PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

BARKÅKERVEIEN 44

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Kommuneplankart

Forenklet situasjonskart med VA

Tegninger bolig og garasje

Meglers verdivurdering

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Barkåkerveien 44

Nabolaget Barkåker - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Barkåker skole (1-7 kl.) 195 elever, 12 klasser	5 min 0.4 km
Tønsberg Montessori skole (1-10 kl... 105 elever, 10 klasser	4 min 2.7 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	8 min 5.7 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 268 elever, 16 klasser	9 min 6.3 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	14 min 10.1 km
Wang Toppidrett Tønsberg	8 min
Greveskogen videregående skole 1016 elever	8 min 6.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Barkåker Linje 117	1 min 0 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	9 min 6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Barkåker barnehage (0-5 år) 98 barn	4 min 0.3 km
Tønsberg Montessori barnehage (1-5... 51 barn	4 min 2.7 km
Løkebergstua barnehage (0-5 år) 72 barn	9 min 4.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Barkåker	3 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

VARER/TJENESTER

Paletten	8 min
Apotek 1 Kjelleparken	7 min
Åsgårdstrand Vinmonopol	8 min

SPORT

Barkåker idrettsanlegg	4 min
Family Sports Club Tønsberg	7 min
Sporty24 Sem	10 min

«Bra sted for barn å vokse opp»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

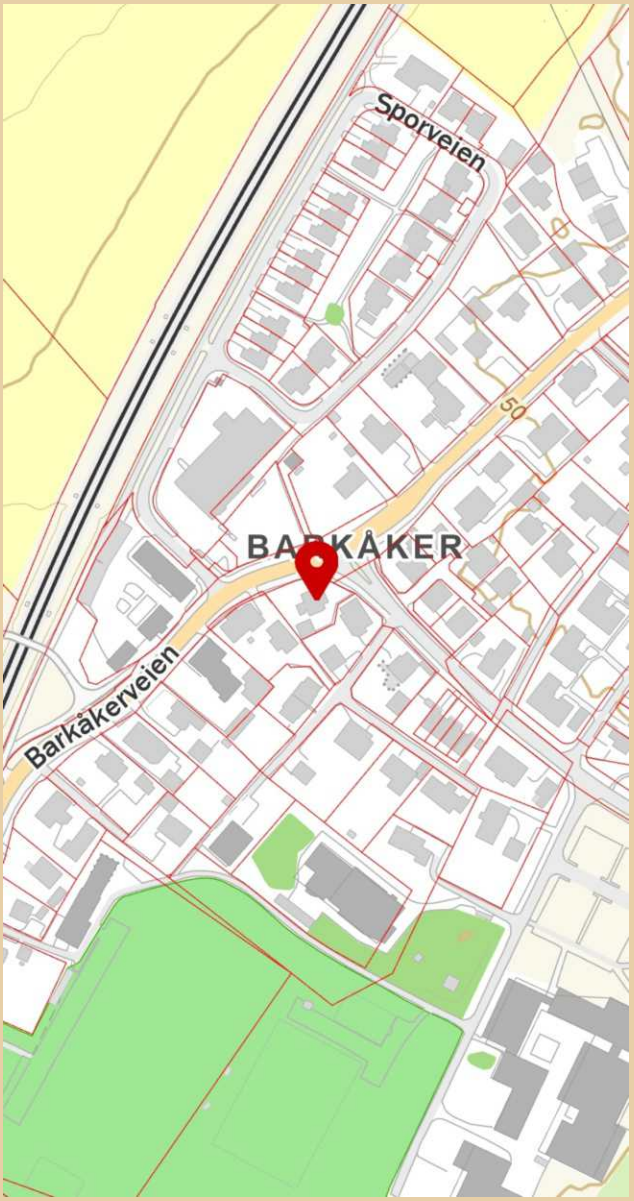
Gateparkering
Lett 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Barkåkerveien 44 , 3157 BARKÅKER
TØNSBERG kommune
gnr. 60, bnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 05.08.2025 **Rapportdato:** 05.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20252-1840 **Referansenummer:** AI1480

Autorisert foretak: Teisbekk Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sturla Teisbekk **Vår ref:** TFO

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.

TEISBEKK TAKST OG EIENDOM AS

Teisbekk Takst og Eiendom AS ble startet i juni 2018 og takserer bolig og fritidseiendommer i forbindelse med salg og verdivurderinger, reklamasjonsrapporter, skadetakster og byggvurdering/godkjennelse av bygg.

Jeg er utdannet bygg/tømrermester og ble utdannet takstmann i 1997 og har jobbet fast som takstmann fra 2006.



Rapportansvarlig

Sturla Teisbekk

Uavhengig Takstingeniør

sturla@teisbekk.no

452 10 728

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Teisbekk Takst og Eiendom AS
Røråsveien 51
3114 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1924 oppført i 1 1/2 etg i trekonstruksjoner på lav kjeller i mur/betong.
Tilbygget inngangsparti i 1989 og utestue med bod i 2012.

Boligen er oppgradert av tidligere eier, mye som egeninnsats i perioden 2006-2023.
Det er lagt nytt yttertak, vegger er kledd om og vinduer/dører er skiftet.
Innvendig er overflater pusset opp, nytt kjøkken, 2 nye fliselagte bad samt et vaskerom.
Det er montert ventilasjoinsanlegg, varmepumpe og sentralstøvsuger samt varmtvannsbereder.
El-anlegg og VVS anlegg er i fornyet.

Boligen fremstår å være i normalt god stand med noe kommentarer på utførelse, skjevheter og alder.

Frittliggende dobbel garasje fra 1992.
Råte i leddporter og noen anmerkninger.

For øvrig henvises det til rapporten med beskrivelse av eiendommen og de enkelte bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

TAK
Plassbygget saltak fra byggeår. Nyere loftsluke og noe isolering på loft.
Det er lagt nytt rupanel undertak, oppretting, ny papp, sløyfer, lekter og takstein i 2012.
Det er nye takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål i fbm omlegging av taket.

VEGGER
Normalt for byggeåret er yttervegger i grov trekonstruksjon uten isolasjon.
Yttervegger er etterisolert og kledd om i perioden 2006 til 2021.

VINDUER OG DØRER
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass som er skiftet rundt 2012/2013.
Noen vinduer skiftet tidligere på 2000 tallet og enkelte er noe nyere enn 2013.
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2021og malt terrassedør i tre fra 2007.

UTEPLASS
Det er i ca 2006 etablert terrasse. Rekkverk i tre.

Det er tilbygget innglasset uteplass og liten bod i 2012.
Eldre vinduer. Skyvedør i aluminium i front. Ståltakplater.

TRAPP
Trapp til inngangspartiet er etablert i 2023, utført av tidligere eier.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER
Innvendige overflater er vesentlig oppgradert fra ca 2006 og utover på 2000 tallet.

Gulv har laminat, parkett og noe fliser.
Vegger har malt tapet/plater, noe tapet og panel.
Tak har takplater og malt panel.

ETASJESKILLER
Etasjeskiller er av trebjelkelag med noe skjevheter.

RADON
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Området har usikker forekomst av Radon i flg Radonkart.

PIPE OG ILDSTED
Musteinspipe fra byggeåret med sotluke plassert i kjeller og det feies fra taket. Det er etablert vedovn i stuen.
Ved tilsyn i 2022 ble det bemerket dårlige fuger og at tidligere røykerør ikke er fjernet og stikker inn i skorsteinen.

TRAPPER
Boligen har trapp fra byggeår som ny eier har pusset ned og malt opp/lakkert.
Nyere enkel trapp til kjeller.

INNERDØRER
Hvite formpressede innerdører. De fleste er nyere.

LAV KJELLER
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

VÅTROM Gå til side

VASKEROM
Vaskerom er etablert i 2013 og arbeider er utført som vennetjenester i følge tidligere takst.
Det er ingen dokumentasjon på arbeidene.
Våtrom vurderes etter dagens forskrifter for å tåle normal bruk.

Malt tapet, sokkelflis og fliser på vegger ved utstyr. Takplater i taket.

Gulvet er flislagt og lagt flatt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent utførelse/løsning på membran.

Rommet inneholder benk med utslagsvask og opplegg for vaskemaski

Det er naturlig ventilering med lufteventil i vegg.

Fuktsøk er foretatt fra kjeller under vaskerom, uten å påvise unormale forhold.

BAD 1 ETG
Bad er etablert i 2013 og arbeider er utført som vennetjenester i følge tidligere takst.
Det er ingen dokumentasjon på arbeidene.
Våtrom vurderes etter dagens forskrifter for å tåle normal bruk.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvet er flislagt og lagt tilnærmet flatt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig membran i sluk med ukjent utførelse.

Rommet inneholder innredning, servant, vegghengt wc og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering.

Fuktsøk er foretatt fra kjeller under bad, uten å påvise unormale forhold.

BAD
Bad er etablert i 2013 og arbeider er utført som vennetjenester i følge tidligere takst.
Det er ingen dokumentasjon på arbeidene.
Våtrom vurderes etter dagens forskrifter for å tåle normal bruk.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt og lagt tilnærmet flatt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet inneholder innredning, servant, vegghengt wc og dusjkabinett. Badekar er tatt bort.

Det er mekanisk avtrekk i tak fra ventilasjonsanlegget og en elektrisk vifte i vegg.

Hulltaking er foretatt fra gang mot dusj, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side
Ikea innredning fra 2010 med slette fronter i følge tidligere takst.
Eier har lagt på folie på fronter.
Det er montert ny benkeplate og kum.

Det er integrert platetopp, stekeovn, mikro, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin fra 2010.

Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk vannstopper.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
VVS ANLEGG
Innvendige vannledninger i stor grad av plast (rør i rør) fra begynnelsen av 2000 tallet til 2013. VVS skap på bad i 1 etg.
Det er noe eldre kobber i kjeller.

Det er meste av avløpsrør er av plast fra begynnelsen av 2000 tallet til 2013.
Innstøpt rør fra kjellervegg og ut er i støpejern.

Varmtvannstanken er fra 2012 og på ca. 200 liter. Plassert i kjeller.

VENTILASJON

Det er montert ventilasjonsanlegg i 2006, plassert på loft.
Det er benyttet flexible rør, og ikke stive fast rør.
Anlegget dekker ikke hele boligen, og noen rom har vanlig veggventil/vindusventil.

VARMEPUMPE
Det er installert varmepumpe i 2022.

SENTRALSTØVSUGER
Sentralstøvsuger er montert og fungerer bra i flg eier. Alder ikke kjent.

EL-ANLEGG
I følge tidligere takst er el-anlegget vesentlig oppgradert fra ca 2006 og til 2023 i forrige eiers botid.
Sikringsskapet er plassert i 2. etasjen. Hovedsikring på 40 amp. og har automatsikringer med jordfeilbrytere.
Nåværende eier har fått lagt inn Future home og styring av bereder.

BRANNTEKNISKE FORHOLD
Brannvarsler og brannslukker finnes.

TOMTEFORHOLD Gå til side
TOMT OG DRENERING
Det er byggegrunn av leirholdige masser i følge kommunalt kart.
Barkåkerveien ligger rett ved og gir støy i følge kommunalt kart.
Ukjent drenering/fuktsikring mot grunnmur.

GRUNNMUR
Grunnmurer er oppført i støpte steinsmurer. Støpte gulv i kjeller.

VANN OG AVLØP
Boligen er ifølge kommunen tilknyttet offentlig vann og kloakk.

I tidligere takst er det opplyst at dette ble lagt inn nytt rundt 2011, i følge selger.
Slik det oppfattes er dette lagt nytt utvendig til kommunal tilkobling.
I følge tidligere takst er tanken er sanert ved skifte av utvendige avløpsrør.

GARASJE
Frittliggende garasje fra 1992.
Fundamentert med støpt gulv. Oppført i bindingsverk som er utvendig panelt. Sperretak med saltak form med forenklet undertak.
Det er betongstein og renner med nedløp som er fra 2020.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Tilbygget terrasse/utestue mot sør er ikke søkt om i kommunen.

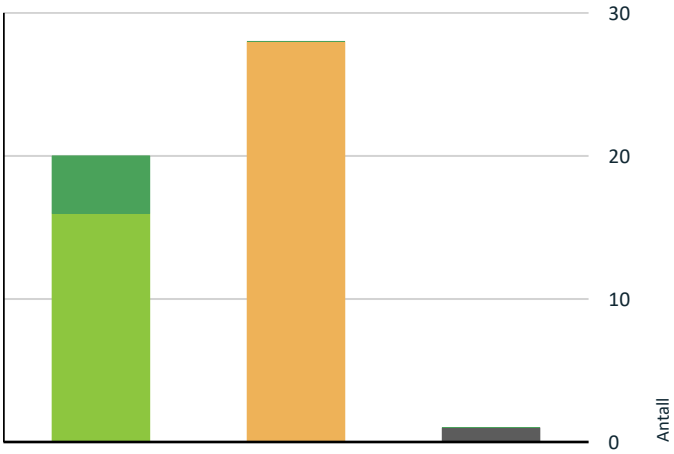
Garasje

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

Teisbekk Takst og Eiendom AS
Røråsveien 51
3114 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om utførte arbeider før eier kjøpte er hentet fra tidligere salgsinformasjon/takst fra 2023.
Opplysninger om utførte arbeider i eiers botid er gitt av eier.

Megler har hentet inn og oversendt kommunale opplysninger, tegninger etc.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vegg mot sør og kommentarer	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1924

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er lagt nytt rupanel undertak, oppretting, ny papp, sløyfer, lekter og takstein i 2012.
Arbeider er utført som egeninnsats/vennetjenester i følge tidligere takst.

Taket er besiktiget fra bakkenivå pga høyde og mye vind befaringsdagen.

TG 1 Nedløp og beslag

det er nye takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål i fbm omlegging av taket i 2012.

TG 1 Veggkonstruksjon

Normalt for byggeåret er yttervegger i grov trekonstruksjon uten isolasjon.
Yttervegger er etterisolert og kledd om i perioden 2006 til 2021 ifølge tidligere takst. Arbeider er utført som egeninnsats/vennetjenester.

TG 2 Vegg mot sør og kommentarer

Sør vegg har noe slitt kledning.
Vindduk under ny kledning er stedvis synlig/løs.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte bord har skader, er vridde og har noe råteskader.
Løs duk og tetting av lufting med oppheng av kabler med synlige beslag.
Det er muselort på loft, og det tyder på at musetetting på vegger ikke er intakt hele veien.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noe bord må skiftes på sør vegg på sikt.
Duk skal klemmes mot mur og kuttes under.
Elektriske kabler skal ikke monteres slik at luftingen blir redusert, og anbefales endret/lagt om.
Musetetteting må gås over.

Tilstandsrapport



Kledning sør



Nordvegg



Østvegg



Hjørne nord-øst

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget saltak fra byggeår. Noen eldre fuktmerker.
Nyere loftsluke med stige og isolering loft er utført som egeninnsats av tidligere eier.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Loft er ujevnt isolert og mangler stedvis isolasjon.
Loftsluke tetter ikke godt nok mot pakninger ved låsing.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Isolasjon og tetting anbefales gått over og utbedret.
Blir det istapper ved takrenner om vinteren må dette utføre for å hindre skader på konstruksjonen.





TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass som er skiftet rundt 2012/2013.
Noen vinduer skiftet tidligere på 2000 tallet og enkelte er noe nyere enn 2013.
Arbeider er i følge tidligere takst utført som egeninnsats/vennetjenester.

Et eldre vindu i kjeller som fungerer som luftevindu.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2021og malt terrassedør i tre fra 2007. Byttet av tidligere eier.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er i ca 2006 etablert terrasse, utført som egeninnsats av tidligere eier.
Rekkverk i tre.

Det er tilbygget innglasset uteplass og liten bod i 2012, utført som egeninnsats av tidligere eier.
Eldre vinduer. Skyvedør i aluminium i front. Ståltakplater.

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

Det er ikke montert blekk på vegg mellom terrasse og vegg, kledning er vanskelig å få malt bak og det blir fukt og skader på sikt.

Blekket mellom tak og vegg er ikke tilfredsstillende frest inn i vegg og har litt lite utstikk ved takrenne, og kan være en svak løsning.
Det er ikke montert blekk og vannbrett under og over vinduene som også er en svak løsning.
Vinduer er noe slitte og arbeider er ikke helt fagmessig utført.
Kledning på bod går helt ned til bakken, og har da letter for å få skader siden de blir fuktige.

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

Forholdene må holdes under oppsikt og det kan bli behov for noe vedlikehold på sikt.









TG 2 Utvendige trapper

Trapp til inngangspartiet er etablert i 2023, utført av tidligere eier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert blekk på vegg mellom terrasse og vegg, kledning er vanskelig å få malt bak og det blir fukt og skader på sikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det er tak over inngangen, og delvis beskyttet mot nedbør/snø.
Forholdet må følges med på, og blekk monteres om behov.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er vesentlig oppgradert fra ca 2006 og utover på 2000 tallet.
Arbeider er egeninnsats/vennetjenester av tidligere eier.

Nåværende eier har pusset opp et par rom. Et rom benyttes som spillrom og det er montert lydplater på vegg.

Gulv har laminat, parkett og noe fliser.
Vegger har malt tapet/plater, noe tapet og panel.
Tak har takplater og malt panel.

Det er noen steder litt ufagmessig utførelse og noe lister som mangler.
Behov for oppussing må vurderes av den enkelte.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det er i etasjene målt skjevheter på 20-30 mm. Stedvis noe knirk og svikt i laminat/parkett pga skjevheter under.

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.
Området har usikker forekomst av Radon i flg Radonkart.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene, men det anbefales.

TG 2 Pipe og ildsted

Musteinspipe fra byggeåret med sotluke plassert i kjeller og det feies fra taket.
Det er etablert vedovn i stuen.

Tilstandsrapport

Ved tilsyn i 2022 ble det bemerket dårlige fuger og at tidligere røykerør ikke er fjernet og stikker inn i skorsteinen.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tidligere eier har utbedret i kjeller og fjernet skadet treverk, murt nye søyler etc.

Kjeller må holdes under tilsyn, og tiltak iverksettes om det blir mer fukt. Slik det var på befaringen fungerte det greit for en lav grovkjeller.



Fuktinntrekk og saltutslag



Fuktinntrekk



Vindu benyttes til ventilering og må ikke tettes, netting må være på

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har trapp fra byggeår som eier har pusset ned og malt opp/lakkert.

Nyere enkel trapp til kjeller.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hvis man har små barn eller spesielle behov bør trapper sikres bedre. Uten noe å holde seg i kan det oppstå fallulykker.

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede innerdører. De fleste er nyere. Noe ujevne anslag.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er etablert i 2013 og arbeider er utført som vennetjenester i følge tidligere takst.
Det er ingen dokumentasjon på arbeidene.
Våtrom vurderes etter dagens forskrifter for å tåle normal bruk.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt tapet, sokkelflis og fliser på vegger ved utstyr. Takplater i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

50 % av normal levetid er brukt opp på fliser, lim og membran/vanntetting bakenfor, og det gis derfor TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak nå, men det kan bli på sikt pga alder og nevnte forhold.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er lagt flatt og det er ingen synlig oppkant på membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet fungerer med dette avviket under vanlig bruk, men ved en evt vannutstrømning i rommet kan vann komme ut ved terskel og det kan bli en vannskade.

Viktig at sluk renses regelmessig slik at vann renner godt unna.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent utførelse/løsning på membran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det finnes ikke dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skader kan oppstå dersom vanntetting/membran ikke er lagt riktig.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder benk med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med lufteventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Fuktsøk er foretatt fra kjeller under røranlegg hvor konstruksjonen er litt åpen, uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE > BAD

Generell

Bad er etablert i 2013 og arbeider er utført som vennetjenester i følge tidligere takst.
Det er ingen dokumentasjon på arbeidene.
Våtrom vurderes etter dagens forskrifter for å tåle normal bruk.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vindu er plassert ved dusj.
Det er ikke synlig membran på avløpsrør fra vask inn i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dusjkabinett er montert og må benyttes videre for å beskytte vindu inkl området rundt.
Manglende membran ved avløpsrør gi mulighet for fuktskader om det blir vannsøl her, f eks ved en lekkasje i rør.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv er lagt tilnærmet flatt. Det er kun 5 mm høydeforskjell fra sluk til underkant dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet fungerer med dette avviket under vanlig bruk, men ved en evt vannutstrømning i rommet kan vann komme ut ved terskel og det kan bli en vannskade.

Viktig at sluk renses regelmessig slik at vann renner godt unna.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig membran i sluk med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon må membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skader kan oppstå dersom vanntetting/membran ikke er lagt riktig.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder innredning, servant, vegghengt wc og dusjkabinett.
Eldre fuktsvelling i benkeskap.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig 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.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er foretatt fra kjeller under røranlegg hvor konstruksjonen er litt åpen, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

Generell

Bad er etablert i 2013 og arbeider er utført som vennetjenester i følge tidligere takst.
Det er ingen dokumentasjon på arbeidene.
Våtrom vurderes etter dagens forskrifter for å tåle normal bruk.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er lagt strøm ut til tidligere badekar, og gjennomføringen i vegg er ikke vanntett/mangler synlig membran.
Dør er plassert rett ved dusj.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er viktig at det ikke søles vann i området ved kabel da dette kan trekke inn i vegg og gi skader.
Dusjkabinett er montert og må benyttes videre for å beskytte dør inkl området rundt.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv er ujevnt støpt, og har stedvis motfall mot sluk.
Høydeforskjell fra sluk ved badekar til dør er 10 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet fungerer med dette avviket under vanlig bruk, men ved en evt vannutstrømning i rommet kan vann komme ut ved terskel og det kan bli en vannskade.

Viktig at sluk renses regelmessig slik at vann renner godt unna, spesielt ved dusj siden den er plassert tett på dør.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon må membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skader kan oppstå dersom vanntetting/membran ikke er lagt riktig.



Sluk ved badekar



Sluk under dusj

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder innredning, servant, vegghengt wc og dusjkabinett.
Boblekar er tatt bort pga feil.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i tak fra ventilasjonsanlegget og en elektrisk vifte i vegg.

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 gang mot dusj, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Ikea innredning fra 2010 med slette fronter i følge tidligere takst.
Eier har lagt på folie på fronter.
Det er montert ny benkeplate og kum.

Det er integrert platetopp, stekeovn, mikro, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin fra 2010.
Hvitevarer er ikke testet og tilstandsgrad gjelder ikke disse.

Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk vannstopper.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger i stor grad av plast (rør i rør) fra begynnelsen av 2000 tallet til 2013. VVS skap på bad i 1 etg.
Det er noe eldre kobber i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Deler av anlegget i kobber er eldre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kurser skal merkes i skap.
Over 50 % av normal levetid er brukt opp på kobber rør og skader kan oppstå på eldre anlegg.



Hovedstoppekran i kjeller



VVS skap på bad i 1 etg

TG 2 Avløpsrør

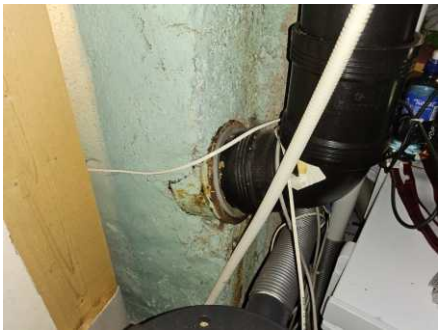
Det er meste av avløpsrør er av plast fra begynnelsen av 2000 tallet til 2013.
Innstøpt rør fra kjellervegg og ut er i støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre avløpsrør i støpejern har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til behov for pigging og utskifting av denne delen av avløpet.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Det er montert ventilasjonsanlegg i 2006, plassert på loft. Montert av tidligere eier som egeninnsats.
Det er benyttet flexible rør, og ikke stive fast rør.
Anlegget dekker ikke hele boligen, og noen rom har vanlig veggventil/vindusventil.

Eier opplyser at de ikke har brukt anlegget noe særlig, men har satt det på for 14 dager siden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Aggregat er plassert på loft.
Det er ikke gulvet på loft, og lav høyde og vanskelig å komme til for bytte av filter etc.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

50 % av normal levetid er brukt opp.
Anbefaler service, rens og bytte av filter.
Det må legges gulv på loft for å komme til anlegget, slik det er nå tråkkes isolasjonen ned og blir skadet.





TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i 2022.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er fra 2012 og på ca. 200 liter. Plassert i kjeller.

TG 1 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger er montert og fungerer bra i flg eier. Alder ikke kjent.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

I følge tidligere takst er el-anlegget vesentlig oppgradert fra ca 2006 og til 2023 i forrige eiers botid.
Sikringsskapet er plassert i 2. etasjen. Hovedsikring på 40 amp. og har automatsikringer med jordfeilbrytere.

Nåværende eier har fått lagt inn Future home og styring av bereder.
Det er lagt opp et par ekstra stikk på soverom.

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.
   Ukjent når anlegget er hele anlegget er skiftet.

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

   Det er fremlagt noen samsvarserklæringer/dokumentasjon, men ikke fremlagt på hele el-anlegget fra elektriker.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det meste av anlegget virker å være lagt om, noe har litt ufagmessig utførelse.
Elektriker har gått over anlegget i 2023 før salg, og utbedret feil som ble oppdaget.
Pga manglende dokumentasjon kan det ikke utelukkes at det på sikt kan bli behov for noe utbedringer.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og brannslukker finnes.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser i følge kommunalt kart.
Barkåkerveien ligger rett ved og gir støy i følge kommunalt kart.
Det settes ikke Tilstandsgrad (TG) på byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det er noe fuktinntrekk i kjeller som ses i sammenheng med byggemåte den gang.
Grovkjeller som ikke er innredet, og som må være slik.

Fuktforhold må følges med på.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer er oppført i støpte steinsmurer i følge tidligere takst.
Støpte gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe løs puss.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mindre sprekker og løs puss, som kan utbedres lokalt.



TG 2 Terrengforhold

Relativt flat tomt med plen, belegningsstein og grus.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er litt lite fall ut fra grunnmur noen steder, og etablert bed lagts grunnmur som ikke er å anbefale siden man da tilfører ekstra fuktighet langs grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er ifølge kommunen tilknyttet offentlig vann og kloakk.

I tidligere takst er det opplyst at dette ble lagt inn nytt rundt 2011, i følge selger.
Slik det oppfattes er dette lagt nytt utvendig til kommunal tilkobling.

TG IU Septiktank

I følge tidligere takst er tanken er sanert ved skifte av utvendige avløpsrør.
Det er ingen dokumentasjon på dette.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1992

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende garasje fra 1992.
Fundamentert med støpt gulv. Oppført i bindingsverk som er utvendig panelt. Sperretak med saltak form med forenklet undertak.
Det er betongstein og renner med nedløp som er fra 2020 i følge tidligere takst.

Støpt gulv har fall innover i garasje, og ikke ut mot porter slik det skal være.
Begge leddporter i tre har råteskader.
Undertak har trolig vært fuktig tidligere, og har slått seg.
Det er etablert kasse for planter på baksiden, og dette er ikke en god løsning siden fukt blir liggende mot vegg og veggen kan ikke males/vedlikeholdes.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

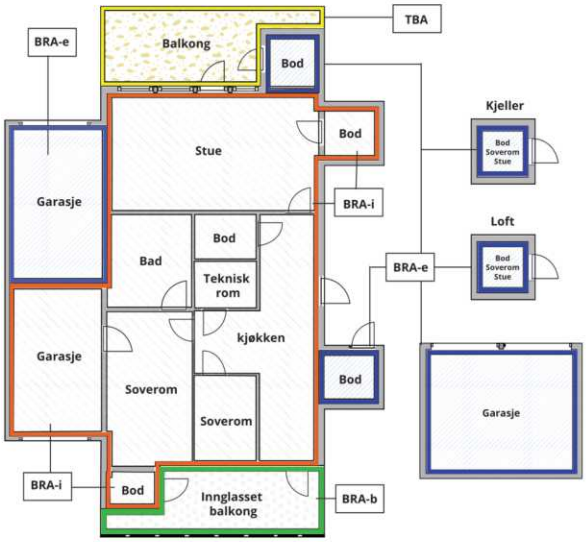
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller						28	28
1 Etasje	71	3	11	85	23		85
2 Etasje	66			66		7	73
SUM	**137**	**3**	**11**		**23**	**35**	**186**
SUM BRA	**151**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			
1 Etasje	Entré m/trapp, Vaskerom, Bad, Stue/kjøkken	Utebod	Innglasset uteplass
2 Etasje	Trapperom, Kontor, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Kjelleren har et gulvareal på 28 kvm men er ikke målverdig grunnet takhøyde fra ca 160 til 180 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tilbygget terrasse/utestue mot sør er ikke søkt om i kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyden horrisontalt i 2. etasjen er en del lavere normalt og ca 208 cm på det laveste og med noe skråtak.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

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

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 byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	137	14
Garasje	0	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Sturla Teisbekk	Takstingeniør
	Torben Falleth Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	60	86		0	684.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Barkåkerveien 44

Hjemmelshaver

Aljazaeri Savana Muhand Taha, Olsen Torben Falleth

Siste hjemmelsovergang

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	05.08.2025	Oppramsede dokumenter under er gjennomgått.	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	05.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger bolig			Eksisterer Ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke		Nei
Tegninger garasje 1992			Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2025	

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Teisbekk Takst og Eiendom AS
Røråsveien 51
3114 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AI1480

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250139

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torben Falleth Olsen	Savana Muhand Taha Aljazaeri

Gateadresse
Barkåkerveien 44

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 13250139

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Document reference: 13250139

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

Beskrivelse

Vi har gjort en avtale med naboen om å felle ett tre, fordi røttene gror mot naboens grunnmur. Pengene er betalt for dette.

Document reference: 13250139

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13250139

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torben Olsen	4633b6b0e4f5a8ce12da4322d3c7e7c2e718377f	29.07.2025 13:57:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Savana Aljazaeri	d8931b436021ab56532532dbc4fffb2970ebbee6	29.07.2025 13:57:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250139

→ 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	Barkåkerveien 44
Postnummer	3157
Sted	BARKÅKER
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	60
Bruksnummer	86
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162064878
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	58e33288-4c05-4f8c-85ea-d9cc6d74f275
Dato	14.09.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolere varmtvannsrør
- Luft kort og effektivt
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1924
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	151
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Barkåkerveien 44
Postnummer: 3157
Sted: BARKÅKER
Kommune: Tønsberg
Bolignummer: H0101
Dato: 14.09.2023 16:16:12
Energimerkenummer: 58e33288-4c05-4f8c-85ea-d9cc6d74f275

Kommunenummer: 3803
Gårdsnummer: 60
Bruksnummer: 86
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 162064878

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Tidsstyring av panelovner

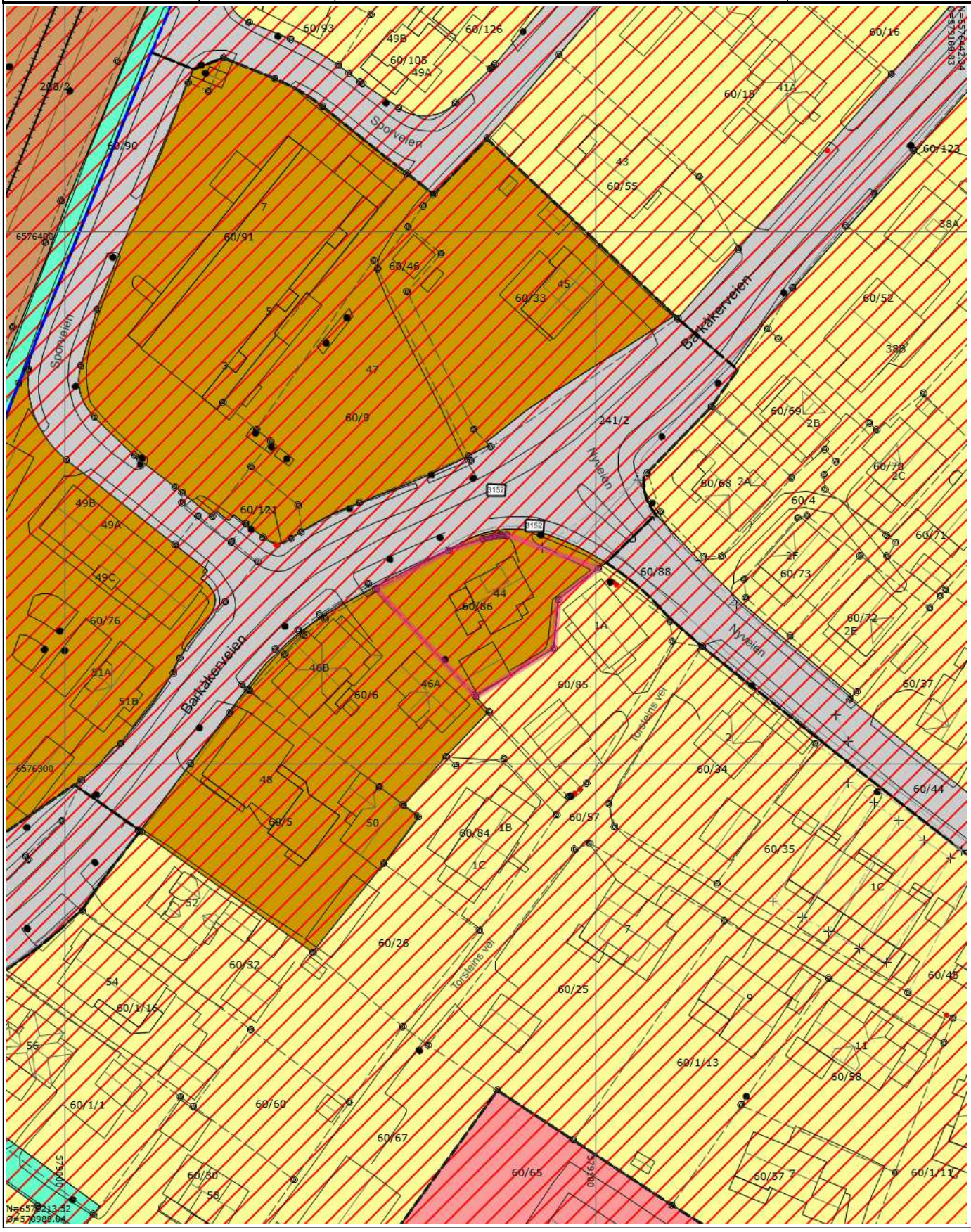
Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende 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.

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 60	Bnr: 86	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Barkåkerveien 44 3157 BARKÅKER			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

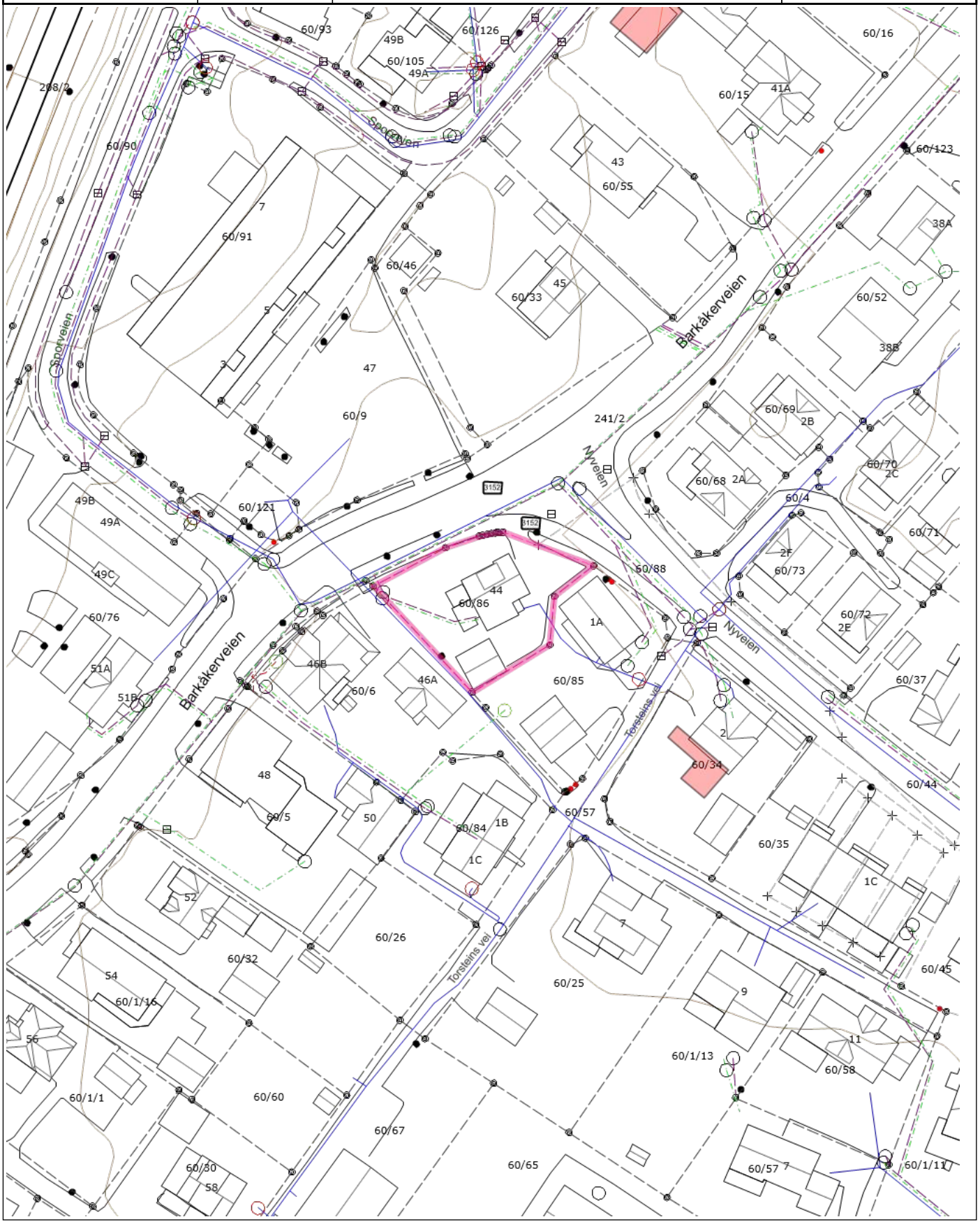
- Langsiktig utviklingsgrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedFnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Kabelkanal
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje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

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 60	Bnr: 86	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Barkåkerveien 44 3157 BARKÅKER			
Annen info:				

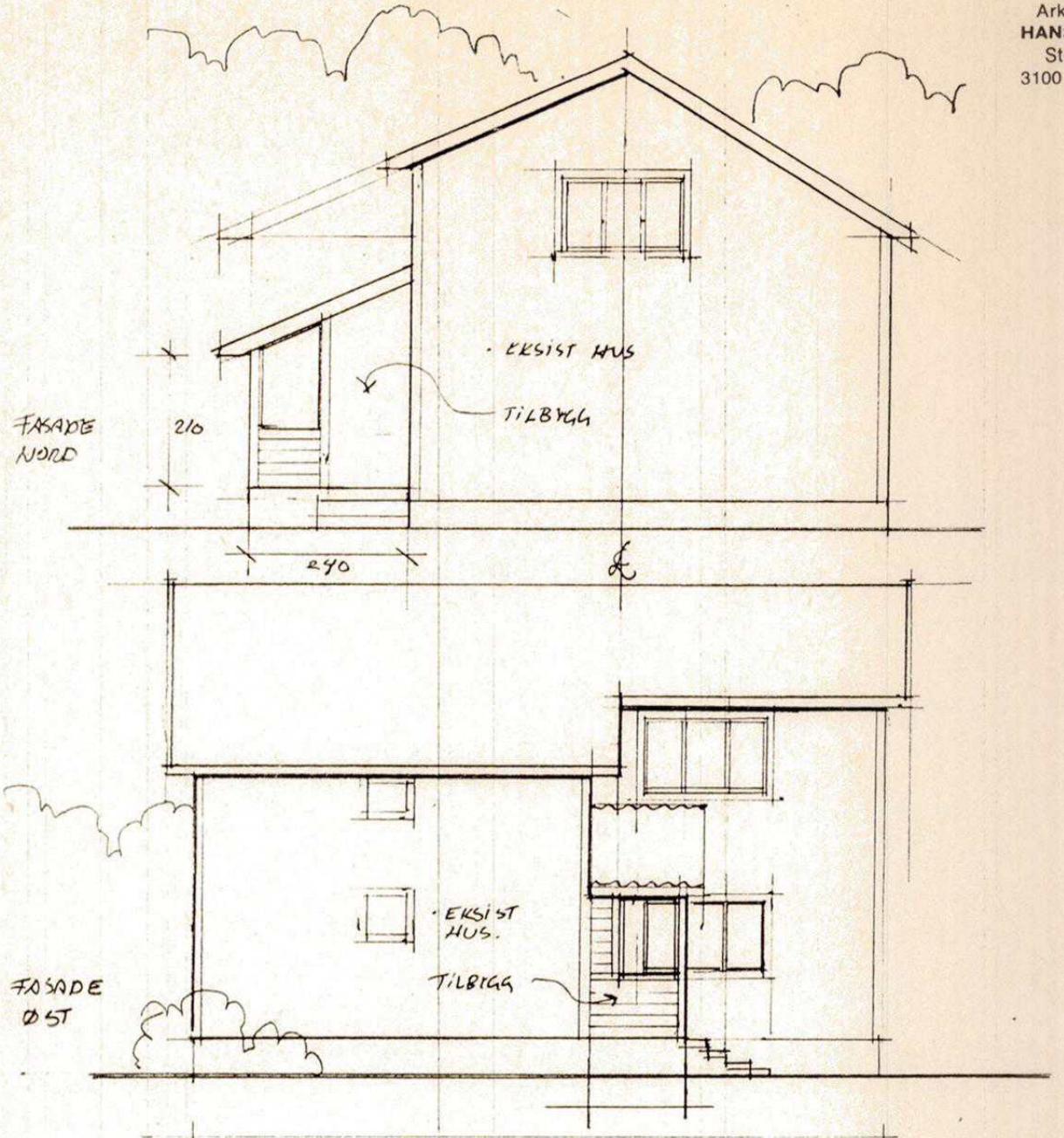
Målestokk 1:1000



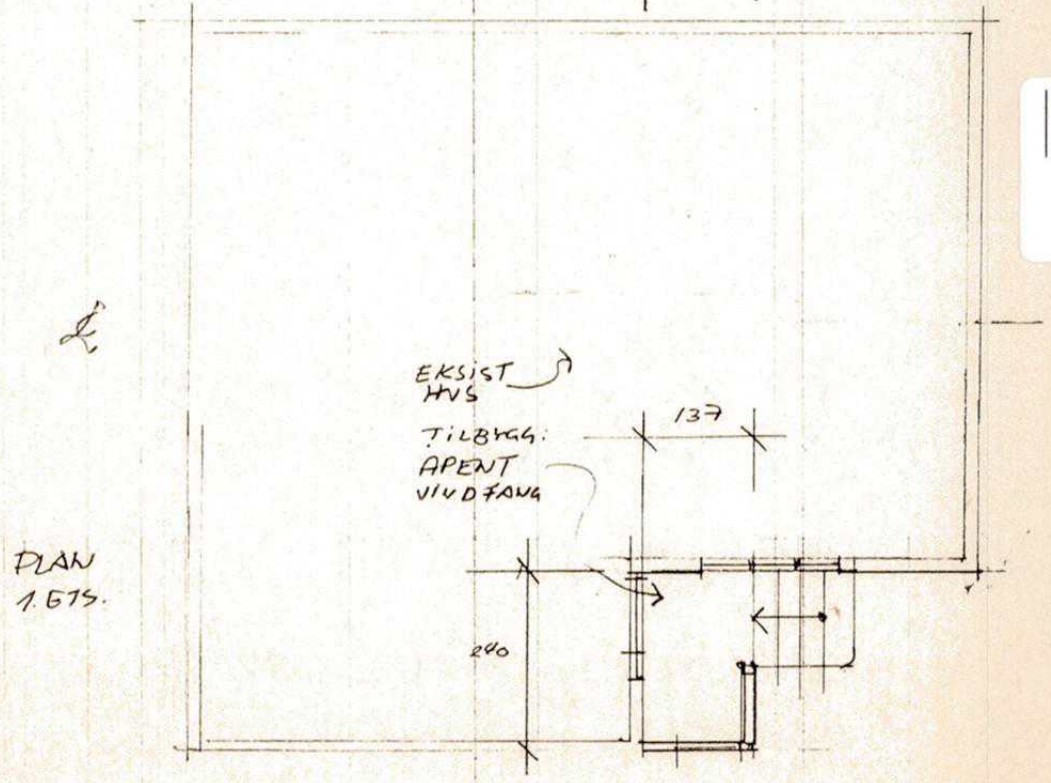
Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Septiktank
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Avløp felles
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedFnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Kabelkanal
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Midtlinje bane
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve

Arkitekt MNAL
HANS-J. HEDELS
Storgaten 11
3100 TØNSBERG



00UKL/39621
Geomatikk



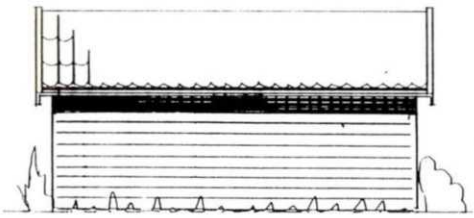
8923

SNEKKER-KOMPANIET A.S

TILBYGG BARKÅKER VN. 44

26-9-89 H.J.H.



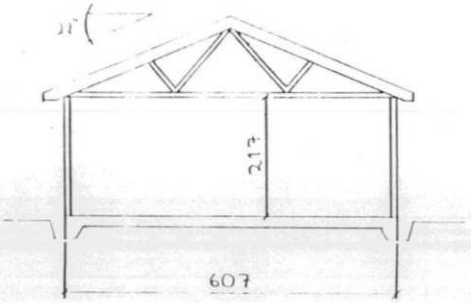


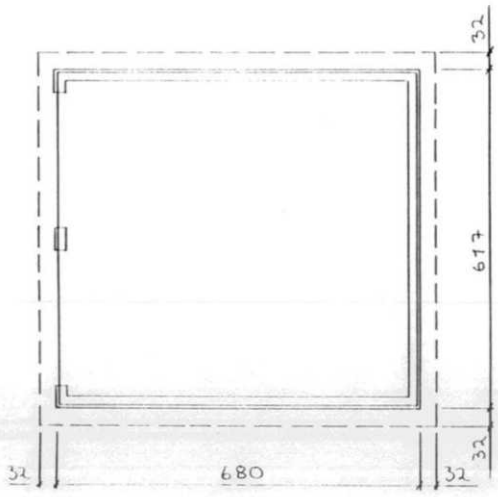




Baukåkervn. 44, 60/1-6

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
27.7.92 sak 378/92





TS - BYGG A/S

Postadresse:
Barlinvn. 39 B
3080 Holmestrand
Tlf. priv. 033 - 52 848

Produsent av:

HEGG-GARASJEN

Kontoradresse:
Hegg AS
3178 Våle
Tlf. 033 - 60 100
Mobil 031 - 04 665

Dat. 03.16.92.

Rekvirentens navn	
Jernbaneverket	
Adresse	
Postboks 4350	
Postnr	Poststed
2308	Hamar
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.	Ref.nr
971033533	

Rett kopi
JN

AVTALE

Mellom Staten v/Jernbaneverket og Rune Albin Færstad og Zirfeta Karic Færstad, eiere av gnr. 60 bnr. 86, i Tønsberg kommune, er det inngått følgende avtale:

1. Bakgrunn
I forbindelse med utbygging / utbedring av Vestfoldbanen i samsvar med reguleringsplan for Vestfoldbanen, parsell 7.1 Barkåker-Tønsberg, vedtatt av Tønsberg kommune den 15. oktober 1997, med endringer av 26. februar 1999, har Jernbaneverket erverve grunn og rettigheter til ny jernbane fra eiendommene nevnt ovenfor.

Alle forhold er oppgjort i egne avtaler. Denne avtale er for tinglysing av de avtalte forhold som er nødvendige å tinglyse på eiers eiendom.

De forhold som går frem av denne avtale er også vist på vedlagte 1 tegning.

2. Avtaleforhold

Det er klausulert en sone for snøopplag, på 1,5 m utenfor ny kantstein fortau som prinsippvist på vedlagte tegning. Beplantning, gjerder mm som etableres i denne sonen innenfor egen eiendom, og som tar skade av snøopplag, er ikke veieier ansvarlig for.

3. Annet:
JBV kan tinglysing av denne avtale som bruksrett Eiers eiendom og bærer omkostningen til dette.

Denne avtalen er undertegnet i to eksemplar, ett til hver av partene.

Barkåker den 22. 2015

Rune Albin Færstad

080969 [redacted]
Personnr

Zirfeta Karic Færstad

Zirfeta K. Færstad

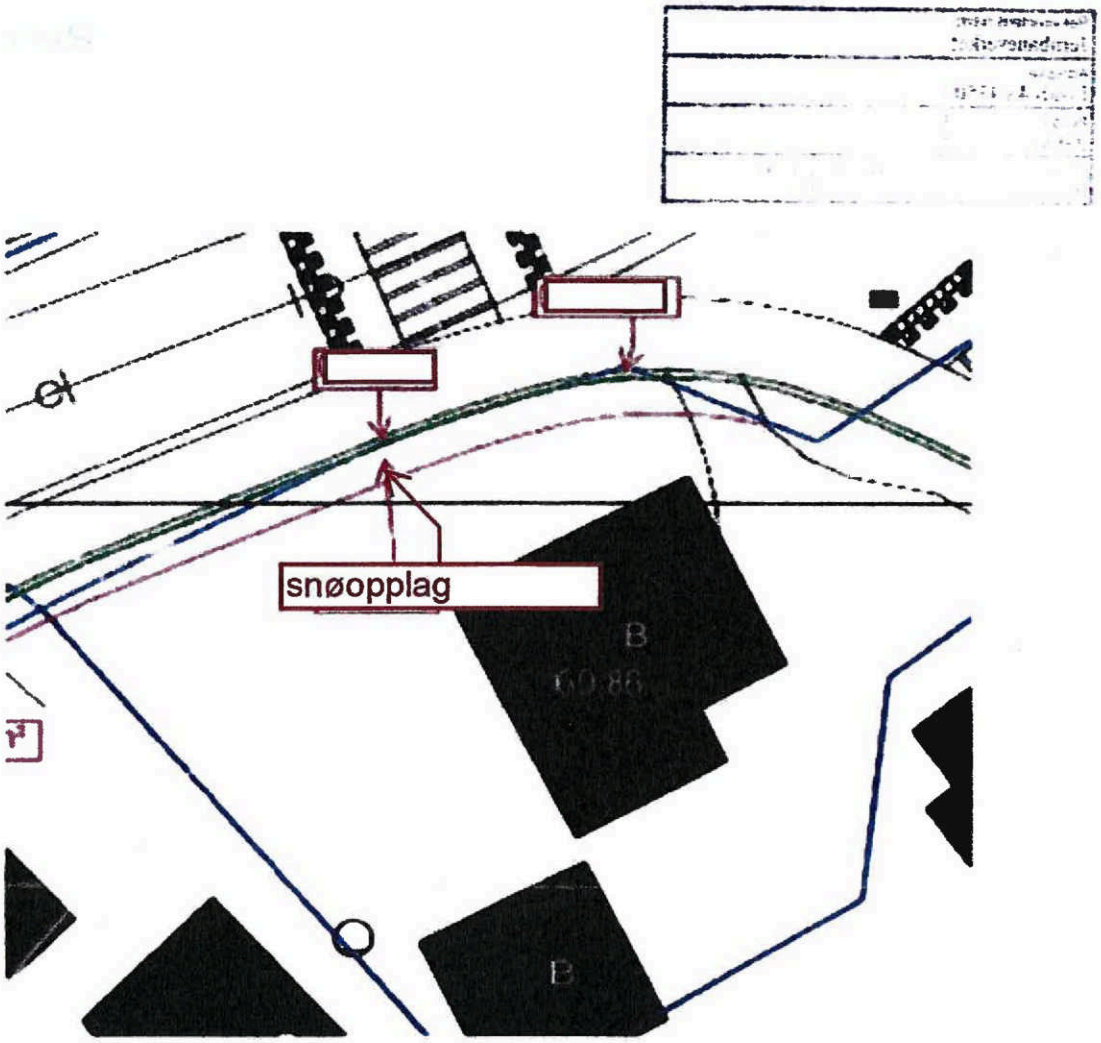
17/01/67 [redacted]
Personnr

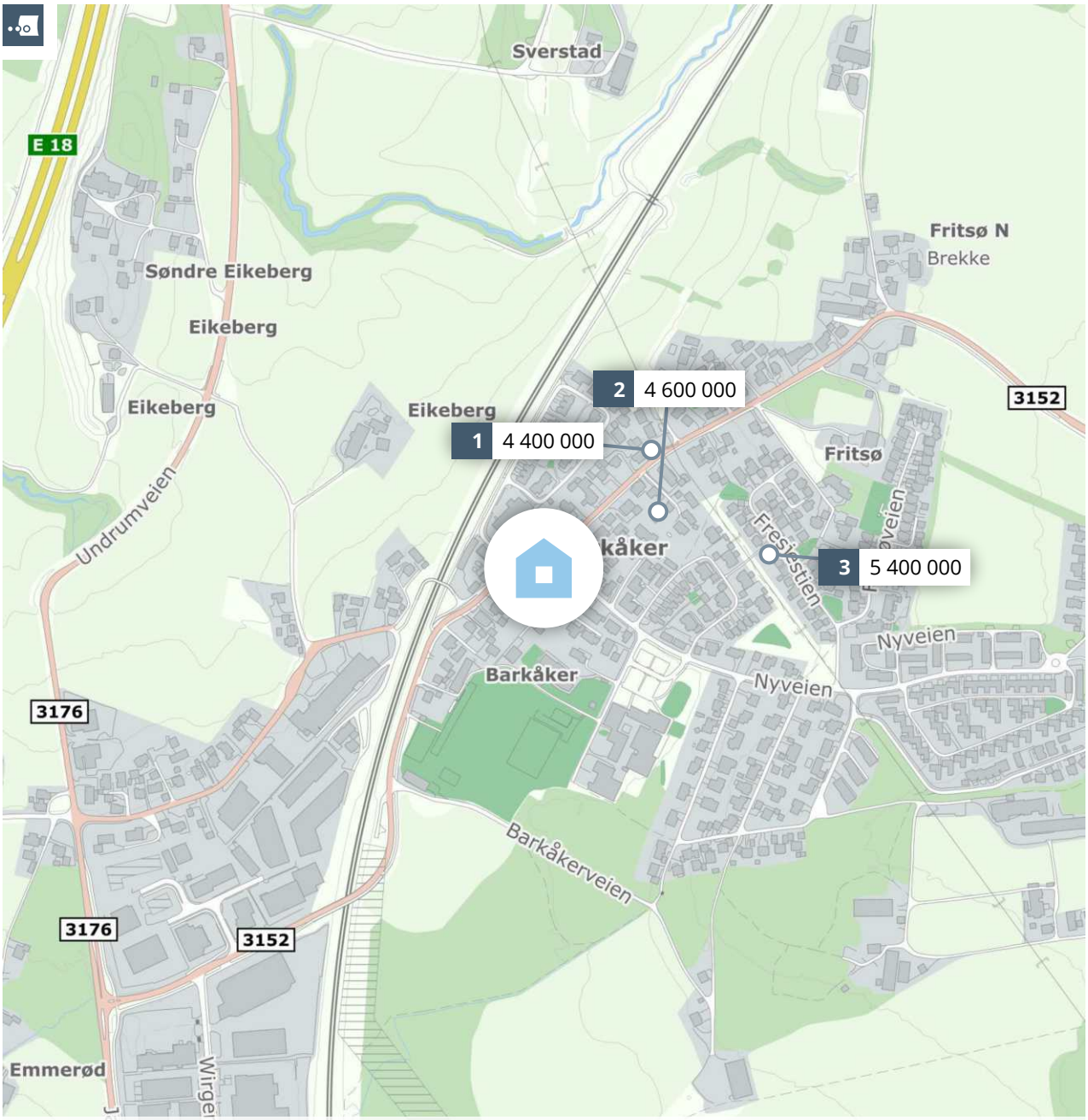
Holmestrand den 18/2 2015

for Jernbaneverket

Jernbaneverket

Doknr: 180803 Tinglyst: 27.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


snøopplag
B
B



Meglers verdivurdering

BARKÅKERVEIEN 44

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 12.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Barkåkerveien 44, 3157 BARKÅKER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1924

GNR 60 BNR 86 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Barkåker

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	32 847
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	137 m²	42 m²	11 m²	23 m²	190 m²	35 m²
Tomt						685 m²
Byggeår						1924

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Barkåkerveien 31				17.06.2024	4 490 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**33 083**
	133 m²	1910	610 m²	2 sov						
2	Barkåkerveien 34				26.04.2024	4 600 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**29 114**
	158 m²	1957	1 248 m²	3 sov						
3	Fresjestien 18				25.10.2024	5 400 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**38 571**
	140 m²	2002	511 m²	4 sov						

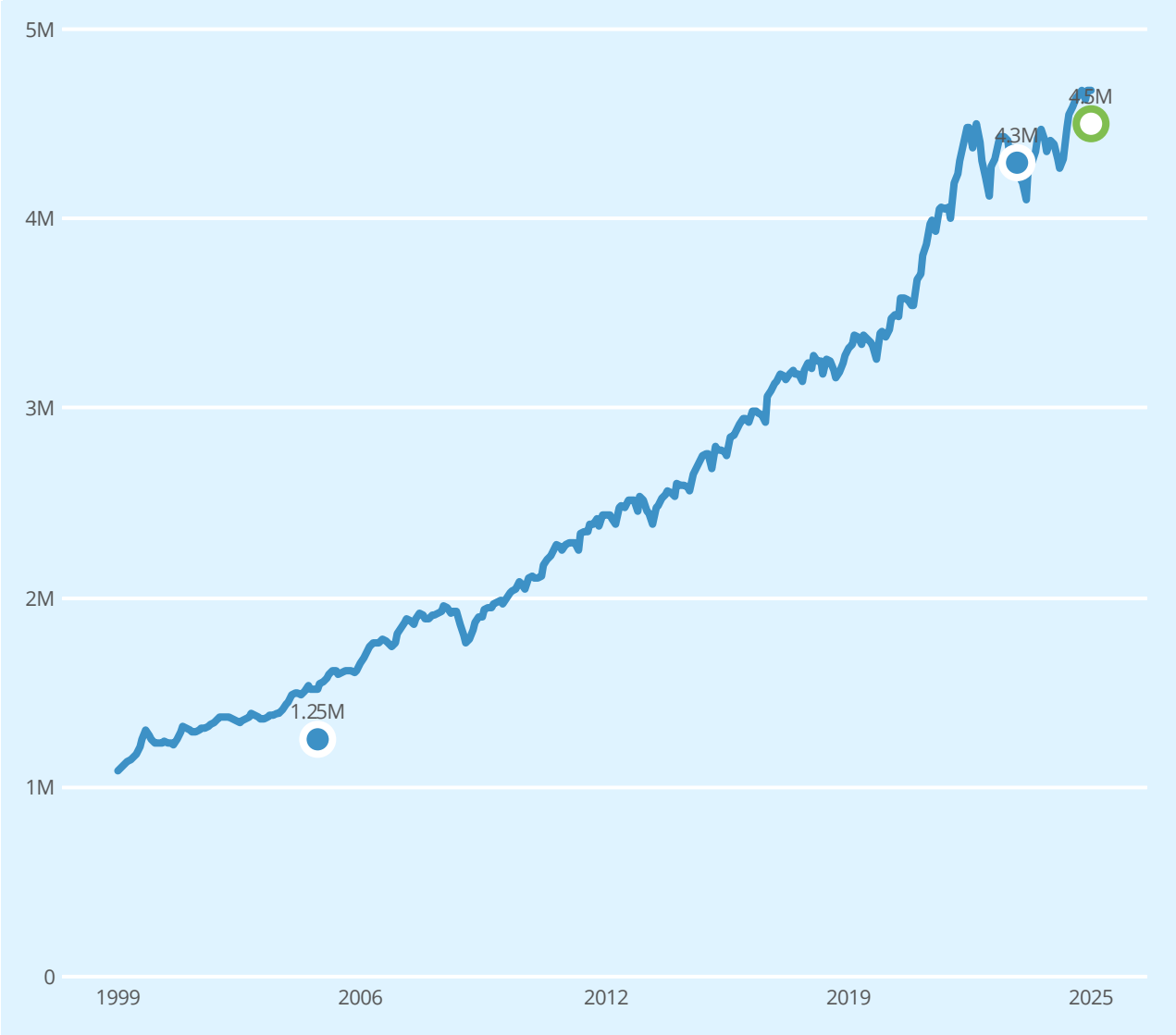
Barkåkerveien 44 er en velholdt enebolig, med løpende oppgraderinger utført i perioden 2006 - 23. Over to etasjer pluss kjeller har boligen en innholdsrik planløsning med bla. flott kjøkken, stue, spisestue, to bad, eget vaskerom, kontor og tre soverom. Beliggenheten er barnevennlig, rett ved skole, barnehage, dagligvare og idrettsanlegg. For pendlere er det enkel adkomst til E-18. Boligen ligger på en solrik og eiet hjørnetomt med dobbelgarasje, stor gårdsplass og fin hage for lek.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.09.2023	25.09.2023	06.12.2023	4 300 000	4 300 000	0	4 300 000	
05.02.2003	09.12.2004		1 390 000	1 250 000	-	1 250 000	
05.02.2003	09.12.2004	26.07.2005	1 390 000	1 250 000	-	1 250 000	
17.10.2001		17.10.2001	-	50 000	-	50 000	2
06.06.2000		06.06.2000	-	1 200 000	-	1 200 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3157 BARKÅKER nå

3
eneboliger til salgs

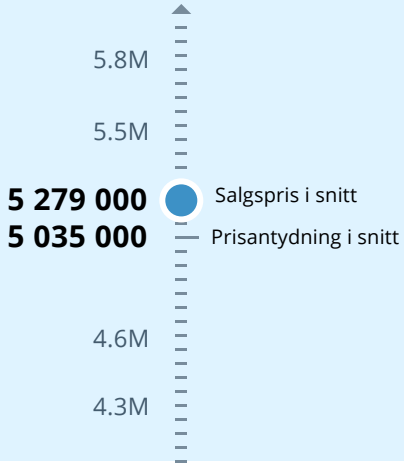


Annonsene har i snitt ligget ute i

49
dager

Eneboliger solgt i 3157 BARKÅKER siste 9 mnd

14
eneboliger solgt

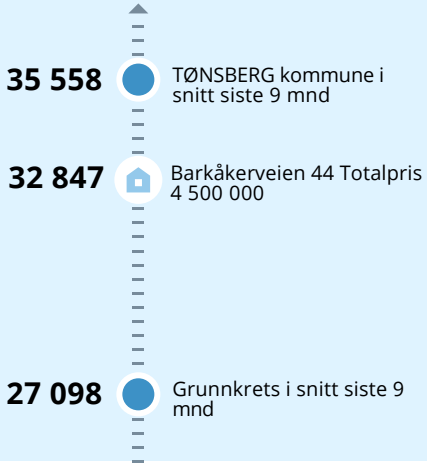


Solgt i snitt i løpet av

39
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Barkåkerveien 44, 3157 Barkåker
Gnr. 60, Bnr. 86, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13250139

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Morten Liland

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 913 54 141

E-post: morten.liland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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