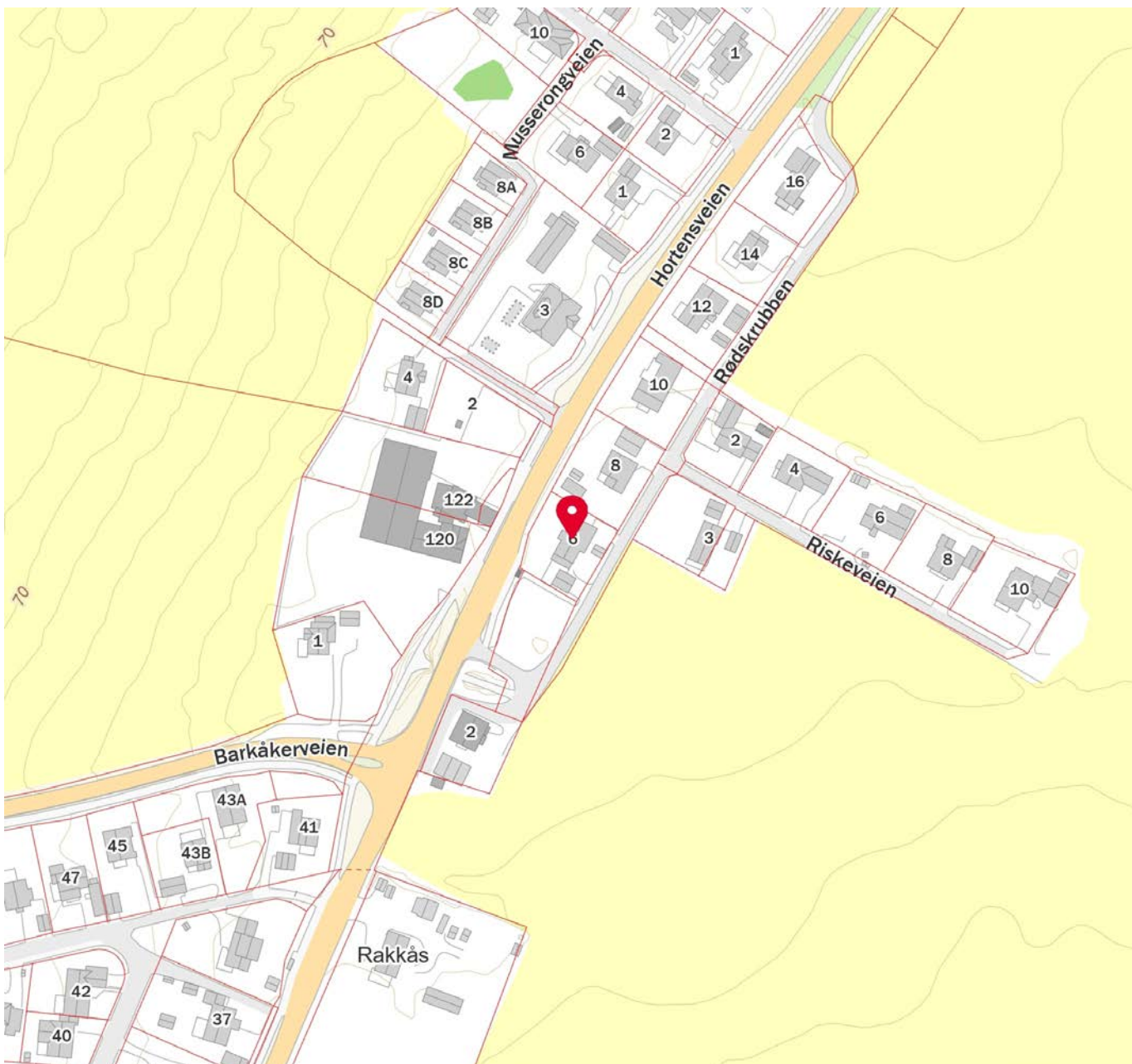
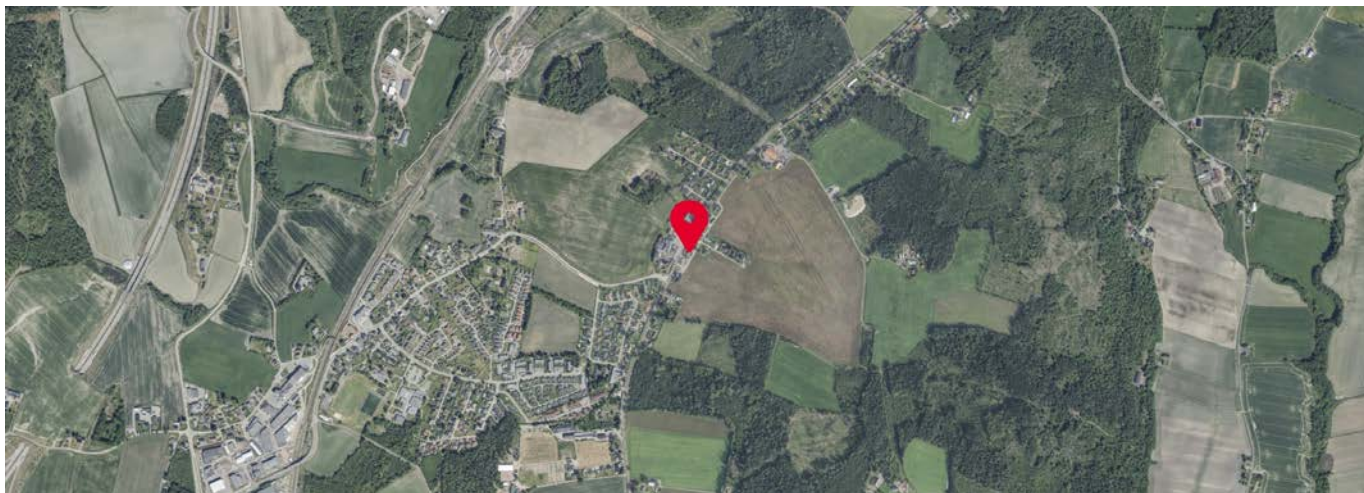
0%

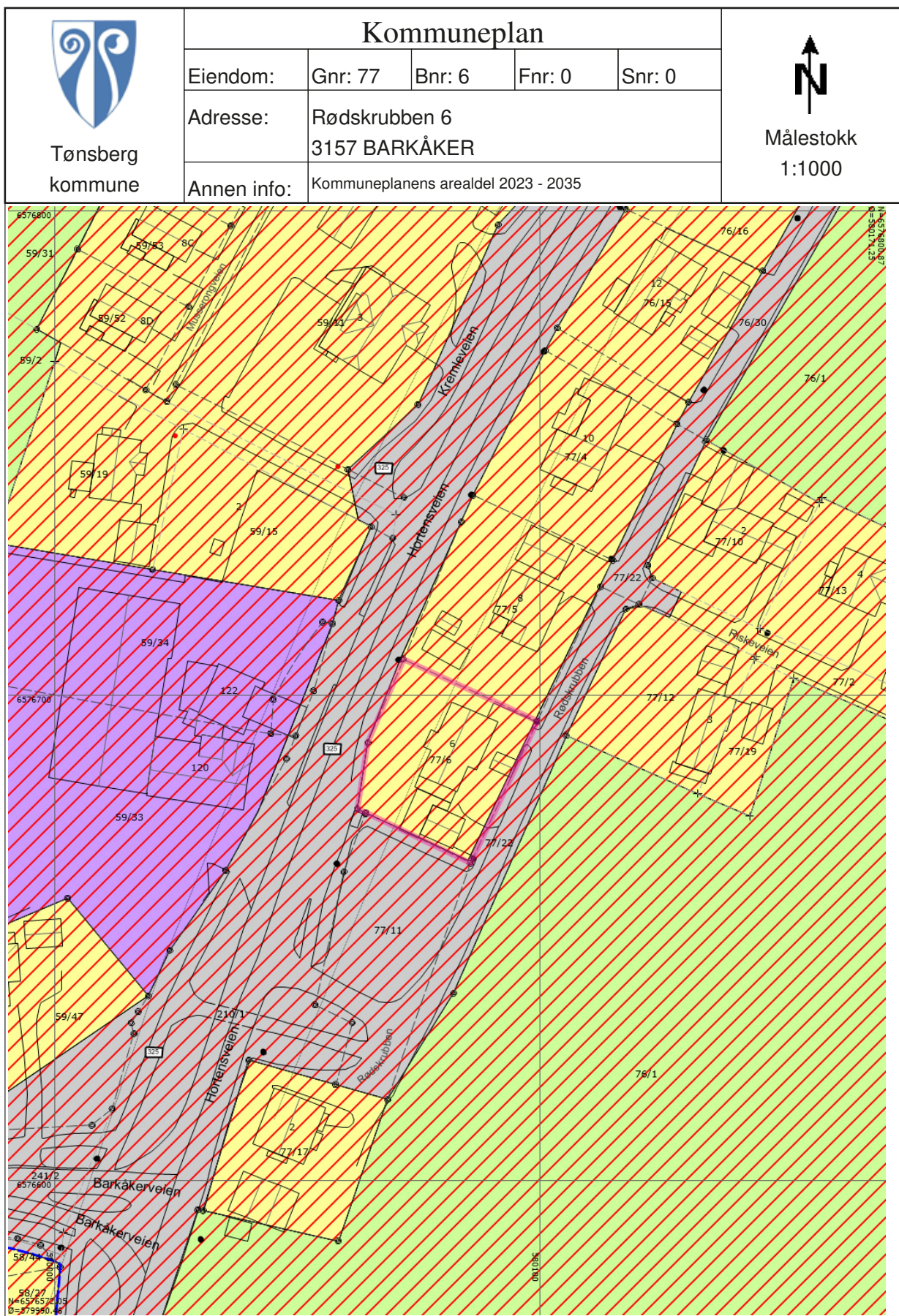
43%

■ Barkåker
■ Tønsberg kommune
■ Norge

Sivilstand

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





Tegnforklaring

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Rødskrubben 6
3157 BARKÅKER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Olav Høiback

Oppdragsnummer:

Telefon: 901 32 133
E-post: olav.hoiback@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre