



Velkommen til

Gulliveien 38
3157 Barkåker

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Gulliveien 38
3157 Barkåker

Barkåker - Innholdsrik, velholdt og pent påkostet enebolig med stor og fint opparbeidet, usjenert og solrik tomt

Pent påkostet, funksjonell og tiltalende enebolig med super beliggenhet.

Boligen inneholder:

Hovedetasje: Entré, gang, stue/kjøkken med utgang til terrasse, badrom og 3 soverom.

Sokkeletasje: trapperom, kjellerstue, disponibelt rom, gang, badrom, vaskerom/teknisk rom (innedelen til luft-til-vann) og bod. Del 2 sokkeletasje:

overbygd trapperom/inngang, stue/kjøkken, badrom, disponibelt rom.

Frittliggende bod/hagestue.

Beliggende i veletablert og meget barnevennlig og trafikkstille boligområde på Barkåker, tilbaketrasket men med bussforbindelse kun 5 minutters spasertur unna. Barnehage og skole, fine lekeplasser og idrettsanlegg i området. Kort vei også til Kiwi dagligvarebutikk, turterreng og lysløype. Enkel adkomst til E-18 med resten av Vestfold innenfor en halvtimes biltur.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	5 490 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	138 636
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	5 628 636
<u>BRA/BRA-I</u>		206/193 m ²
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Tomteareal</u>		ca. 1 211.40 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1976

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Hans Westby
Eiendomsmegler

977 04 200
hans.westby@em1sorost.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	5 490 000
Omkostninger*	kr	138 636
Totalpris inkl. omk.	kr	5 628 636

*Omkostninger

Kr 137 250,- Dokumentavgift (2,5 % av salgssum)

Kr 545,- Tinglysing av skjøte

Kr 545,- Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 296,- Grunnboksutskrift

Kr 138 636,- Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning.

Kr 15 700,- Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 154 336,- Sum omk. inkl. boligkjøperforsikring

Kr 18 500,- Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt)

Kr 157 136,- Sum omk. inkl. Boligkjøperforsikring Pluss

Kr 5 644 336,- Totalpris inkl. boligkjøperforsikring basert på prisantydning.

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Andre utgifter

Kjøper må påregne kostnader til bygnings- og innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 18 361 pr. år for 2025

Vann og avløp: Kr 14 152,- i 2025. Boligen har ikke installert vannmåler. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Renovasjon: kr 3 688,- i 2025 for standard renovasjon.

Feiing og tilsyn: 521,- i 2025

Tønsberg kommune fakturerer ikke eiendomsskatt.

Registerbetegnelse

Gnr. 8, bnr. 28 i Tønsberg kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 193 m²

BRA total: 193 m²

Kjeller

BRA-i: 92 m². Trapperom, kjellerstue, disponibelt rom, gang, bad, vaskerom/teknisk rom og bod. Leilighet: overbygd trapperom/inngang, stue/kjøkken, bad, disponibelt rom.

1. etasje

BRA-i: 101 m². Vindfang, gang, bad, 3 soverom, kjellertrapp, kjøkken og stue.

TBA: 38 m². Terrasse.

Bod.:

BRA-e: 13 m²

BRA total: 13 m²

1. etasje

BRA-e: 13 m². Bod

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

God plass til parkering i gårds plass.

Tomt

Tomteareal er 1 211.40 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Stor, flat og pent opparbeidet tomt med solrik, rolig og usjenert beliggenhet. Stor asfaltert gårds plass, frodig gressplen og tiltalende vegetasjon i form av et pent utvalg av blomster, busker og trær. Solrik og delvis overbygd terrasse, pent skjermet. Frittliggende hagestue/redskapsbod oppført i 2023. Garasjen og tilkomst til denne fra baksiden (Korniveien) føler ikke med i handelen, da Eldevik Eiendom AS har bruksrett. Se side 83 og 84 i salgsoppgaven for kart og ikke tinglyst avtale.

Byggeår

Ca. 1976 i følge kommunen.

Innhold

Hovedetasje: Entré, gang, stue/kjøkken med utgang til terrasse, baderom og 3 soverom. Sokkeletasje: trapperom, kjellerstue, disponibelt rom, gang, baderom, vaskerom/teknisk rom og bod. Del 2 sokkeletasje: overbygd trapperom/inngang, stue/kjøkken, baderom, disponibelt rom.

Standard

Pent påkostet, funksjonell og tiltalende enebolig med super beliggenhet. Boligen er innredet med pene farge- og materialvalg og har bl.a. stort, praktisk og nyere kjøkken i hvit utførelse med rikelig skap- og benkplass og integrerte hvitevarer, herunder: kjøll/frys, kaffemaskin, ovn, platetopp, ventilator og oppvaskmaskin. Like ved kjøkkenet er det plass til stort spisebord og videre utgang til solrik og usjenert terrasse. Romslig stue i tilknytning til kjøkkenet med lekker peisovn som gir god varme og lun stemning. Store vindusflater i stuen gir rikelig tilgang på naturlig lys. Pent flislagt baderom i hovedetasjen med wc, servant og badekar. 3 romslige soverom, hovedsoverommet med garderoberom og utgang til luftebalkong. Underetasjen hoveddelen er innredet med kjellerstue, disponibelt rom, gang, baderom med servant, dusjkabinett og wc. Vaskerom med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og innedelen til luft-til-vann varmesystemet som gir en kostnadseffektiv og god oppvarming i huset. Separat del av underetasjen består av overbygd gang/trapperom, kjøkken/stue, baderom med dusjhjørne, wc, servant og opplegg for vaskemaskin. Disponibelt rom. Frittliggende bod/hagestue oppført i 2023 med mange bruksmuligheter. En velholdt og tiltalende enebolig med super beliggenhet, klar for nye heldige eiere.

Innbo og løsøre

Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Barkåker i Tønsberg kommune, ca. 7 km fra Tønsberg sentrum.

Fra eiendommen er det gangavstand til både barneskole og barnehage i nærheten. Elever i ungdomstrinnene sogner til Kongseik ungdomsskole. Det er kort vei til Greveskogen videregående og Wang Toppidrett og Wang Ung. Det er flere videregående skoler i nærliggende områder, og det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i kommunen.

Nærmeste bussholdeplass ligger 3 min. fra boligen. Området har enkel adkomst til E-18 som tar deg til Oslo eller mot Sørlandet. Kiwi er nærmeste dagligvare og ligger på Barkåker. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Tønsberg sentrum alt av bymessige fasiliteter. Her ligger Kilen Handelpark, samt populære Farmandstredet med godt over 100 butikker.

Rett ved barneskolen er det et fint idrettsanlegg med kunstgressbane og ballbinge. Barkåker IF har et bredt utvalg av aktiviteter innen fotball, håndball, turn og allidrett. Det er også lekeplass og ridesenter i nærområdet. Legg gjerne turen til populære Greveskogen. Her finner du bl.a. to lysløyper, samt videre løypenett til områder med oppkjørte skiløyper vinterstid. I Jarlsbergs skoger er det flere kilometer med stier og kulturlandskap, som for eksempel Grevestien og Råkkåsstien. Stedet er også et godt utgangspunkt for hyggelige turer i Frodeåsen.

Tønsberg sentrum har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer. Ved sentrum ligger også Slottsfjellet, et landemerke med kulturminner, fine turområder og vidstrakt utsikt.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Skolekrets: Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og

skolekrets..

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon

For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte

Enebolig i to etasjer, oppført i 1976. Boligen er betydelig oppgradert i selgers eiertid, blant annet med tre nye badetrom og ny kjøkkeninnredning i hovedetasjen i 2021. Det er i tillegg innredet egen boenhet i kjelleren, og boligen er tilbygd i hovedetasjen med utvidelse av vindfang. Det gjøres oppmerksom på at innredningen av leiligheten samt tilbygget ikke er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Mesteparten av arbeidene er utført ved egeninnsats av eier.

Tomteforhold

Det er byggegrunn av løsmasser ifølge selger. Basert på byggeår er boligen drenert med plastrør, og det er montert knotteplast på utsiden av grunnmuren, slik det var vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuelt vedlikehold. Grunnmuren er oppført i betongblokker, og veggene er pusset både på utvendig og innvendig side. Utførelsen er i samsvar med byggeteknisk praksis fra oppføringstidspunktet. Det er registrert diverse riss i murpussen. Det meste av veggene er kledd inn med plater eller panel på innvendig side. Utvendig er det meste under bakkenivå, noe som begrenser muligheten for inspeksjon av grunnmuren. Flat tomt med jordmasser, asfaltert innkjørsel. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024 (fra utvendig bolig og til offentlig nett). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplysninger om materialer og alder på skjult ledningsnett er iflg. eier. Det er oljetank i glassfiber.

Utvendig

Yttertaket er tekket med takstein, og taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingens alder er ukjent, men ifølge eier ble taket vasket og impregnert/malt i 2023. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt eller lakkert stål. Renner og nedløp er vurdert fra bakkenivå. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Malt hovedytterdør fra 2020 og PVC balkongdører fra 2014. Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Arealet av terrassen er 34 m². Utgang fra soverom til nordvendt balkong av tre, rekkverk av tre. Areal av balkong er 4 m².

Innvendig

Fliser i vindfang, hovedsakelig laminat/parkett på øvrige gulv. Vegger er kledd med plater med malte overflater. Malte plater i himlinger. De fleste av de innvendige overflatene er oppusset i selgers eiertid, med maling av både vegger og himlinger samt nytt gulvbelegg, hvor det meste ble utført i perioden 2012 til 2015. Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp. Sotluke i bod underetasje. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber, med fordeler for vannrør plassert i kjellerbod. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert en luft-til-vann varmpumpe i kjelleren. Det ble utført service på varmpumpen i 2023, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette. Varmtvannstanken har et volum på ca. 100 liter og er plassert i kjelleren. Det er også en innbygget varmtvannstank i varmpumpen. Boligen har vannbåren

varme med radiatorer i oppholdsrom. Varmeanlegget, inkludert røropplegg og radiatorer, er i hovedsak fra byggeåret. Sikringskap er plassert i vindfang hovedetasje og inneholder 63 Amp. hovedsikringer samt 11 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter. Det er brann- og røykvarslere installert i hver etasje samt brannsløkkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

Se vedlagte rapport avholdt av takstmann Gunnar Sverrisson den 08.10.2025 hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har satt tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler i tilstandsrapporten; noen av dem på grunn av alder, men også på grunn av tilstand.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Elektrisk anlegg:

Arbeid er i hovedsak utført av eiers sønn som har fagbrev som elektriker og arbeider innenfor det feltet. Iflg. Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr (FEK) kan elektro fagarbeider installere i egen bolig eller fritidsbolig i henhold til §7 fjerde ledd dersom elektrofag arbeider har tre års erfaring med elektriske installasjoner eller oppfyller kravene i §7 første ledd. Det er utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, men det foreligger ikke samsvarserklæring. Løse kabler er et avvik fra forskriftsmessig utførelse og representerer en sikkerhetsrisiko. Forholdet er grunnlag for tilstandsgrad 3 (TG 3). Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre fare for elektrisk støt, varmgang eller i verste fall brann. Anlegget anbefales umiddelbart gjennomgått og utbedret av autorisert elektroinstallatør. Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget, mens kostnader til eventuelle nødvendige utbedringer kommer i tillegg. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Bad underetasje - overflater vegger og himling:

Det er ikke benyttet fuktbestandige materialer eller vanntett sjikt i alle våtsone, i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dusjvegger eller dusjkabinett anses ikke som erstatning for bruk av fuktbestandige materialer som fliser, våtromsplater og lignende, da konstruksjonen også skal ivareta eventuelle lekkasjer fra rør, koblinger m.m. På dette grunnlaget er det satt TG 3 på bygningsdelen. På vegger strekker våtsone seg horisontalt 1 meter ut fra dusjsone i minimum 220 cm høyde, samt 50 cm over og til siden for håndvask, sisterner m.m. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

TGIU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt):

- Tilliggende konstruksjoner våtrom.

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Taktekking:

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

Nedløp og beslag:

Enkelte av nedløpsrørene er deformerte/sprukne i skjøt/sveis samt utett.

Veggkonstruksjon:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Ytterkledningen har stedvis sprekker, og det er observert begynnende råteskader i enkelte bord. Skadene skyldes langvarig fuktpåvirkning og manglende vedlikehold. Råteskadene er observert i bordkledningen på ytterveggene, vurdert fra bakkenivå. Dette kan redusere kledningens beskyttende funksjon og medføre økt risiko for fuktinntregning i veggkonstruksjonen. Kledningen står enkelte steder tett ned mot terreng, noe som gjør den ekstra utsatt for fukt- og råteskader. Dette øker risikoen for ytterligere

skader over tid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

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

Radon:

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

Innvendige trapper:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverket har en høyde på ca. 85 cm og åpninger mellom spiler på 12–13 cm. Dette avviker fra gjeldende krav, som tilsier en minimum høyde på 90 cm og maksimalt 10 cm åpning mellom spiler og i eventuelle opptrinn, jf. TEK17 § 12-10. Konstruksjonen vurderes som ikke i samsvar med dagens sikkerhetskrav.

Bad underetasje - overflater gulv:

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

Bad underetasje - sluk, membran og tettesjikt:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det foreligger ingen dokumentasjon eller annen bekreftelse på at det er etablert membran i gulvet, og utførelsen er ukjent. På grunn av manglende informasjon er bygningsdelen vurdert til tilstandsgrad 2 (TG2).

Bad underetasje - ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør.

Bad 1.etasje - overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vinduet, som er av PVC, er plassert i våtsone (dusjsone), og trekarm/omramming kan bli utsatt for direkte vannsprut. Det foreligger ikke dokumentasjon på at membran er ført opp i vindusfals, eller at det er etablert tett avslutning rundt vinduet. Det ble ikke observert synlige fuktskader ved befarings.

Bad 1.etasje - overflater gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprekker i flere gulvfliser, samt enkelte sprekker i fugemassen.

Bad 1.etasje - sluk, membran og tettesjikt:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Bad 1.etasje - sanitærutstyr og innredning:

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

Bad leilighet - overflater gulv:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er observert manglende eller utilfredsstillende kontakt mellom enkelte fliser og underlaget, såkalt "bom", og dette gjelder tilnærmet hele gulvet. Dette indikerer at flisene ikke har full vedheft, noe som kan øke risikoen for løse fliser eller skade ved belastning over tid. Dette er grunnlag for TG2 iht. NS 3600.

Bad leilighet - sluk, membran og tettesjikt:

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

Kjøkken - overflater og innredning:

Kjøkkeninnredningen har generell aldersrelatert slitasje. Det er registrert fuktmerker på enkelte fronter, noe som indikerer påvirkning over tid. Innredningen har redusert visuell kvalitet og funksjon, men fremstår fortsatt brukbar.

Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tilstandsgrad 2 er satt for kobberrør med alder over 25 år, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Avløpsrør:

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

Vannbåren varme:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

Oljetank:

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens av avvikene og tiltak for å lukke avvikene finnes i tilstandsrapporten.

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen.

Opplystingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 13.03.1978, men ikke ferdigattest ifølge kommunen.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Tegninger mottatt fra kommunen 29.10.1976 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer. Tilbygg mot syd (vindfang) er ikke godkjent eller byggeanmeldt. Videre er deler av kjeller opprinnelig definert som sekundærareal, men er nå innredet til boligformål med egen leilighet.

Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken. Wc-rom i entrè er tatt vekk. Inngangspartiet er noe endret i forhold til godkjente byggetegninger, utvidelse av inngangspartiet utgjør en fasadeendring som er søknadspliktig.

Bruksendring fra sekundærareal til boligdel er søknadspliktig, og det foreligger ikke søknad til kommunen. Endret bruk kan utløse krav til blant annet dagslys og rømning, og det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring. Det anbefales å søke kommunen om bruksendring.

Dersom søknad ikke blir godkjent, kan arealet ikke regnes som lovlig boligdel. Dette kan medføre krav om tilbakeføring til opprinnelig bruk og redusert verdi på eiendommen.

Boligen er registrert som enebolig, men er innredet med to boenheter. Det foreligger ikke dokumentasjon på at den er oppført med branncelleinndeling som tilfredsstillende kravene i gjeldende forskrifter for separate boenheter. Dette medfører usikkerhet knyttet til brannsikkerhet og kan medføre pålegg om utbedring fra kommunen.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Eventuelle hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Oppvarming med vedovn i stuen. Det er installert en luft-til-vann varmepumpe i kjelleren. Boligen har vannbåren varme med radiatorer i oppholdsrom. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Brannvesenet hadde sist tilsyn med fyringsanlegget den 07.12.2021.

Det ble under tilsynet ikke avdekket avvik ved anlegget og det foreligger ingen påbud om utbedring.

Oljetank:

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler. Det foreligger påbud om utbedringer. Selger har ikke utbedret feil og mangler iht. tilsynsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper er ansvarlig for utbedring av feil og mangler i rapporten. Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler. Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca. 23 272 kWh, opplyst av Lede. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Arbeid på elektrisk anlegg er i hovedsak utført av eiers sønn som har fagbrev som elektriker og arbeider innenfor det feltet. Iflg. Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr (FEK) kan elektro fagarbeider installere i egen bolig eller fritidsbolig i henhold til §7 fjerde ledd dersom elektro fagarbeider har tre års erfaring med elektriske installasjoner eller oppfyller kravene i §7 første ledd. Det er utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, men det foreligger ikke samsvarserklæring. Løse kabler er et avvik fra forskriftsmessig utførelse og representerer en sikkerhetsrisiko. Forholdet er grunnlag for tilstandsgrad 3 (TG 3). Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre fare for elektrisk støt, varmgang eller i verste fall brann. Anlegget anbefales umiddelbart gjennomgått og utbedret av autorisert elektroinstallatør. Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget, mens kostnader til eventuelle nødvendige utbedringer kommer i tillegg. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert av bygningssakkyndig er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale

eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. I henhold til områdeanalysen ligger eiendommen i et område med usikker aktsomhetsgrad for radon, for mer informasjon se vedlagte områdeanalyse i salgsoppgaven.

Regulering

Gjeldende regulering:

Eiendommen er regulert til annen vei grunn og gang/-sykkelvei i reguleringsplan 3905 25008 Tiltak langs eksist. E18, Re grense - Gulli og langs Fv 540 Barkåkerveien, Gulli - Rv 19 ved Rakkås (31.1.2007).

Eiendommen er berørt av reguleringsplan 3905 25003 Næringsområdet Barkåker syd (12.2.1997).

Kommuneplan/kommunedelplan:

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav, ras- og skredfare, sykkelvei - nåværende og vei- nåværende i Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024).

Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Hensynssoner:

- Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire med ingen risiko eller konsekvens ved skred på eiendommen, iht. områdeanalysen datert den 22.09.2025.

Gul sone:

Eiendommen er befattet med Gul sone iht T-1442 fra vei. Dette omhandler retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Gul sone er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Kontakt megler for nærmere informasjon

Kopi av kart, reguleringsplaner og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 856 486 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 3 425 942 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven.

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Bud og eventuelle budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Det gjøres oppmerksom på at utskrift av budjournal, iflg. forskrift til Lov om eiendomsmegling, vil bli gitt til kjøper og selger av eiendommen etter at handelen er kommet i stand. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Dersom selger ikke er forbruker, vil bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12 første virkedag etter siste annonserte visning, ikke gjelde.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Wioletta Elzbieta Bialek
Krzysztof Andrzej Bialek

Heftelser

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

3905/8/28:

22.07.1950 - Dokumentnr: 2899 - Bestemmelse om kloakkledn
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Vegvesenets betingelser vedtatt

21.03.1977 - Dokumentnr: 501748 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:8 Bnr:12
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

27.11.1953 - Dokumentnr: 502619 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3905 Gnr:8 Bnr:1

23.12.1955 - Dokumentnr: 503314 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3905 Gnr:8 Bnr:29

21.03.1977 - Dokumentnr: 501748 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:8 Bnr:12
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter

samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS
-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:

Provisjon 1,25 % (forutsatt salgssum 5 490 000): kr. 68 625,-
Markedspakke: kr 14 500,-
Tilrettelegging: kr 17 950,-
Oppgjørshonorar: kr 9 900,-
Garantipremie: kr 3 100,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter: kr 296,-
Tinglysing av sikring/ pantesperre: kr 545,-
Sletting av pant: kr 990,-
Visning per stk.: kr 3 500,-
Administrasjonshonorar: kr 1 500,-
Innhenting kommunal informasjon: kr 4 860,-
Fotopakke: kr 5 300,-
Totalt: kr 131 822,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Gunnar Hilmar Sverrisson den 08.10.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Jeg selv og en venn

Beskrivelse av arbeidet: Membran, flis, elektrisk, og rørleggere.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Jeg selv

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer 2014 1 ett. og 2020 kjeller. Bygge opp gang 2012 på leilighet. Bygge opp gang i Hoved etg. 2019.

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

tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Jeg selv

Beskrivelse av arbeidet: Bygge opp ny veranda ,balkong og Hoved trapp 2019.bygge opp Bod 2022.

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

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: T. Berg Anleggsteknikk.as

Beskrivelse av arbeidet: Oppgravingen brudd på avløpsledning, flere store deformasjoner og uegnede omfyllingsmasser.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Gas-Come Marine Motors NUF

Beskrivelse av arbeidet: Montering av luft vann varmepumpe.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Even cudrio as

Beskrivelse av arbeidet: Elektriske Anlegg til varmepumpe

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Jeg selv

Beskrivelse av arbeidet: Bytte peis ovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? Ja

Under veranda

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? Ja

Varmepumpe Mønton meld om den

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

Skadet på hovedkabel

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Even cudrio.as

Beskrivelse av arbeidet: Skjøtet denne

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Even cudrio. as

Beskrivelse av arbeidet: Elektriske

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig

byggeår, enten av deg

eller tidligere eiere? Ja

Bygge opp 2 gang og bud

Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke godkjent

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til
Ikke som jeg vet

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til

Ovenstående er et sammendrag av selgers egenerklæringsskjema. Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeplingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen og alle omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto ved tidspunkt for overtakelse.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen, kan selger kreve lovens forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen dersom innbetalt beløp ikke kan disponeres over av meglerforetaket/selger. Forsinkelsesrente beregnes fra avtalt overtakelsetidspunkt og fremt til hele kjøpesummen, samt omkostninger, er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto, så fremt disse utgjør mer enn 1 /2 rettsgebyr. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett

til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Samme renteberegning skjer dersom nødvendige dokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen overtakelsesdato.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Energimerking
- Opplysninger fra kommunen

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

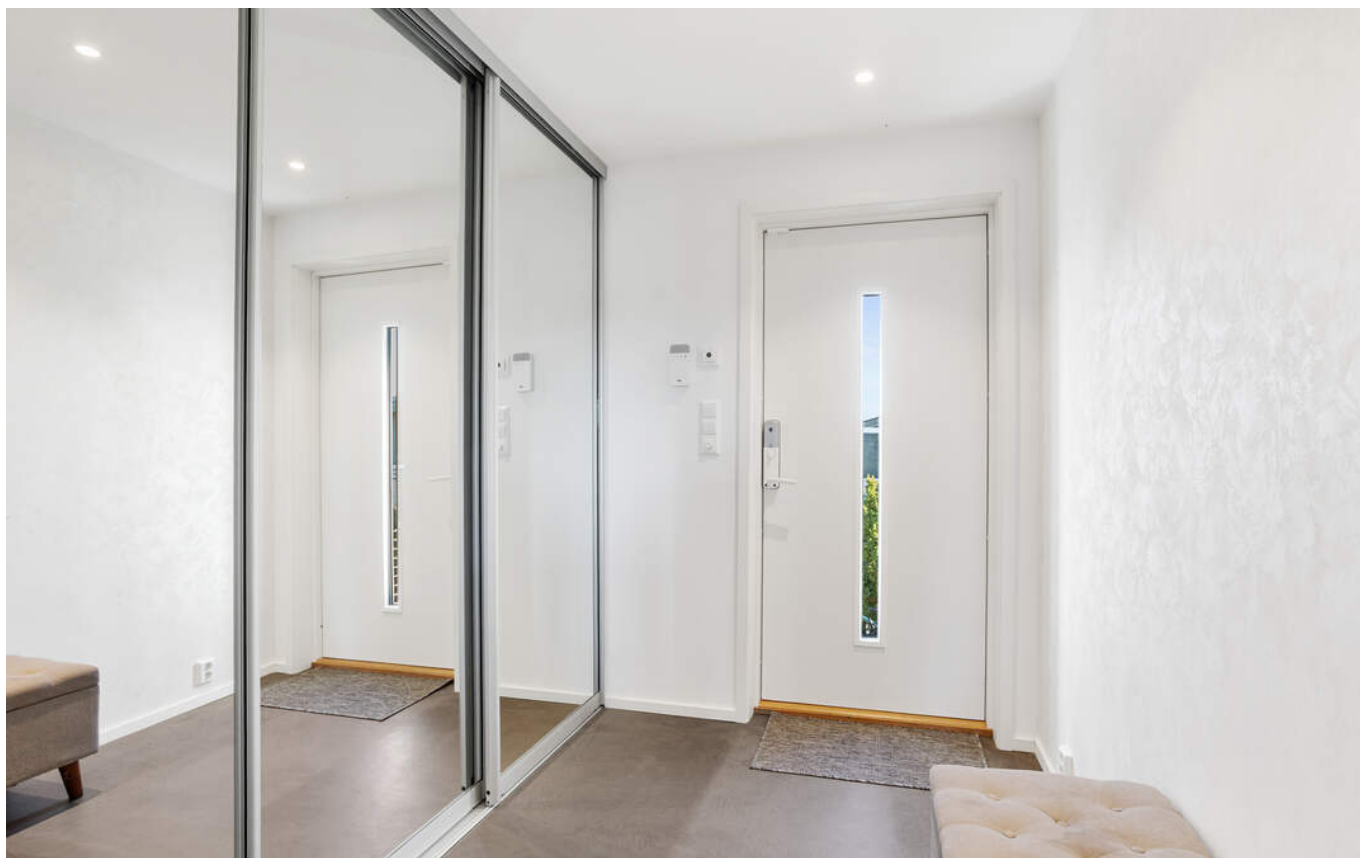
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

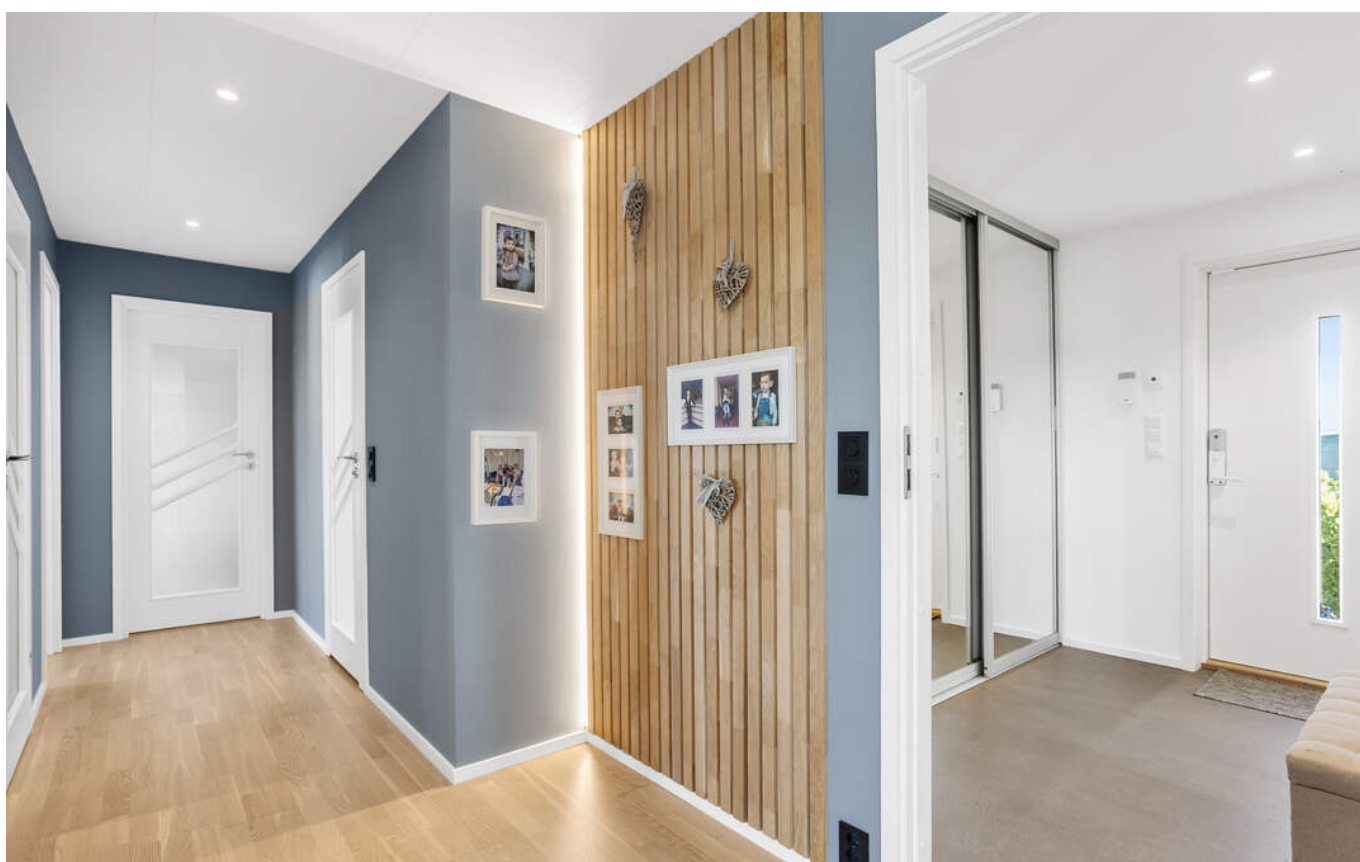
Hans Westby
Eiendomsmegler
Telefon: 977 04 200
E-post: hans.westby@em1sorost.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS, avd. Tønsberg
Postboks 55
3106 NØTTERØY
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Velkommen inn! Romslig gang med stor skyvedørsgarderobe



Gang og entré



Praktisk, pent og påkostet kjøkken



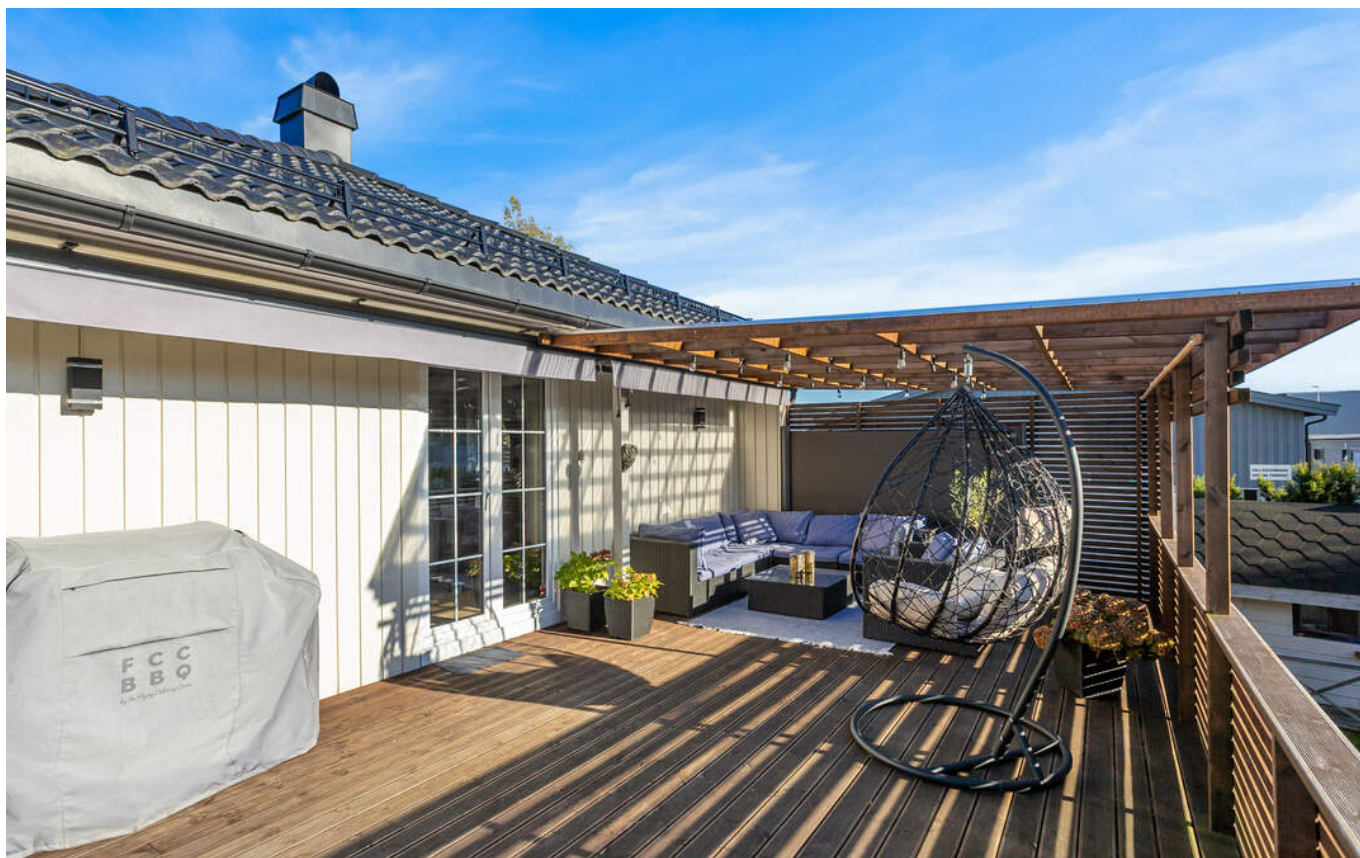
Innholdsrikt kjøkken med god skap- og benk plass



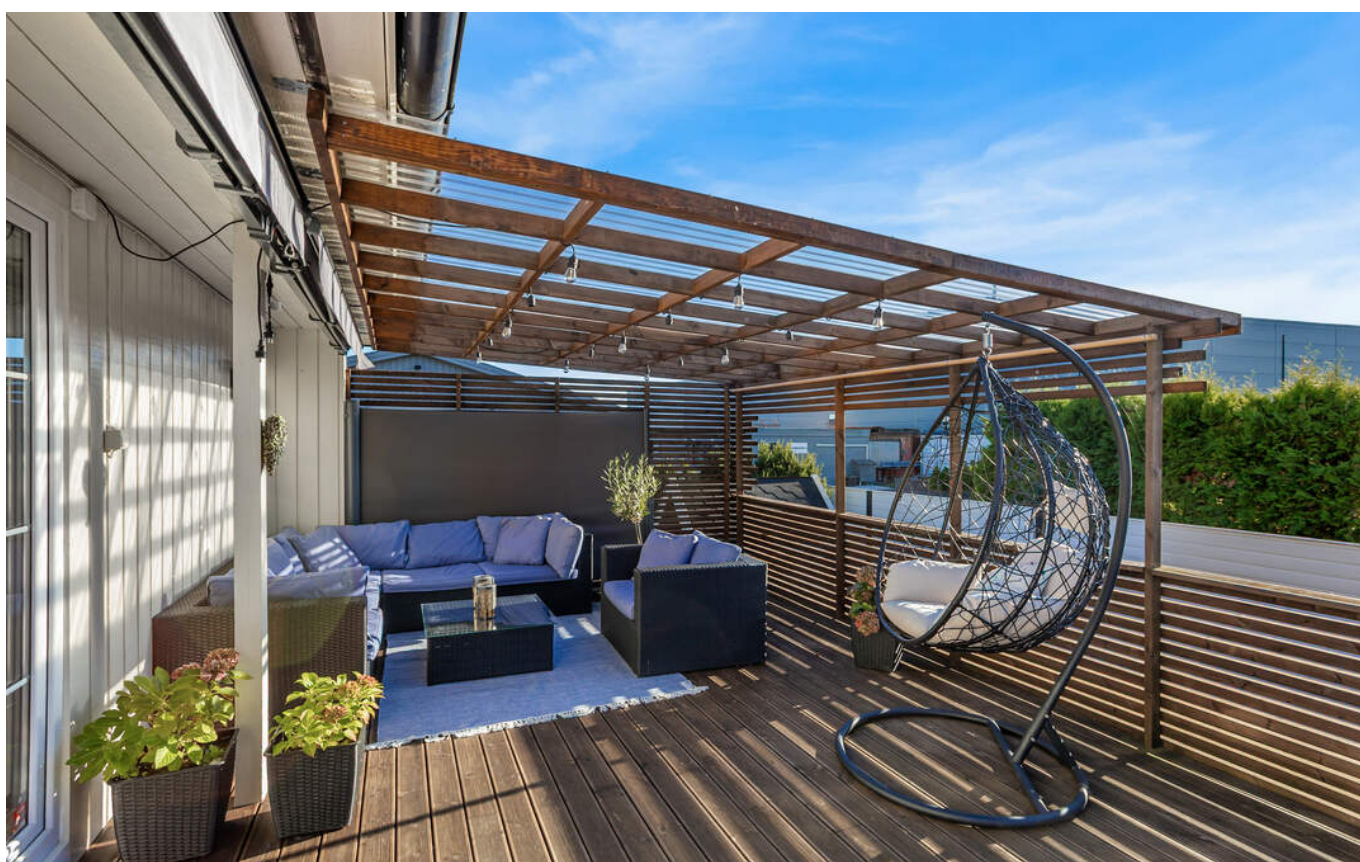
Plass til stor spisebord rett ved kjøkkenet



Dobbelfoldet dør ut til solrik og usjenert uteplass



Usjenert, solrik og trivelig uteplass



Terrasse



Stue og kjøkken i åpen løsning



Stor stuedel med pen og effektiv peisovn



Soverom 1 av 3



Soverom 2 av 3



Soverom 3 av 3 - romslig hovedsoveorm med garderoberom og utgang til balkong



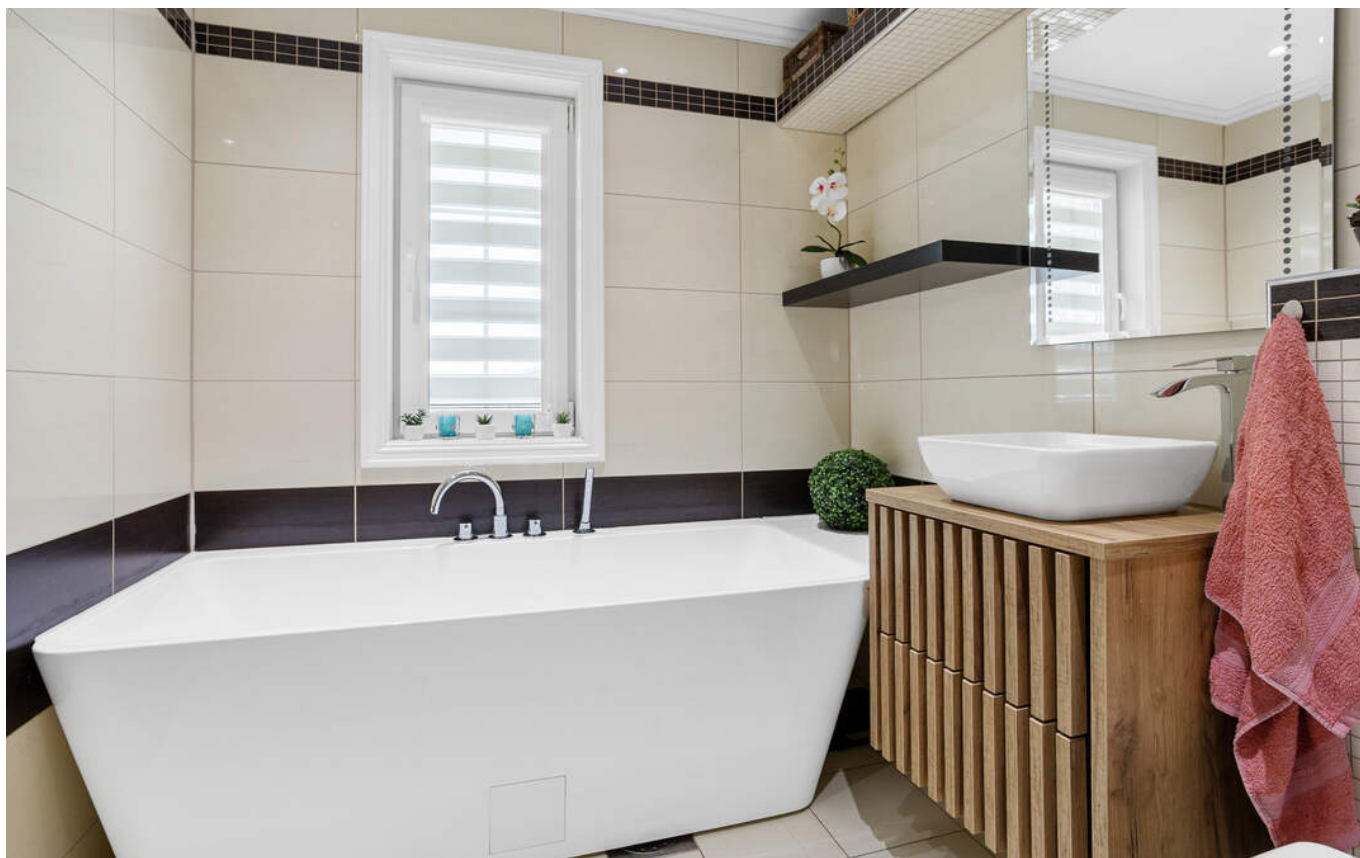
Luftebalkong



Garderoberom



Baderom med badekar, servant og wc



Baderom hovedetasje



Kjellerstue hoveddel



Disponibelt rom - ikke søkt/godkjent som soverom



Vaskerom/teknisk rom - boligen har luft-til-vann varmepumpe



Separat del av boligen med egen inngang, stue/kjøkken, baderom og disponibelt rom - det er ikke søkt/godkjent som selvstendig boenhet eller som soverom



Praktisk kjøkken



Stue



Flislagt badrom med wc, servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin



Disponibelt som



Funksjonell kjøkkendel



Baderom sokkeletasje med dusjkabinett, servant og wc



Stor asfaltert gårds plass og pent opparbeidet hage



Oversiktsbilde

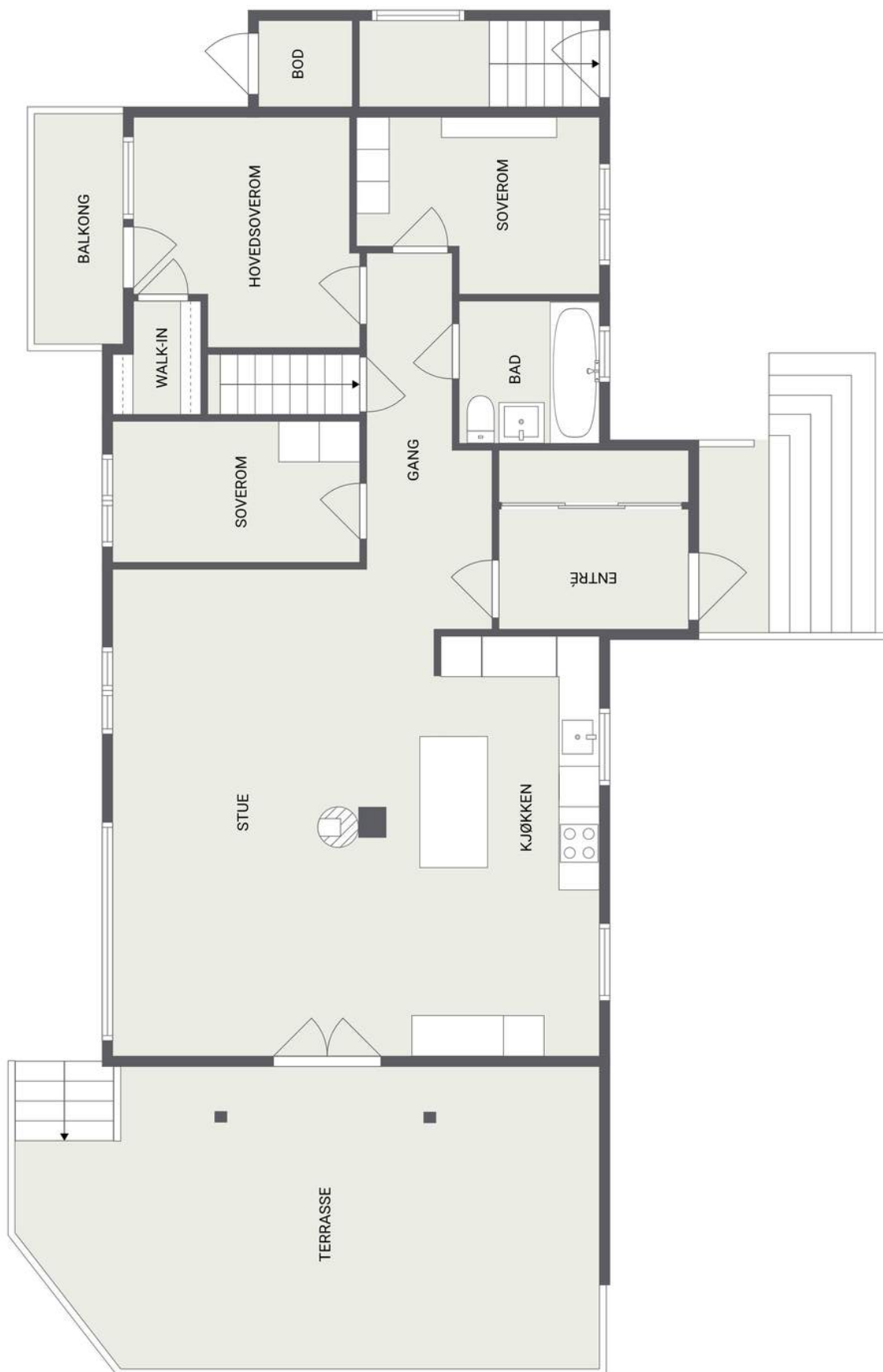


En velholdt og pent påkostet enebolig med stor tomt



Boligen ligger pent til på Barkåker

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

GULLIVEIEN 38

Nabolaget Barkåker - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Gulli Undrumveien Linje 126	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	9 min 5.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

SKOLER

Barkåker skole (1-7 kl.) 195 elever, 12 klasser	12 min 1 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	8 min 5.4 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 268 elever, 16 klasser	10 min 6 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	13 min 9.6 km
Wang Toppidrett Tønsberg	8 min
Greveskogen videregående skole 1016 elever	9 min 5.6 km



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

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100



KVALITET PÅ SKOLENE

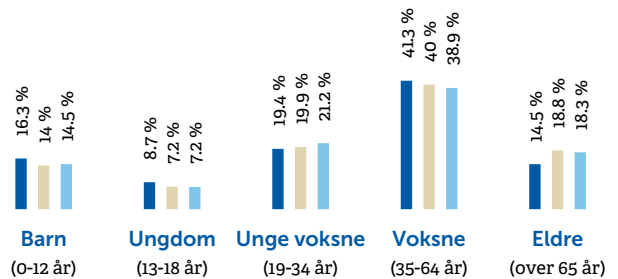
Bra 71/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område

Barkåker
Tønsberg kommune
Norge

Personer

2 044
57 794
5 425 412

Husholdninger

847
26 960
2 654 586

BARNEHAGER



Barkåker barnehage (0-5 år) 98 barn	10 min 0.8 km
Tønsberg Montessori barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min 4 km
Kongseik barnehage (1-5 år) 88 barn	8 min 5.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Barkåker	9 min
Coop Extra Tønsberg Søndagsåpent	8 min 4.8 km



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 93/100

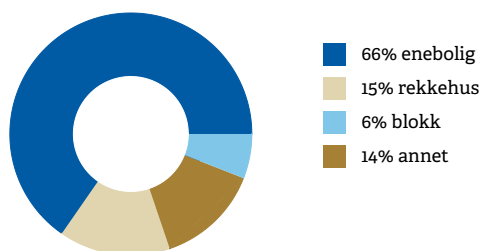
 **GATEPARKERING**
Lett 91/100

 **TRAFIKK**
Lite trafikk 88/100

SPORT

-  **Barkåker idrettsanlegg** **10 min** 
Ballspill, fotball 0.8 km
-  **Greveskogen Idrettspark** **7 min** 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 4.7 km
-  **Family Sports Club Tønsberg** **8 min** 
-  **Sporty24 Sem** **9 min** 

BOLIGMASSE



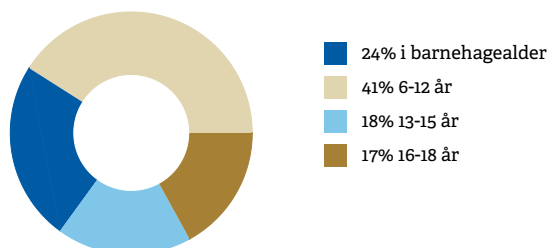
«Stille, med lite trafikk og hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

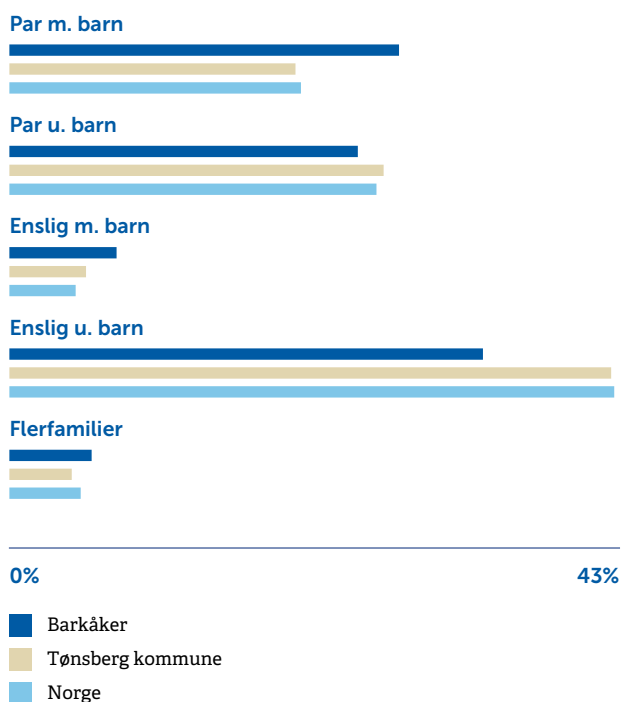
VARER/TJENESTER

-  **Foyn Senteret** **10 min** 
-  **Apotek 1 Kjelleparken** **6 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

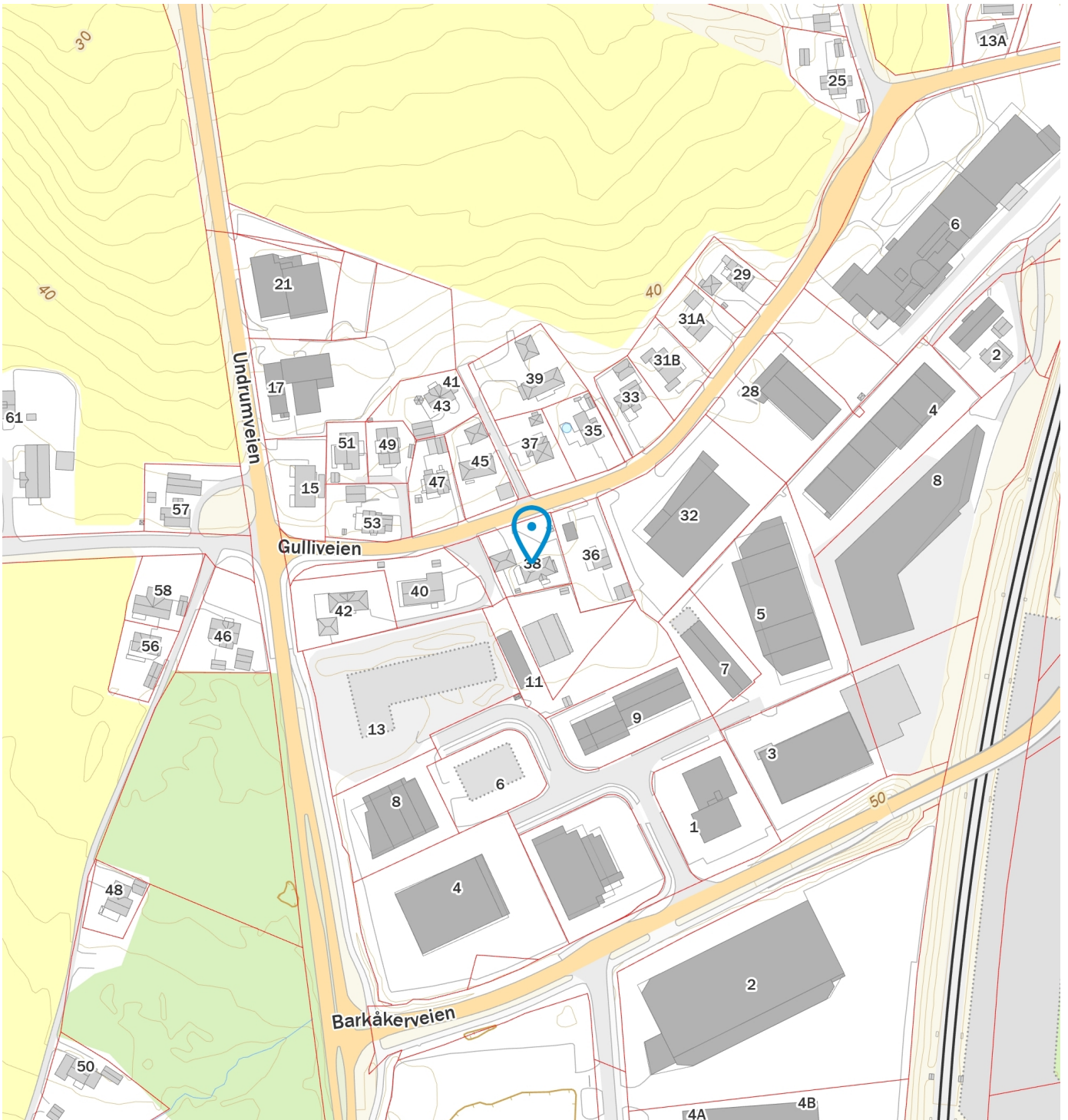
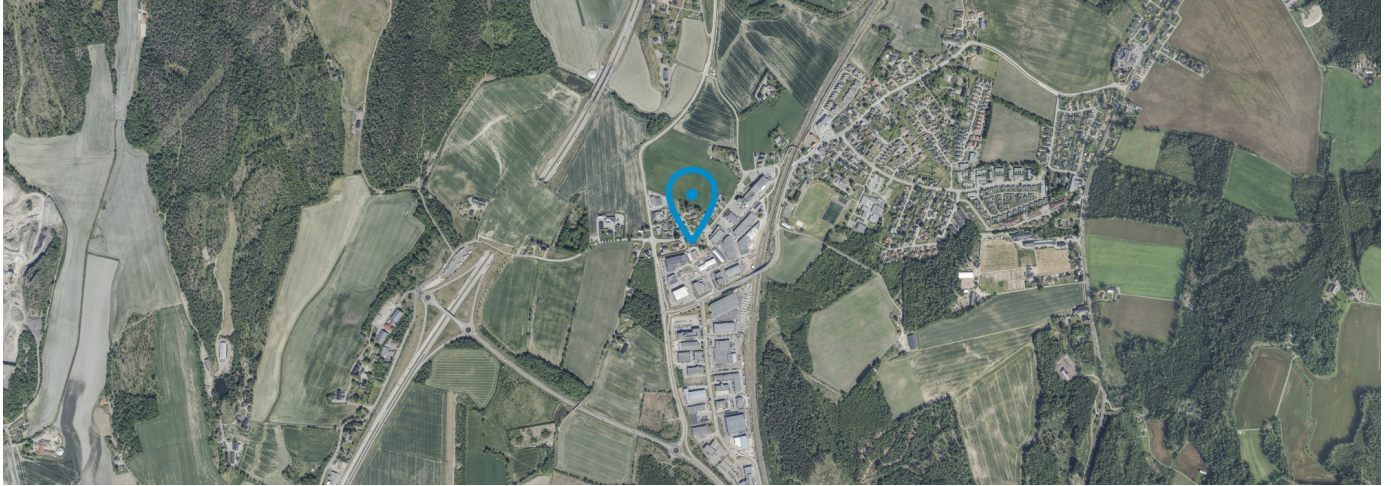


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gulliveien 38 , 3157 BARKÅKER

 TØNSBERG kommune

 gnr. 8, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 25.09.2025

Rapportdato: 08.10.2025

Oppdragsnr.: 15745-2136

Referansenummer: PV1664

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Gunnar Sverrisson

Vår ref: Gunnar Sverrisson



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

Vedlegg: Takstrapport

Gulag Takst og Eiendom AS

Gunnar Sverrisson, innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS, har siden 1999 utført takstopppdrag hovedsakelig i Vestfold. Arbeidet omfatter tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonsvurderinger og forhåndstakster . Han har mesterbrev som bygg- og tømrermester, samt sertifisering som takstmann gjennom Veritas/DNV GL og TRV-sertifisering (TEGoVA Residential Valuer), den høyeste europeiske godkjenningen for verdivurdering av boligeiendom. Erfaringen omfatter både nybygg, restaurering og vurdering av boliger, fritidsboliger, næringsbygg og offentlige bygg.



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

gunnar@taksthus.no

928 98 294



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 fuktspøk.

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.

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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i to etasjer, oppført i 1976. Boligen er betydelig oppgradert i selgers eiertid, blant annet med tre nye badrom og ny kjøkkeninnredning i hovedetasjen i 2021. Det er i tillegg innredet egen boenhet i kjelleren, og boligen er tilbygd i hovedetasjen med utvidelse av vindfang. Det gjøres oppmerksom på at innredningen av leiligheten samt tilbygget ikke er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Mesteparten av arbeidene er utført ved egeninnsats av eier.

Rapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600 og forskrift til avhendingslova, basert på visuell kontroll (nivå 1) uten fysiske inngrep. Det er registrert avvik fra normal teknisk tilstand eller fra krav i dagens regelverk. Tilstandsgrader er fastsatt ut fra observerte symptomer, visuell utførelse og vurdert teknisk tilstand sammenholdt med alder, gjeldende krav og forventet teknisk levetid. For nærmere omtale vises det til rapportens enkelte poster med tilhørende tilstandsgrader og beskrivelser.

Røranlegg og elektrisk anlegg er kun vurdert ved visuell observasjon og informasjon opplyst av eier. Det er ikke innhentet vurdering fra spesialister i denne rapporten. Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndige.

Kjøper har fortsatt undersøkelsesplikt og bør gjøre seg godt kjent med både rapportens innhold og eiendommen. Rapporten er et viktig verktøy for å avdekke avvik og vurdere behov for videre tiltak.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med takstein, og taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingens alder er ukjent, men ifølge eier ble taket vasket og impregneret/malt i 2023. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt eller lakkert stål. Renner og nedløp er vurdert fra bakkenivå.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Malt hovedytterdør fra 2020 og PVC balkongdører fra 2014. Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse i trykkimpregneret tre fundamentert på løsmasser. Arealet av terrassen er 34 m². Utgang fra soverom til nordvendt balkong av tre, rekkverk av tre. Areal av balkong er 4 m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Fliser i vindfang, hovedsakelig laminat/parkett på øvrige gulv. Vegger er kledd med plater med malte overflater. Malte plater i himlinger. De fleste av de innvendige overflatene er oppusset i selgers eiertid, med maling av både vegger og himlinger samt nytt gulvbelegg, hvor det meste ble utført i perioden 2012 til 2015.

Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp. Sotluke i bod underetasje. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet i kjelleren er fra 2014. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har flislagt gulv og malte plater på veggene, og er innredet med dusjkabinett, klosett og servant i baderomsinnredning.

Baderommet i hovedetasjen er fra ca. 2014. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning, men tre bilder av membran er fremlagt. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med badekar, klosett og servant i baderomsinnredning. Alt arbeid, med unntak av røropplegg og elektrisk, er utført ved egeninnsats ifølge eier.

Baderommet i leiligheten er fra 2015. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjhjørne, klosett, servant i baderomsinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i hoveddel er fra 2021 med fronter i malt utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater. Integreerte hvitevarer med kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, kaffemaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er montert vannstopper i kjøkkenbenk og komfyrvakt over platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning i leilighet med malte fronter. Rustfri oppvaskbenk, kum og utslagsvask. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber, med fordeler for vannrør plassert i kjellerbod. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert en luft-til-vann varmepumpe i kjelleren. Det ble utført service på varmepumpen i 2023, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 100 liter og er plassert i kjelleren. Det er også en innbygget varmtvannstank i varmepumpen. Boligen har vannbåren varme med radiatorer i oppholdsrom. Varmeplanlegget, inkludert røropplegg og radiatorer, er i hovedsak fra byggeåret. Sikringskap er plassert i vindfang hovedetasje og inneholder 63 Amp. hovedsikringer samt 11 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter.

Det er brann- og røykvarslere installert i hver etasje samt brannslukkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser ifølge selger. Basert på byggeår er boligen drenert med plastrør, og det er montert knotteplast på utsiden av grunnmuren, slik det var vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuelt vedlikehold.

Grunnmuren er oppført i betongblokker, og veggene er pusset både på utvendig og innvendig side. Utførelsen er i samsvar med

Beskrivelse av eiendommen

byggeteknisk praksis fra oppføringstidspunktet. Det er registrert diverse riss i murpussen. Det meste av veggene er kledd inn med plater eller panel på innvendig side. Utvendig er det meste under bakkenivå, noe som begrenser muligheten for inspeksjon av grunnmuren.

Flat tomt med jordmasser, asfaltert innkjørsel.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024 (fra utvendig bolig og til offentlig nett). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplysninger om materiale og alder på skjult ledningsnett er iflg. eier. Det er oljetank i glassfiber.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

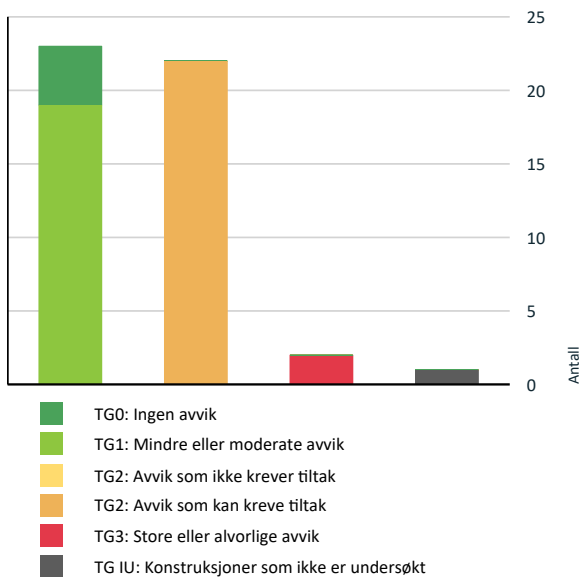
Tegninger mottatt fra kommunen 29.10.1976 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer. Tilbygg mot syd (vindfang) er ikke godkjent eller byggeanmeldt. Videre er deler av kjeller opprinnelig definert som sekundærearal, men er nå innredet til boligformål med egen leilighet.

Bruksendring fra sekundærearal til boligdel er søknadspliktig, og det foreligger ikke søknad til kommunen. Endret bruk kan utløse krav til blant annet dagslys og rømning, og det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring.

Det anbefales å søke kommunen om bruksendring. Dersom søknad ikke blir godkjent, kan arealet ikke regnes som lovlig boligdel. Dette kan medføre krav om tilbakeføring til opprinnelig bruk og redusert verdi på eiendommen.

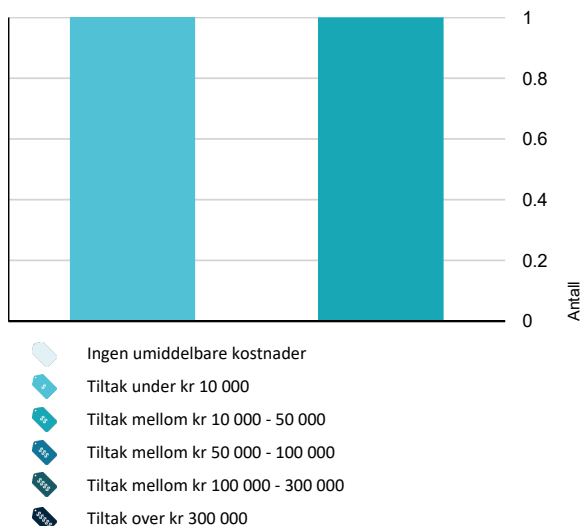
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Følgende forutsetninger og presiseringer er gitt i samsvar med NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Teksten beskriver metodiske forhold og eventuelle begrensninger ved tilstandsvurderingen.

Det presiseres at boliger som befares ofte er møblert, og at både tunge møbler, fastmontert innredning og annet utstyr kan begrense muligheten for visuell kontroll i enkelte rom og områder. Kun enkelte møbler, hovedsakelig de letteste, ble flyttet under befaring.

Ved kontroll av skjevheter i gulv benyttes krysslaser, plassert på enkelte representative steder. Resultatene er veiledende, og det kan ikke utelukkes at nivåforskjeller andre steder kan avvike. Kostnadsestimaterne i rapportene er basert på erfaring og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne variere. I denne rapporten settes kostnadsestimater kun ved TG: 3, selv om maltekst omtaler mulighet for anslag ved TG: 2.

Boligen er oppført før gjeldende krav til uavhengig kontroll (TEK10/TEK17) trådte i kraft. Det er dermed ikke krav om dokumentasjon på uavhengig kontroll etter dagens regelverk. Bygget er likevel vurdert med hensyn til visuell tilstand, utførelse og eventuelle tegn til svikt. Dersom arbeider er utført som egeninnsats og dokumentasjon mangler, er det usikkerhet knyttet til utførelseskvalitet og forventet levetid. Mindre kosmetiske skader og normal slitasje er ikke omtalt i rapportene, i tråd med forskriftens krav om visuell kontroll og vurdering av avvik som har betydning for bygningsdelenes funksjon eller verdi.

Bilder er kun illustrasjoner av representative avvik, og ikke en uttømmende oversikt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
! Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1976

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Utvidelse av vindfang
------	---------	-----------------------

Kommentar

Info iflg. godkjente tegninger.

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med takstein, og taket er kun besikket fra bakkenivå. Taktekkingens alder er ukjent, men ifølge eier ble taket vasket og impregneret/malt i 2023.

Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå, er tilstandsanalysen begrenset. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.

Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. Det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekkingen og undertaket bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Videre aldring og slitasje kan føre til fuktskader samt redusert beskyttelse mot værpåkjenninger. Utskiftning bør planlegges for å unngå følgeskader på underliggende konstruksjoner.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt eller lakkert stål. Renner og nedløp er vurdert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte av nedløpsrørene er deformerte/sprukne i skjøt/sveis samt utett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deformerte og sprukne nedløpsrør bør skiftes for å hindre lekkasjer og fuktskader på fasade og grunnmur.

Øvrige renner og beslag bør følges opp, da over halvparten av forventet levetid er passert og risikoen for svikt og vanninntrengning er økt.

Tilstandsrapport



Sprukne nedløpsrør i skjøt/sveis.

TC 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Ytterkledningen har stedvis sprekker, og det er observert begynnende råteskader i enkelte bord. Skadene skyldes langvarig fuktpåvirkning og manglende vedlikehold. Råteskadene er observert i bordkledningen på ytterveggene, vurdert fra bakkenivå. Dette kan redusere kledningens beskyttende funksjon og medføre økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

Kledningen står enkelte steder tett ned mot terreng, noe som gjør den ekstra utsatt for fukt- og råteskader. Dette øker risikoen for ytterligere skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet og sprukket kledning bør skiftes ut for å hindre videre fuktinntrengning og forringelse av veggkonstruksjonen.

Det bør også etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og råteskader.

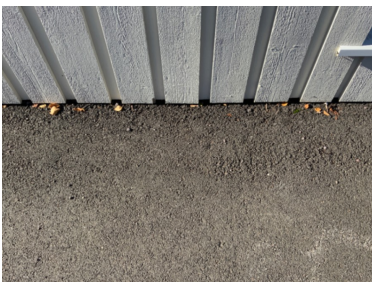
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skader på både kledning og underliggende konstruksjoner, med økte utbedringskostnader som følge.



Råte i kledning



Råte i kledning



Kledning avsluttet ved bakkenivå

TC 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

TE 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2020 og PVC balkongdører fra 2014.

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse i trykkimpregneret tre fundamentert på løsmasser. Arealet av terrassen er 34 m². Utgang fra soverom til nordvendt balkong av tre, rekkverk av tre. Areal av balkong er 4 m².

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

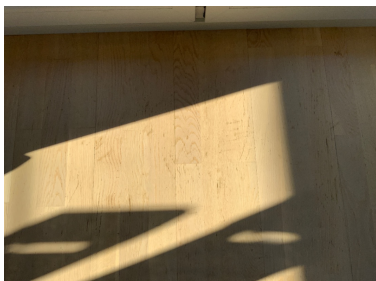
- Andre tiltak:

Rekkverket har lavere høyde og/eller større åpninger enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. For å ivareta personsikkerheten anbefales det at rekkverket oppgraderes i henhold til gjeldende krav i TEK17, både når det gjelder høyde og åpninger. Dette vil redusere risikoen for fallulykker.

INNVENDIG

TE 1 Overflater

Fliser i vindfang, hovedsakelig laminat/parkett på øvrige gulv. Vegger er kledd med plater med malte overflater. Malte plater i himlinger. De fleste av de innvendige overflatene er oppusset i selgers eiertid, med maling av både vegger og himlinger samt nytt gulvbelegg, hvor det meste ble utført i perioden 2012 til 2015.



Aldersslitasje parkett

TE 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

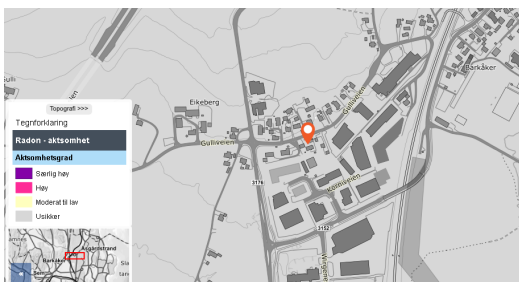
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad for radon, ifølge tilgjengelige kartdata. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonnivået og sikre et godt innemiljø, samt for å redusere helsefisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Dersom det er utleieenheter i boligen, må det utføres radonmåling i henhold til forskrift om strålevern og bruk av stråling.



Opplysning fra NGU viser usikker aktsomhetsgrad

TG1 Pipe og ildsted

Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp. Sotluke i bod underetasje. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Feiervesenets rapport datert 07.12.2021, ref. 1006984, viser kontroll uten anmerkninger. Ingen avvik observert ved befarings. Det foreligger ingen opplysninger om endringer etter siste kontroll. Tilstandsgrad settes til TG1 i tråd med NS 3600.

TG1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er belagt med laminat, og veggene er foret ut og kledd med plater. Det er foretatt hulltaking i ett område (kontor nordvest), uten å påvise unormale forhold. Målt fuktinnhold i treverk inn i vegg var 14,5 %, noe som regnes som tørt treverk (grenseverdi for fukt i tre er 16 %).

Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved hulltaking, er dette en lukket konstruksjon under bakkenivå, som regnes som risikokonstruksjon. Det kan derfor ikke utelukkes fuktbelastning eller skader andre steder i konstruksjonen. Konstruksjonstypen er utsatt for fuktpåvirkning både fra grunnen (kapillært opptrekk) og fra utvendige masser.



Fuktundersøkelse i vegg under bakkenivå

TG2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverket har en høyde på ca. 85 cm og åpninger mellom spiler på 12–13 cm. Dette avviker fra gjeldende krav, som tilsier en minimum høyde på 90 cm og maksimalt 10 cm åpning mellom spiler og i eventuelle opptrinn, jf. TEK17 § 12-10. Konstruksjonen vurderes som ikke i samsvar med dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For lav høyde og for store åpninger i rekkverk kan medføre økt fare for fallulykker, spesielt for barn.

Tiltak bør vurderes for å ivareta personsikkerheten, da dagens avvik fra forskriftskravene øker risikoen for personskade.

TE 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderommet i kjelleren er fra 2014. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har flislagt gulv og malte plater på veggene, og er innredet med dusjkabinett, klosett og servant i baderomsinnredning.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført eller i tråd med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TE 3 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og malte plater på innvendig tak.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke benyttet fuktbestandige materialer eller vanntett sjikt i alle våtsoner, i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dusjvegger eller dusjkabinett anses ikke som erstatning for bruk av fuktbestandige materialer som fliser, våtromsplater o.l., da konstruksjonen også skal ivareta eventuelle lekkasjer fra rør, koblinger m.m. På dette grunnlaget er det satt TG 3 på bygningsdelen.

På vegger strekker våtsoner seg horisontalt 1 meter ut fra dusjsone i minimum 220 cm høyde, samt 50 cm over og til siden for håndvask, sistene m.m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen fungerer som forutsatt i dagens brukssituasjon med dusjkabinett. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at ved endret bruk, som for eksempel fjerning av kabinett eller eksponering for direkte vannsprut, kan det oppstå skader i konstruksjonen grunnet manglende fuktsikring i våtsonen.

For å lukke avviket må veggflater i dusjsonen kles med fuktsikre materialer, som våtromsplater, fliser e.l. i henhold til gjeldende forskrifter. Oppgitt kostnadsestimat gjelder montering av laminerte baderomsplater eller tilsvarende løsning bak eksisterende kabinett.

Manglende fuktsikring i våtsoner medfører økt risiko for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare utbedringer på sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke benyttet vannfaste materialer bak kabinett

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3 mm.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrenset fall (ca. 3 mm mot krav om 25 mm) kan føre til vannansamling ved lekkasje og økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll, og at tilstrekkelig fall etableres ved neste rehabilitering eller oppussing for å redusere risikoen for fuktproblemer.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det foreligger ingen dokumentasjon eller annen bekreftelse på at det er etablert membran i gulvet, og utførelsen er ukjent. På grunn av manglende informasjon er bygningsdelen vurdert til tilstandsgrad 2 (TG2).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser eller innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran og tettesjikt.

Manglende eller ukjent membran medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan gi betydelige utbedringskostnader.



Sluk under kabinett

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren, for å unngå risiko for fuktskader og soppdannelse på grunn av utilstrekkelig ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom (gang) uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling i treverk (målt i vekt-%) viste 6,5 %. Treverk med fuktinnhold under 16 % regnes som tørt.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom kjeller

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Baderommet i hovedetasjen er fra ca. 2014. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning, men tre bilder av membran er fremlagt. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med badekar, klosett og servant i baderomsinnredning. Alt arbeid, med unntak av røropplegg og elektrisk, er utført ved egeninnsats ifølge eier.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført eller i tråd med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

HOVEDETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har overflater med keramiske fliser, mens himlingene består av malte plater.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vinduet, som er av PVC, er plassert i våtzone (dusjsonen), og trekarm/omramming kan bli utsatt for direkte vannsprut.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at membran er ført opp i vindusfals, eller at det er etablert tett avslutning rundt vinduet. Det ble ikke observert synlige fuktskader ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

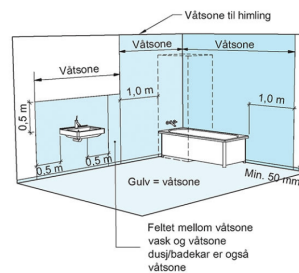
Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at membran er ført opp i vindusfals, og at det er etablert en tett avslutning rundt vinduet.

Dersom dette ikke kan dokumenteres, anbefales det å etablere fuktsikring eller bytte til fuktbestandige materialer for å redusere risikoen for vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid for vinduet og økt fare for skjulte skader i vegg og karm.



Vindu i våtsone



Våtsone i badetrom

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

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 sprekker i fliser.

Det er sprekker i flere gulvfliser, samt enkelte sprekker i fugemassen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av sprukne gulvfliser og fugemasse for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Høydeforskjellen mellom sluk og dørterskel bør økes til anbefalt nivå for å sikre tilstrekkelig lekkasjesikring. Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet og forårsake fuktskader i tilstøtende rom.



Sprekker i fliser



Sprekker i fugemasse

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring, for å redusere risikoen for tette sluk og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.



Vanskelig adgang til sluk

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sisternen er innebygget uten synlig lekkasjesikring eller løsning som gjør lekkasje synlig. Ved lekkasje kan vann trenge inn i skjulte konstruksjoner og forårsake skader før det oppdages. Det anbefales å montere lekkasjevarsler ved sisternen for å redusere risikoen for skjulte fuktskader og sikre tidlig varsling.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen mot dusjone fra tilstøtende rom (vindfang). Det ble ikke registrert unormale forhold, og målingene ga ingen utslag på fuktindikatoren.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

LEILIGHET > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Baderommet i leiligheten er fra 2015. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjhjørne, klosett, servant i baderomsinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført eller i tråd med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater med keramiske fliser, mens himlingene består av malte plater.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet uten fall fra slukrist til synlig topp membran ved terskel. Løsningen er et avvik som gir bygningsdelen TG: 2.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er observert manglende eller utilfredsstillende kontakt mellom enkelte fliser og underlaget, såkalt "bom", og dette gjelder tilnærmet hele gulvet.

Dette indikerer at flisene ikke har full vedheft, noe som kan øke risikoen for løse fliser eller skade ved belastning over tid. Dette er grunnlag for TG2 iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bom i flis kan over tid føre til oppsprekking av fuger og løse fliser, noe som igjen kan kreve tiltak. Forholdet bør følges med på for å unngå ytterligere skader.

Gulv uten tilstrekkelig fall kan føre til vannansamling ved lekkasje og økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales jevnlig visuell kontroll, og at tilstrekkelig fall etableres ved neste rehabilitering eller oppussing for å redusere risikoen for fuktproblemer.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser eller innhentes dokumentasjon på utførelsen, da manglende membran eller tettesjikt medfører risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Sluk leilighet

LEILIGHET > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

LEILIGHET > BAD

TE 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

LEILIGHET > BAD

TE IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført. Våtsonen vender mot hoveddel og kjøkken. Øvrige vegger er av betong. Det er gjennomført indikativt fuktøk i våtsone med måleinstrument, uten registrerte unormale utslag på befaringdagen. Undersøkelsen er gjort uten inngrep og gir kun indikasjoner, ikke sikre fuktverdier.



Overflate søk etter fukt med fuktindikator.

KJØKKEN

HOVEDTASJE > KJØKKEN

TE 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i hoveddel er fra 2021 med fronter i malt utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater. Integreerte hvitevarer med kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, kaffemaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er montert vannstopper i kjøkkenbenk og komfyrvakt over platetopp.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

HOVEDTASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter. Rustfri oppvaskbenk, kum og utslagsvask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har generell aldersrelatert slitasje. Det er registrert fuktmerker på enkelte fronter, noe som indikerer påvirkning over tid. Innredningen har redusert visuell kvalitet og funksjon, men fremstår fortsatt brukbar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting, utbedring eller oppgradering av kjøkkeninnredningen bør vurderes for å unngå ytterligere forringelse og redusert funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt slitasje, redusert brukervennlighet og mulig behov for mer omfattende utbedringer på sikt. Innredningen kan benyttes som den er i dag.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber, med fordeler for vannrør plassert i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er satt for kobberør med alder over 25 år, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er benyttet kobberør av eldre dato, noe som gir grunnlag for tilstandsgrad 2. Alderen overskrider forventet brukstid, og det er økt risiko for tæring og lekkasjer over tid, selv om det ikke er registrert feil ved befarings.

Det anbefales jevnlig kontroll av rørene, samt vurdering av utskifting ved oppgradering av våtrom for å redusere risiko for vannskader.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

Tilstandsrapport

TE 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TE 1 Varmesentral

Det er installert en luft-til-vann varmepumpe i kjelleren. Det ble utført service på varmepumpen i 2023, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TE 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 100 liter og er plassert i kjelleren. Det er også en innbygget varmtvannstank i varmepumpen.

TE 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme med radiatorer i oppholdsrom. Varmeanlegget, inkludert røropplegg og radiatorer, er i hovedsak fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og planlegge for fremtidig utskifting eller oppgradering av radiatorer, røropplegg og tekniske komponenter som sirkulasjonspumpe og ventiler, for å unngå risiko for lekkasjer, redusert varmeeffekt og driftsstans.

TE 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i vindfang hovedetasje og inneholder 63 Amp. hovedsikringer samt 11 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter.

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2016, inkludert installasjon av nytt sikringsskap og omlegging av det meste av det innvendige ledningsnett. Arbeidet ble utført av autoriserte installatører fra Even Cudrio AS, kvittering fremlagt.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1976 Montering ved nybygg
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Arbeid er i hovedsak utført av eiers sønn som har fagbrev som elektriker og arbeider innenfor det feltet.

Iflg. Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr (FEK) kan elektro fagarbeider installere i egen bolig eller fritidsbolig i henhold til §7 fjerde ledd dersom elektro fagarbeider har tre års erfaring med elektriske installasjoner eller oppfyller kravene i §7 første ledd.

For nærmere info henvises til <https://lovdata.no/forskrift/2013-06-19-739/§7>

Tilstandsrapport

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 utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, men det foreligger ikke samsvarserklæring.

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Generelt om anlegget

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

Ja

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Løse kabler er et avvik fra forskriftsmessig utførelse og representerer en sikkerhetsrisiko. Forholdet er grunnlag for tilstandsgrad 3 (TG 3). Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre fare for elektrisk støt, varmgang eller i verste fall brann.

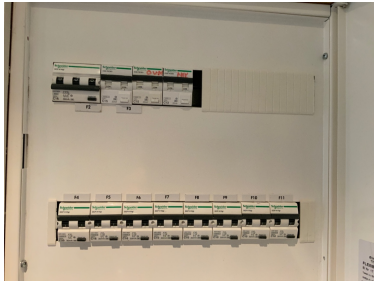
Anlegget anbefales umiddelbart gjennomgått og utbedret av autorisert elektroinstallatør. Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget, mens kostnader til eventuelle nødvendige utbedringer kommer i tillegg.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget virker delvis oppgradert, men det er også deler som ser ut til å være fra boligens opprinnelige byggeår. Dette kan bety at standard og slitasje varierer mellom de ulike delene av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sikringsskap hovedetasje



Sikringsskap kjeller



Løse kabler



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 bygningsesakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er brann- og røykvarslere installert i hver etasje samt brannslukkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser ifølge selger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Basert på byggeår er boligen drenert med plastrør, og det er montert knotteplast på utsiden av grunnmuren, slik det var vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuelt vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Konsekvensen av mangelfull drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrenging i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjoner og dårligere innemiljø.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betongblokker, og veggene er pusset både på utvendig og innvendig side. Utførelsen er i samsvar med byggeteknisk praksis fra oppføringstidspunktet. Det er registrert diverse riss i murpussen. Det meste av veggene er kledd inn med plater eller panel på innvendig side. Utvendig er det meste under bakkenivå, noe som begrenser muligheten for inspeksjon av grunnmuren.

1 TG 0 Terrengforhold

Flat tomt med jordmasser, asfaltert innkjørsel.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024 (fra utvendig bolig og til offentlig nett). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplysninger om materialer og alder på skjult ledningsnett er iflg. eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at eldre vannledninger, spesielt av galvanisert stål eller kobber, kan være påvirket av aldring, korrosjon og tidsslitasje.

Det anbefales nærmere vurdering av vannledningene utført av fagkyndig, spesielt ved oppgradering eller tegn til funksjonssvikt, for å unngå lekkasjer eller driftsproblemer som følge av aldring og korrosjon.

Konsekvensen av manglende utbedring eller overvåking av eldre ledninger kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.

1 TG 2 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er sanert. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tanken faktisk er sanert eller forsvarlig sikret, noe som kan innebære risiko for forurensning og økonomisk ansvar for eier ved eventuell lekkasje.

Gulliveien 38 , 3157 BARKÅKER
Gnr 8 - Bnr 28
3905 TØNSBERG

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Tilstandsrapport



Lufte og påfyllingsrør til oljetank

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

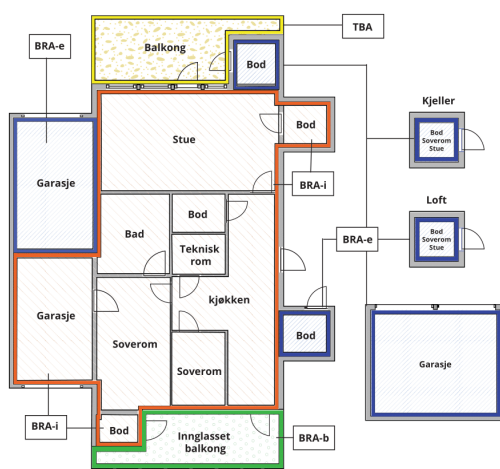
Hva er måleverdig areal?

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vedlegg: Takstrappport

Gulliveien 38, 3157 BARKÅKER
Gnr 8 - Bnr 28
3905 TØNSBERG

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	59			59	
Hovedetasje	101			101	38
Leilighet	33			33	
SUM	193				38
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjellerstue, kontor, bad, to boder		
Hovedetasje	Vindfang, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjellertrapp, kjøkken, stue		
Leilighet	Vindfang/trapp, stue/kjøkken, bad, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger mottatt fra kommunen 29.10.1976 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer. Tilbygg mot syd (vindfang) er ikke godkjent eller byggeanmeldt. Videre er deler av kjeller opprinnelig definert som sekundærareal, men er nå innredet til boligformål med egen leilighet.

Bruksendring fra sekundærareal til boligdel er søknadspliktig, og det foreligger ikke søknad til kommunen. Endret bruk kan utløse krav til blant annet dagslys og rømning, og det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring.

Det anbefales å søke kommunen om bruksendring. Dersom søknad ikke blir godkjent, kan arealet ikke regnes som lovlig boligdel. Dette kan medføre krav om tilbakeføring til opprinnelig bruk og redusert verdi på eiendommen.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er registrert som enebolig, men er innredet med to boenheter. Det foreligger ikke dokumentasjon på at den er oppført med branncelleinndeling som tilfredsstillende kravene i gjeldende forskrifter for separate boenheter. Dette medfører usikkerhet knyttet til brannsikkerhet og kan medføre pålegg om utbedring fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til de enkelte bygningsdelene for beskrivelse av tiltak

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Enkelte oppholdsrom i kjeller oppfyller ikke dagens krav til rømningsvei og lysforhold i henhold til gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK). Avviket gjelder blant annet krav til størrelse og utforming av vindusflater for å sikre rømningsmulighet og tilstrekkelig dagslys.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	

Vedlegg: Takstrappport

Gulliveien 38 , 3157 BARKÅKER
Gnr 8 - Bnr 28
3905 TØNSBERG

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

SUM		13
SUM BRA	13	

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	171	22
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2025	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør
	Krzysztof Bialek	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	8	28		0	1211.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gulliveien 38

Hjemmelshaver

Bialek Krzysztof Andrzej, Bialek Wioletta Elzbieta

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 100 000	2012

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

Iflg. eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende hage-/redskapsbod. Bygningen har vegger over grunnmur i bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Pulttak tekket med asfaltpapp. Inngangsdør er malt. Opplyst isolert i gulv, vegger og tak.

Beskrivelsen gir kun en enkel oversikt over bygningens konstruksjon og oppbygning, uten vurdering av tilstand, avvik eller tilstandsgrader.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.10.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	02.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

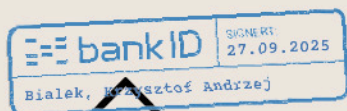
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

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

Personvern

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Krzysztof Andrzej Bialek
Wioletta Elzbieta Bialek

Boligen

Gulliveien 38
3157 Barkåker
3905-8/28/0/0

- Boligen ble kjøpt 2012
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Jeg selv og en venn

Beskrivelse av arbeidet: Membran, flis, elektrisk, og rørleggere

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Jeg selv

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer 2014 1 ett. og 2020 kjeller. Bygge opp gang 2012 på leilighet. Bygge opp gang i Hoved etg. 2019.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Jeg selv

Beskrivelse av arbeidet: Bygge opp ny veranda, balkong og Hoved trapp 2019. bygge opp Bod 2022

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

brudd på avløpsledning

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: T. Berg Anleggsteknikk.as

Beskrivelse av arbeidet: Oppgravingen brudd på avløpsledning, flere store deformasjoner og uegnede omfyllingsmasser.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
Firmanavn: Gas-Come Marine Motors NUF
Beskrivelse av arbeidet: Montering av luft van varmepumpe
 2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
Firmanavn: Even cudrio as
Beskrivelse av arbeidet: Elektriskie Anleg til varmepumpe
-

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
Firmanavn: Jeg selv
Beskrivelse av arbeidet: Bytte peisovn
-

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Under veranda

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Ja

Varmepumpe Møntor meld om den

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

♦ Ja

Skadet på hovedkabel

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
Firmanavn: Even cudrio.as
Beskrivelse av arbeidet: Skjøttet denne

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Even cudrio. as

Beskrivelse av arbeidet: Elektriske

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Bygge opp 2 gang og bud

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ikke godkjent

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Ikke som jeg vet

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

9.

Handelen omfatter ikke påstående garasje på eiendommen. Denne eier Eldevik Bygg AS/hjemmelshaver til gbnr 8/29. Handelen omfatter heller ikke nødvendig areal for tilkomst og manøvrering til garasjen. Areal som skal disponeres av Eldevik Bygg AS/gbnr 8/29 er skissert på tegning vedlagt denne kontrakt som bilag 2.

Garasjen skal søkes fradelt gbnr 8/28 og sammenføres/tillegges gbnr 8/29 i Tønsberg kommune. Kjøper er forpliktet til å avstå nødvendig areal i forbindelse med fradelingen vederlagsfritt. Hva som er nødvendig areal avgjøres av Tønsberg kommune. Kjøper er forpliktet til å medvirke til tinglysing av nødvendige erklæringer i den sammenheng, med mindre denne kjøpekontrakt kan tinglyses direkte.

Dersom fradeling ikke lar seg gjøre, forplikter Kjøper seg til å signere en erklæring for tinglysing som bekrefter at eiendomsretten til garasjebygningen på gbnr 8/28 tilhører hjemmelshaver til gbnr 8/29, samt at gbnr 8/29 har rett til nødvendig tilkomst og manøvreringsareal til garasjen, samt nødvendig areal for vedlikehold rundt denne, over eiendommen gbnr 8/28. Rettighetene skal markeres på tomten med gjerde, materialbruk eller lignende.

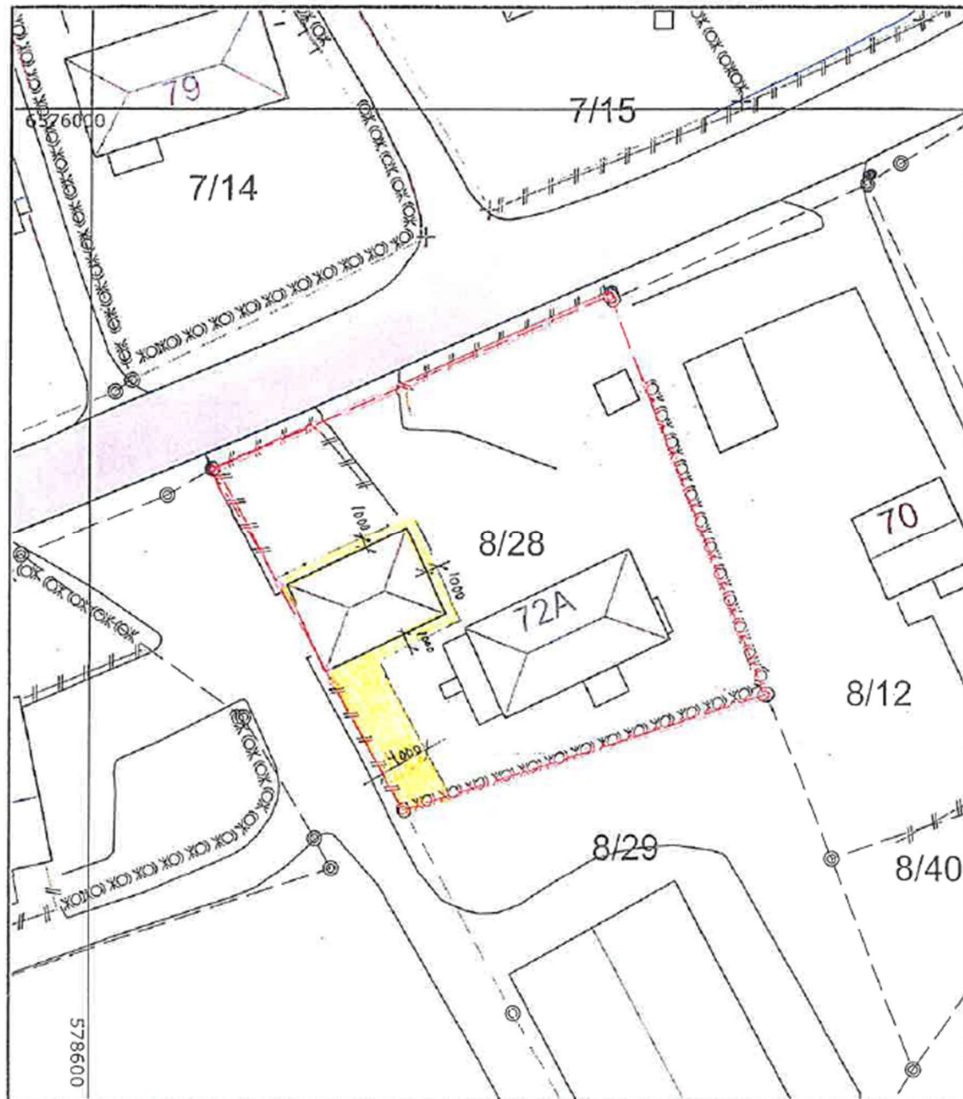
10.

I tillegg til heftelse nevnt i pkt 9, skal følgende heftelser påhvile eiendommen gbnr 8/28 i Tønsberg kommune (0704) til fordel for gbnr 8/29:

- Gbnr 8/29 i Tønsberg kommune (0704) skal ha tinglyst rett til å koble seg på vann og avløp på/til/over eiendommen gbnr 8/28.
- Eier av gbnr 8/28 er forpliktet til å godta at eier av gbnr 8/29 forlenger taket mot nord på påstående lagerbygg/produksjonshall på gbnr 8/29. Videre er eier av gbnr 8/28 forpliktet til å godta at det monteres en stor port (5x5 m) mot vest på lagerbygget/produksjonshallen.

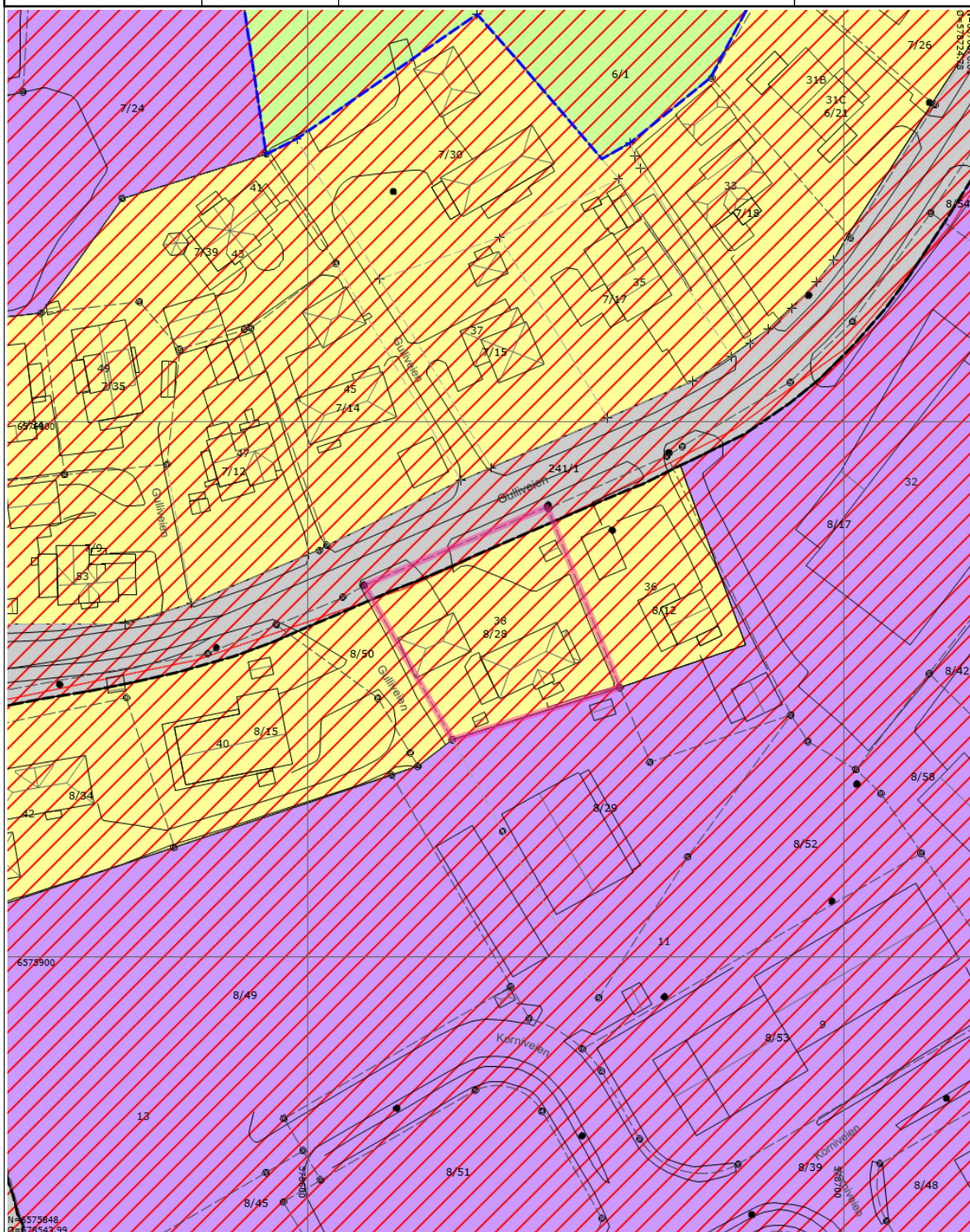
Vedlegg: Kommunalinformasjon

FORENKLET SITUASJONSKART



Vedlegg: Kommuneplan

 Tønsberg kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 8	Bnr: 28	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Gulliveien 38 3157 BARKÅKER				
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035					

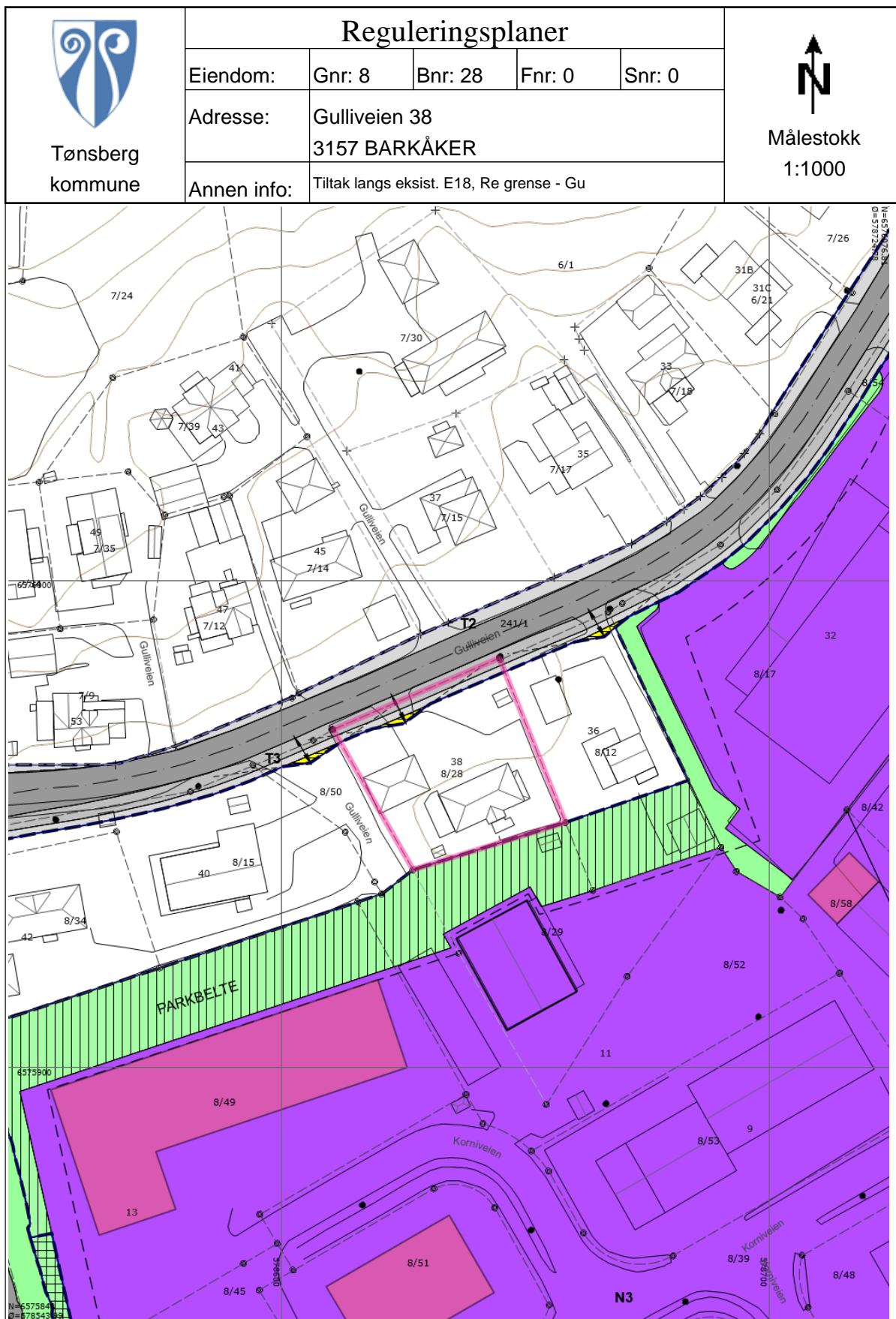


Vedlegg: Kommuneplan

Tegnforklaring































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

Vedlegg: Reguleringsplan



Vedlegg: Reguleringsplan

Tegnforklaring

 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 RpOmråde detaljregulering/mindre endring	 RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikelnummer.	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Godkjente byggetiltak	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Byggegrense
 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje
 Formålsrekkefølge	 Frisiktsone ved veg	 Boligområde
 Industri	 Kjøreveg	 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelveg	 Parkbelte industriområde	 Gang-/sykkelveg
 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Vegetasjonsskjerm	 Høydekurve

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NÆRINGSOMRÅDET BARKÅKER SYD PLANID 0704 25003

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Området er regulert til:

BYGGEOMRÅDER:

- Industri

OFFENTLIG TRAFIKKFORMÅL:

- Kjørvevei

SPECIALOMRÅDER:

- Parkbelte i industriområde

§ 2 BYGGEOMRÅDER

Byggeområdene er regulert til industri og lager med tilhørende kontorer innenfor den enkelte eiendom. Spesielt transportkrevende virksomhet skal prioriteres i området.

Områdene N - 1, 2, 3, 4 og 5:

Tillatt tomteutnyttelse, TU = 85 %.

(Dvs. tillatt bruksareal i prosent av tomtens nettoareal)

Bebyggelsen kan oppføres med inntil 4 etasjer, med maks gesimshøyde 10 meter og maks mønehøyde på 14 meter.

Bebyggelsen skal ha saltak med min. 30°. Takutforming for større bygg, spesielt med stor bredde vurderes i hvert enkelt tilfelle ut fra stedets og tilstøtende bygningers karakter.

Linjeføringen for adkomstveien (nord-syd) mellom feltene N - 2 og N - 3 og frem til buttsporet kan justeres. Overflatevann fra de enkelte tomter må fordrøyes med 40 % før vannet ledes inn på det kommunale nett. Skogsarealene skjøttes og drives forstmessig inntil de tas i bruk til næringsformål.

Område N - 6 (eksisterende Vestfold Flatbrødfabrikk) :

Tillatt tomteutnyttelse, TU = 85 %.

Byggehøyde og takform for ev. tilbygg / utvidelser skal tilpasses eksisterende bygg, men ikke med større byggehøtder enn i dag (5 etasjer).

Bygge- og tomtedelingsplaner:

Før utbygging av byggeområdene N – 1, 2, 3, 4 og ytterligere utbygging av områdene N – 5, 6 kan igangsettes skal det foreligge bygge- og tomtedelingsplaner, for ev. deler av områder, godkjent av det faste utvalg for plansaker.

Disse skal vise:

- Bygningers plassering, etasjetall, høyder og takform.
- Ev. transformatorbokser
- Utomhusarealer med interne trafikkarealer og tilstrekkelig parkeringsplasser, arealer for av- og pålesing og gangveier m.v.
- Grøntanlegg / vegetasjon
- Tomtegrenser
- Den del av parkbeltet som skal tilhøre den enkelte tomt

Bebyggelsens behov for parkeringsplasser skal løses på egen grunn etter normer til enhver tid gjeldene i kommunen.

Det faste utvalg for plansaker kan forby lagring eller annen bruk av ubebyggt areal, når dette etter utvalgets skjønn vil virke sterkt sjenerende eller reduserer trafiksikkerheten i området.

Inngjerding av områdene skal anmeldes til det faste utvalg for plansaker og skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Tomtegrensene skal beplantes.

Krav til bebyggelse (estetikk):

Det faste utvalg for plansaker skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Materialbruk og farger skal være av en slik art at bygningsmassen blir mest mulig naturtilpasset og gir en god visuell virkning.

Krav til støy- / forurensningstiltak i byggeområder:

Det tillates ikke ført opp bygg for bedrifter med produksjon av brannfarlige varer, eller som etter det faste utvalg for plansaker`s skjønn (ved støy, andre forurensninger, produksjon m.v.) vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende områder.

I bebyggelsen skal fasade- og vinduskonstruksjoner og ventilasjonsanlegg oppfylle Miljødepartementets krav til et tilfredstillende innendørs støynivå (40 dBA).

§ 8 SPESIALOMRÅDER

Parkbelter i industriområde:

Disse parkbelter inngår som en del av næringstomtene, bortsett fra det søndre parkbeltet mellom RV. 308 og buttsporet for jernbanen. Parkbeltene skal opparbeides etter godkjente planer før den enkelte tomt tas i bruk.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

I yttersonene mot riksvei 308, mot boligbebyggelsen og spesielt mot det verdifulle kulturlandskapet mot syd må det benyttes en best mulig skjermingseffekt i alle skikt med både løv- og bartrær og med en variert alderssammensetning som skjøttes parkmessig. Parkbelter må således ikke underlegges ordinær skogsdrift og med fare for snauhogst.

Parkering eller annen virksomhet i sonene tillates ikke, utover nødvendig kryssing med adkomst og gangstier.

Det kan bli stilt krav til økonomisk sikkerhet for at opparbeidelsen skjer i overensstemmelse med planen. Eksisterende og ny vegetasjon innenfor parkbelte vedlikeholdes av eier eller tilstøtende eiendom.

Mot jernbanen skal parkbeltet ha lavtvoksende vegetasjon (av sikkerhetshensyn for jernbanen).

Vedtatt i Tønsberg bystyre
den 12.02.97, sak: 006/97

Per Engeseth
Byggesaks- og arealplansjef

Mindre endring vedtatt i UBA-sak: 023/14 den 24.01.14

Vedlegg: Midlertidig brukstillatelse

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse) Barkåker		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			8	28	
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Enebolig	Søknadens dato 30/8-76	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 29/9-76 sak 391/76		
Byggherrens navn Kåre T. Brynildsen		Adresse Barkåker			Telefon
Anmelderens navn Block Watne Bygg A/S		Adresse 3100 Tønsberg,			Telefon
Ansvarshavendes navn Willy R. Mathisen		Adresse Block Watne			Telefon

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

- for nevnte bygg
 for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Rekkverk på hovedtrapp
2. Sikring av utgang fra stue
3. Den gamle boligen må rives



Dette arbeid må være fullført innen **1. juni 1978**

Sem bygningsvesen den **13. mars 1978**

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

Kjell Lier
bygningssjef

Arne Havnås
Arne Havnås

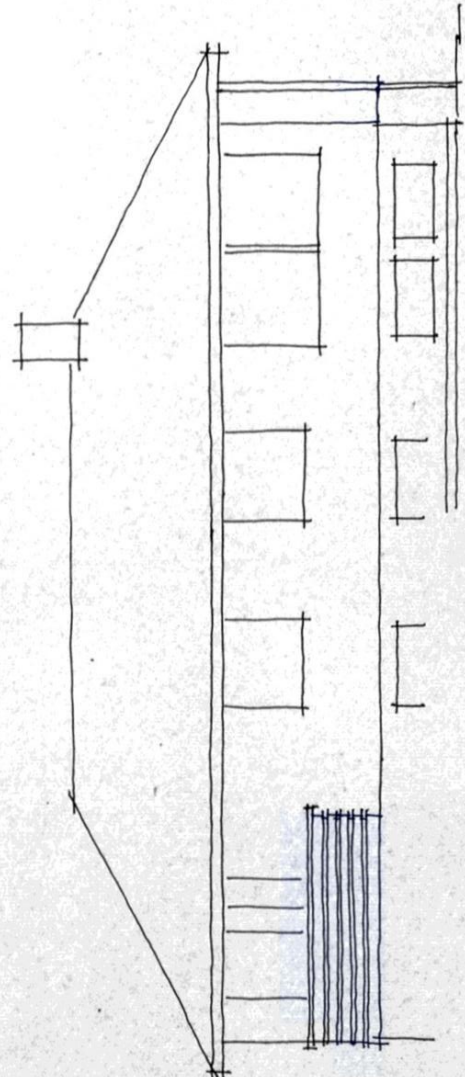
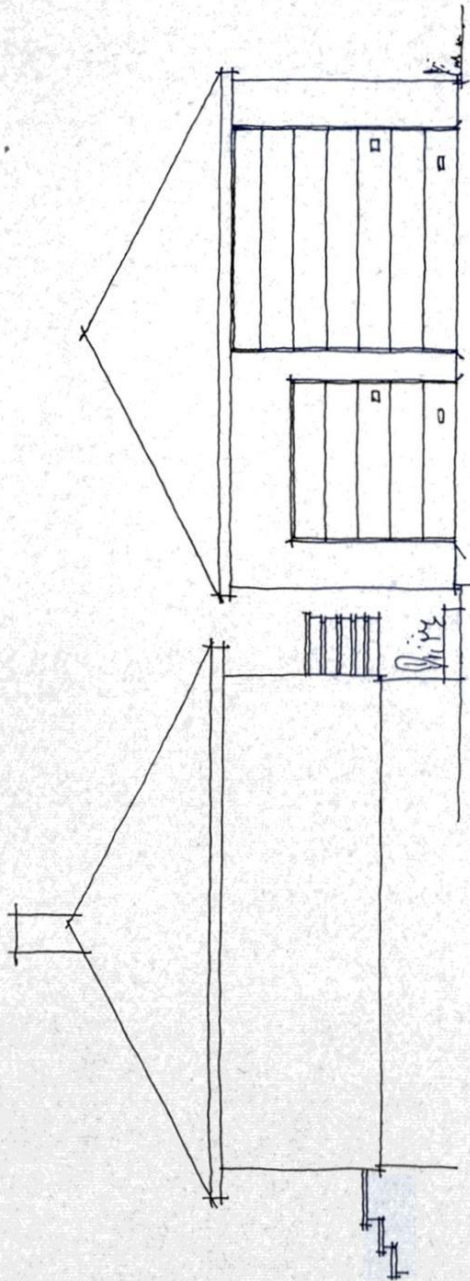
KFS-blankett 5-016-12,74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Vedlegg: Godkjente byggetegninger garasje

SKISSI AV GARASJE-
PLASSERING PÅ
GNR. 8, BNR. 28
I SEM. M=13100

FIR: KÅRE T. BRYNILDSEN

Fremlagt i bygningsrådet
sak 409/78
Godkjennes med forbehold



2/18.78/AR

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3905-8/28, Gulliveien 38, 3157 BARKÅKER



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	22.09.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	22.09.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

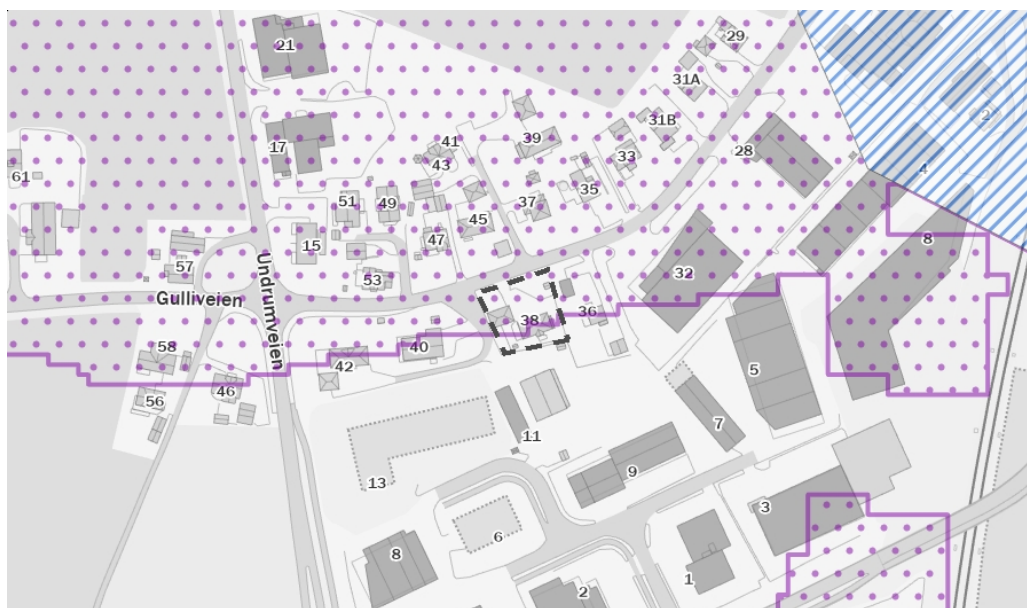
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.92 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.99 km
Flomfaresoner	22.09.2025	Ikke funnet	0.19 km
Forurenset grunn	22.09.2025	Ikke funnet	2.6 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	22.09.2025	Ikke funnet	0.15 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.09.2025	Ikke funnet	0.15 km
Skredfaresoner	22.09.2025	Ikke funnet	45.2 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	2.6 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.






Kvikkleire

Sist sjekket: 22.09.2025

Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsonhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsonhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

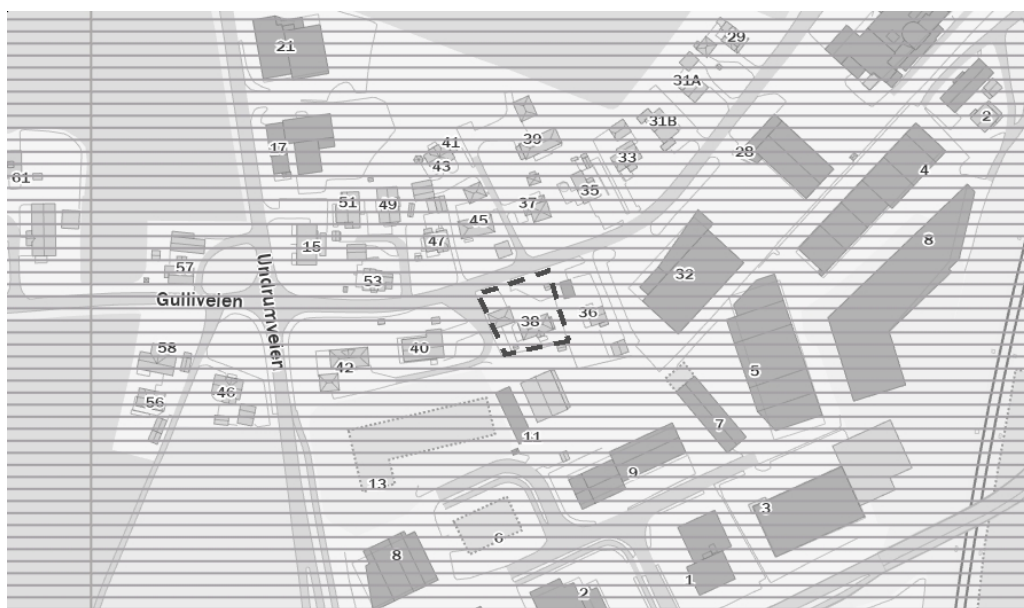
Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 22.09.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

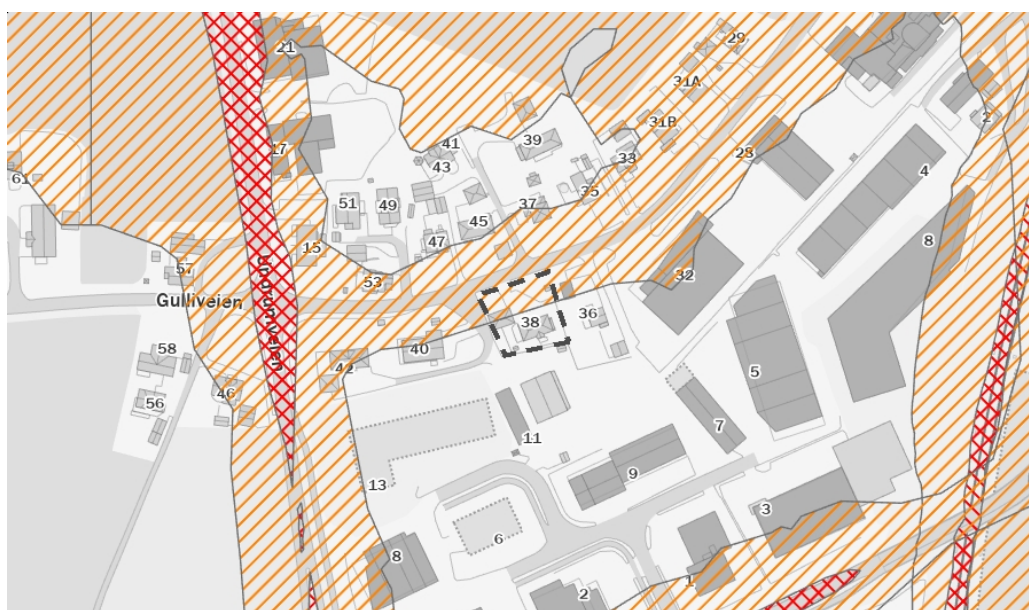
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

 Gul støysone	 Rød støysone
--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

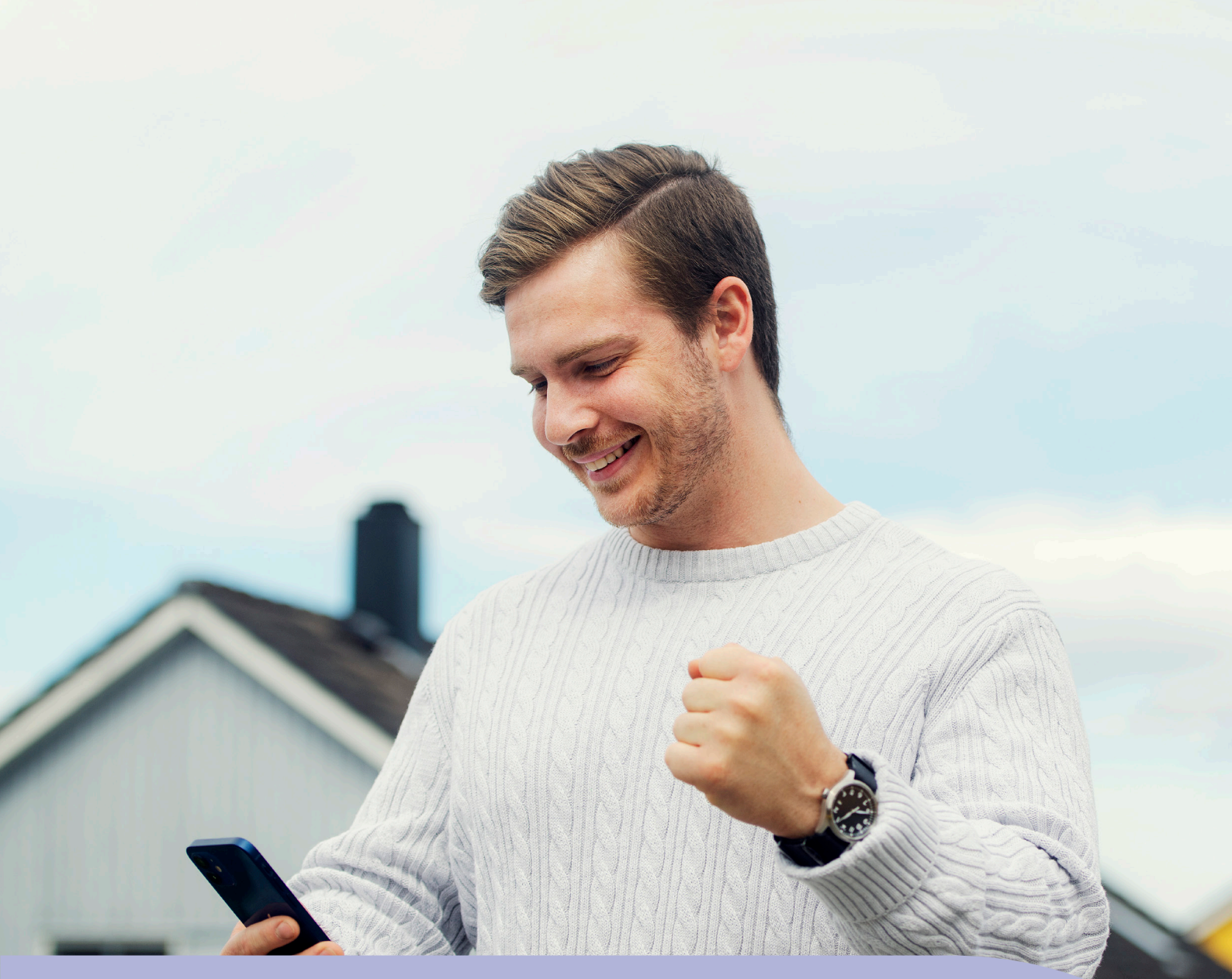
- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

Ta kontakt med oss i dag!



www.sparebank1.no



kontakt@sb1sorost.no



+ (47) 915 02480



Start din lånesøknad
ved å skanne QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE

Drømmer du
om ny bolig?

Bytt til Thomas

Når små og store ting skjer i livet,
kan det være godt å snakke med noen
om økonomien. **Thomas, for eksempel.**

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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


Rett skal være rett. For alle.

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oppdragsnr: 7044250531 / Hans Westby, tlf. 977 04 200
Gulliveien 38, 3157 Barkåker
Gnr. 8, bnr. 28 i Tønsberg kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

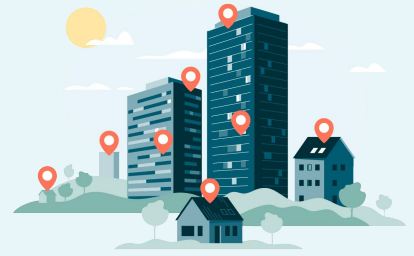
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 7044250531
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.10.2025

Hans Westby
Eiendomsmegler

977 04 200
hans.westby@em1sorost.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS, avd. Tønsberg
Postboks 55, 3106 NØTTERØY

eiendomsmegler1.no