PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

BRATTÅSVEIEN 22

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Ferdigattest

Bruksendring brev fra kommunen

Tegninger

Planstatus

Kommuneplankart

VA kart

Servitutt veirett

Meglers verdivurdering

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Brattåsveien 22

SKOLER

Brattås skole (1-7 kl.) 156 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 37 klasser	5 min 3.8 km
Borgheim ungdomsskole	5 min
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	12 min 7.4 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	5 min 3.8 km
Færder videregående skole 750 elever	13 min 8.3 km

SPORT

Tømmerholt idrettsplass	3 min
Borgheim ungdomsskole	5 min
ENERGY Fitness Borgheim	5 min
EVO Nøtterøy	10 min

VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	11 min
Farmandstredet	15 min
Vitusapotek Vestskogen	9 min
Apotek 1 Nøtterøy	11 min
Nøtterøy Vinmonopol	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lofterød Kirkeveien Linje 02, N02	4 min 0.4 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	16 min 9.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	38 min

BARNEHAGER

Kommunal barnehage på Brattås V/ F... 117 barn	9 min 0.8 km
Herstadløkka barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min 5.3 km
Torød barnehage (1-5 år) 57 barn	8 min 5.1 km

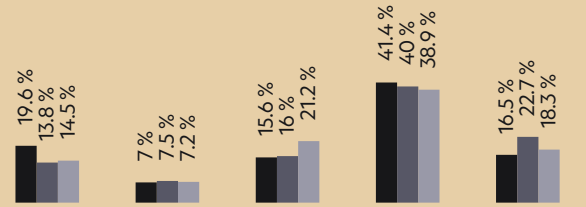
DAGLIGVARE

Kiwi Kjøpmannskjær	4 min
Rema 1000 Borgheim	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

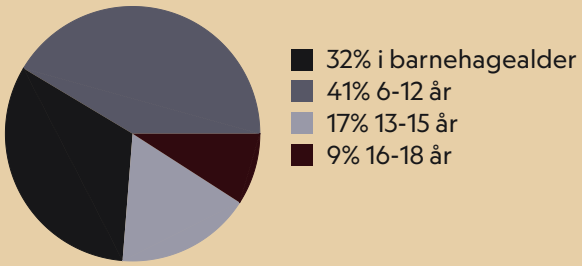
Kiwi Kjøpmannskjær	4 min
Rema 1000 Borgheim	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Brattås	676	287
Kommune: Færder	27 165	12 669
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig

Brattåsveien 22 , 3140 NØTTERØY

FÆRDER kommune

gnr. 106, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 387 m² BRA-i: 314 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20252-1976 **Eiendomsverdi ref nr:** QP1218

Foretak: Teisbekk Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Sturla Teisbekk

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

TEISBEKK TAKST OG EIENDOM AS

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

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

Medlem av Norsk Takst og Takstnettverket i NITO.



Rapportansvarlig

Sturla Teisbekk

sturla@teisbekk.no

452 10 728

Norsk takst

Teisbekk Takst og Eiendom AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1977 som har stor ombygging, tilbygging og modernisering i 1993.
Boligen fremstår å være vedlikeholdt, men noen bygningsdeler begynner å få alder og slitasje.

Det må derfor påregnes noe behov for vedlikehold og oppgraderinger på bl annet bad i u etg og ett bad i 1 etg, utforet vegg i u etg som er lagt rett mot mur og takstein er slitt i overflaten.
Liten smal balkong i front har råteskader i bjelker.

Dobbel garasje fra 1998 med lavt lagringsloft.

Enkel garasje fra 1976 som er utbedret i 1993 med bl annet ny takkonstruksjon.

For øvrig henvises det til rapporten med beskrivelse av eiendommen og de enkelte bygningsdelene.
Noe bilder er lagt inn i rapporten for å vise forhold som er beskrevet.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

TAK
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Loft er etterisolert 10 cm i 1993 i gammel del og det er rundt 25-30 cm isolasjon på hele loftet. Loftsluke på arbeidsrom.

Taktekkingen er av betongtakstein fra 1993.
Undertak med forenklet undertak type Ranit fra 1993.
Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål fra 1993.

VEGGER
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og 1993.
Vegger fra byggeår ble foret ut 5 cm og etterisolert i 1993.
Fasade har stående bordkledning fra 1993. Malt utvendig i senere år, sist i 2024 mot sør og vest.

VINDUER OG DØRER
Bygningen har malte trevinduer og terrassedører med 2-lags glass fra 1976 og 1993.
Bygningen har heltre ytterdør fra 1976.

UTEPLASSER
Terrasse over inngangspartiet fra 1993 i støpt vanntett betong konstruksjon med fliser. Rekkverk i malt smijern.
Balkong fra terrassen med terrassebordsgulv frem til terrasse på sørsiden som er fra 1976 i trekonstruksjon med impregnerte bord som er malt, rekkverk i tre og med overbygget tak.

Terrasse fra rundt 2012 utenfor kjøkken i impregnert trekonstruksjon.

Uteplass ved inngangen under terrasse over som danner tak.

GARASJER
Dobbel garasje fra 1998 oppført i murkonstruksjoner og støpt gulv.
Saltak med lavt loftsrom med liggende kledning og med betongtakstein.
Leddport med ny portåpner i 2020 og vaiere i 2025.
El-bil lader er montert.

Garasje fra 1976 oppført i trekonstruksjoner med støpt plate på mark. Stående kledning.
Garasje ble utbedret i 1993 med nye takstoler og ny takstein.
Plassbygget slagport.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER
Innvendig er det gulv av laminat, parkett, fliser og belegg .
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og malte plater.

Støpte gulv i u etg er pigget opp og det er lagt nye varmekabler i 1993 i alle rom utenom boden og hobbyrom.
Det er varmekabler i 1 etg i støpt gulv i tilbygg fra 1993 hvor soverom er og Eswa takvarme i gammel del hvor kjøkken og stue er.

Etasjeskiller er av betong i u etg og trebjelkelag og støpt gulv i 1 etg.
Trebjelkelag i 1 etg i del fra 1977 ble åpnet og isolert med innblåst isolasjon i 1993.

PIPE OG ILDSTED
Boligen har elementpipe fra byggeår. Beslag mot takstein er nytt i 1993.
Ny vedovn i 1 etg i 2009 og peis med innsats i kjellerstue fra byggeår.
Feiertilsyn i 2023 uten anmerkninger.

TRAPPER
Boligen har malt tretrapp fra 1993 fra hall til 1 etg.
Trapp ned til hobbyrom er fra 1976.

INNERDØRER
Innvendig har boligen finèrdører fra 1976 og 1993.

ROM UNDER TERRENG
Trimrom har gulvbelegg. Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt og det er påvist fukt i veggplate.

VÅTROM Gå til side

BAD U ETG
Lite bad fra 1977 med noe oppgraderinger i 1993. Dusj med forheng, vask og toalett.
Fliser på gulv med varme. Malte baderomsplater på vegger.

Våtrom vurderes etter dagens forskrifter når det gjelder membran for å tåle normal bruk.
Badet har høy alder, det er ingen synlig membran i sluk og malte baderomsplater i dusj har eldre fuktskader/svelling i nedre del og badet må renoveres.

Beskrivelse av eiendommen

BAD 1 ETG
Bad fra 1977 hvor det ble lagt nye fliser på gulv og fliser og panel på vegger i 1993.
Våtrom vurderes etter dagens forskrifter når det gjelder membran for å tåle normal bruk.
Badets vanntetting og sluk har høy alder, gjenværende brukstid er kort.

Veggene har fliser på våtsoner med fuktsikring bak og malt panel med våtromsmaling ellers.
Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt og det er elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og sveiset papp som membran fra byggeår.

Rommet har innredning med servant og badekar fra 1976 og toalett fra 2023.

Det er mekanisk avtrekk.

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

BAD 1 ETG TIL HOVEDSOVEROM
Bad er nytt i 1993.
Våtrom vurderes etter dagens forskrifter når det gjelder membran for å tåle normal bruk.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser på vegg med utstyr og malt panel med våtromsmaling ellers.
Taket har panel.

Gulvet er flislagt og det er elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant og bide fra 1993, toalett fra 2023 og dusjdører fra ca 2012.

Det er mekanisk avtrekk.

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

VASKEROM 1 ETG
Vaskerom er pusset opp i 2021.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har vannfast spon som er malt med våtromsmaling.
Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler fra 1993.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt fra gangen mot vask, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

KJØKKEN 1 ETG
Kjøkkenet har Ikea innredning fra 2005 med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt dobbel kum.
Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Det er integrert induksjonstopp og micro fra 2005 og stekeovn fra 2023.
Kjølehjørne fra Noorcoll fra 1993 med ny bakvegg med kjøleaggregat i 2022.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJØKKEN HYBEL
Kjøkkenet har innredning fra rundt 1980 med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Benkeplate med kum.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS ANLEGG
Innvendige vannledninger er av kobber fra 1976 og 1993.
Det er avløpsrør av plast fra 1976 og 1993.
Varmtvannstanken er fra 1993 og på ca. 200 liter.

VENTILASJON
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner fra 1993.
Enhet plassert på loft.
Eier renser og skifter filter selv. Eier opplyser at ventilasjonskanalene ble renset av firma for 4 år siden.

VARMEPUMPE
Det er installert varmepumpe i 2009. Innerdel varsler feil.

EL-ANLEGG
Sikringsskap 1 er plassert i hobbyrom i u etg.
Automatsikringer, jordfeilvarsler og hovedkurs på 50 amp i u etg.

Sikringsskap 2 er plassert i 1 etg i gangen med kursfordelinger.
Automatsikringer fra 1977 og 1993.

El-anlegg i boligen er i stor grad lagt nytt i 1993 inkl varmekabler og Eswa takvarme.
Det er i u etg noe el-opplegg fra byggeår.

TOMTEFORHOLD Gå til side

TOMT OG DRENERING
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Det er synlig fuktsikring med grunnmursplast fra 1977 og 1993 og

Beskrivelse av eiendommen

drensrør i plast.

GRUNNMUR
Bygningen har grunnmur i betong/lettklinkerblokker.
Det meste av vegger er kledd inn innvendig og utvendig.

VANN OG AVLØP
Det ble i 1993 ble lagt nye avløpsrør av plast og vannledning av plast helt inn i bygget.
Offentlig tilknytning via private stikkledninger i følge kommunen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Punktet kan omfatte balkonger, terrasser og rekkverk, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses den enkelte boligen og det som er relevant å kontrollere på befaringstidspunktet. Det settes ingen tilstandsgrad på disse forholdene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Vaskerom er gjort større ved at toalettrom ble tatt bort.
2 små soverom ble ikke delt opp under byggingen og er ett stort rom.

Garasje

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

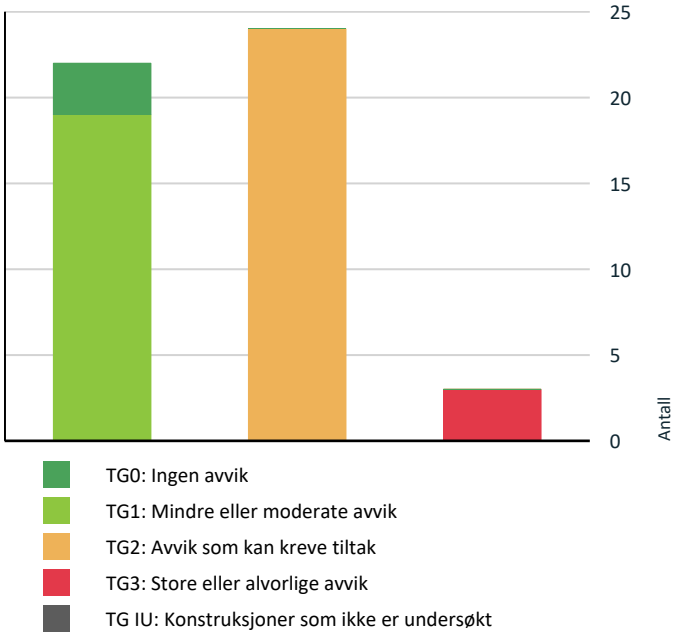
Tegninger er med flatt tak med terrasse. Da garasje ble satt opp ble det laget saltak med lavt loftsrom.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

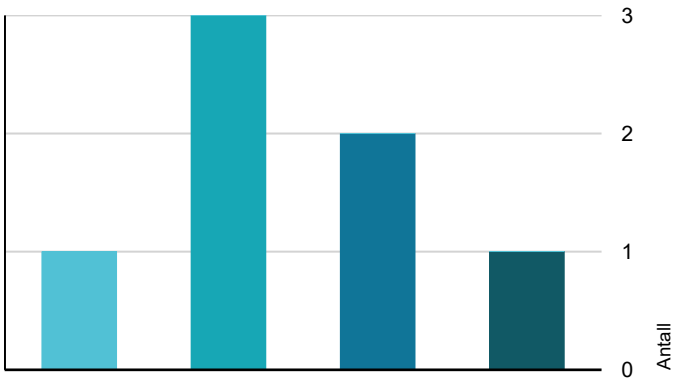
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkong	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Terrasser	Gå til side
Utvendig > Terrasse mot sør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad ved hovedsoverom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad ved hovedsoverom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad ved hovedsoverom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1977

Kommentar
Oppført 1976-77

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein fra 1993.
Undertak av sponplater på tak fra 1976 med forenklet undertak type Ranit over i 1993.
Tilbygg og ombygging til valmtak i 1993 har forenklet undertak type Ranit.
Taket er besiktiget fra taket opp via trinn for feier og fra bakkenivå ellers.

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

Belegg på stein er i stor grad slitt bort og det er noe mose.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere mønebånd under toppstein og vaske taket og impregnere/male takstein, slik at vanntettingen ivaretas.
Dette for å unngå fukt ned på undertaket, som kan føre til skader.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål fra 1993.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Eier har byttte beslag ved luftehatt i 2020 pga mindre lekksje.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og 1993.
Vegger fra byggeår er opplyst foret ut 5 cm og etterisolert i 1993.
Fasade har stående bordkledning fra 1993. Malt utvendig i senere år, sist i 2024 mot sør og vest.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Loft er etterisolert 10 cm i 1993 i gammel del og det er rundt 25-30 cm isolasjon på hele loftet.

Loftsluke på arbeidsrom. Loft er ikke gulvet, kun lagt ut noen bord på isolasjonen for å kunne inspisere.
Anbefaler at det lages fast gulv til ventilasjonsanlegg, siden dette skal inspiseres/byttes filter på.

Noen eldre fuktmerker, men ingen fukt nå.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer og terrassedører med 2-lags glass fra 1976 og 1993.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra 1976 begynner å få høy alder og 50 % av normal levetid er brukt opp på treverk, glass og beslag.

Terrassedør til uteplass over inngangen har katteluke.
Det mangler beslag under døra.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På sikt må det påregnes behov for vedlikehold/utskiftinger av vinduer og dører pga nevnte forhold, alder og forhold som da kan oppstå.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har heltre ytterdør fra 1976.
Døra er i god stand, men eldre dører tetter/isolerer dårligere enn nye dører.

TG 3 Balkong

Beskrivelse

Balkong mellom terrsser med terrassebordsgulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrasser

Beskrivelse

Terrasse over inngangspartiet fra 1993 i støpt vanntett betong konstruksjon med fliser. Rekkverk i malt smijern.

Terrasse fra rundt 2012 utenfor kjøkken i impregnert trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert beslag mellom kledning og terrasse på kjøkkensiden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrassebord må da tas opp når vegg skal males for å beskytte kledning mot fuktinntrekk.
Anbefaler å montere beslag for bedre fuktsikring og enklere vedlikehold fremover.



TG 2 Terrasse mot sør

Beskrivelse

Terrasse fra 1976 i trekonstruksjon med impregnerte bord som er malt. Rekkverk i malt tre.
Overbygget tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Treverk er noe værslitt og det er litt begynnende mindre råteskader.
Sprekk i mur under.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

På sikt er det behov for noe vedlikehold med å bytte ut treverk som er slitt/skadet og utbedring puss.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg.
Støpte gulv i u etg er pigget opp og det er lagt nye varmekabler i 1993 i alle rom utenom boden og nytt hobbyrom.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

TG 1 Overflater - 1 etg

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Det er varmekabler i tilbygg fra 1993 hvor soverom er og Eswa takvarme i gammel del hvor kjøkken og stue er. Parkett på kjøkken mot stue har noe gliper i skjøter.

Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betong i u etg og trebjelkelag og støpt gulv i 1 etg. 2 rom pr etg sjekkes.
Trebjelkelag i 1 etg i del fra 1977 ble åpnet og isolert med innblåst isolasjon i 1993.

Noen mindre ujevnheter opptil 10 mm, men ingen unormale skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er nivåforskjell på gulv i hall i u etg.
Det er noe knirk i 1 etg i område ved kjøkken, gang og stue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nivåforskjell er pga tidligere garasje og vanskelig å gjøre noe med.
Skal knirk utbedres må gulv under tas opp.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår. Beslag mot takstein er nytt i 1993.
Ny vedovn i 1 etg i 2009 og peis med innsats i kjellerstue fra byggeår. Feiertilsyn i 2023 uten anmerkninger.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Trimrom har gulvbelegg. Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggplater er lagt/limt rett på murvegg mot øst.
Det er dermed ingen luft bak, og plater trekker fukt fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Plater er fuktige, men det er ingen typisk "kjeller lukt" i rommene.
Det må allikevel påregnes utbedringer på sikt. Det beste vil være å fjerne plater og ha det som murvegg.



Veggplate som ligger mot mur på østsiden



Veggplate på utforet vegg på sørsiden

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra 1993 fra hall til 1 etg.

Trapp ned til hobbyrom er fra 1976.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører fra 1976 og 1993.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Lite bad fra 1977 med noe oppgraderinger i 1993.
Fliser på gulv med varme. Malte baderomsplater på vegger.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrom vurderes etter dagens forskrifter når det gjelder membran for å tåle normal bruk.

Badet har høy alder, det er ingen synlig membran i sluk og malte baderomsplater i dusj har eldre fuktskader/svelling i nedre del.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen, hvor veggplater i dusj er svellet/fuktskadet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet må renoveres.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er opplyst å være pusset opp i 2021.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har vannfast spon som er malt med våtromsmaling .
Taket har himlingsplater.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler fra 1993.
Gulv har fall til sluk, stedvis litt lite fall men det er oppkant ved dør og vannskadesikkerheten er ivaretatt.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gangen mot vask, uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad fra 1977 hvor det ble lagt nye fliser på gulv og fliser og panel på vegger i 1993.
Våtrom vurderes etter dagens forskrifter når det gjelder membran for å tåle normal bruk.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badets vanntetting og sluk har høy alder, gjenværende brukstid er kort og kostnader på renovering bad er derfor lagt inn.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser på våtsoner med fuktsikring bak og malt panel med våtromsmaling ellers.
Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fuger i dusj er slitt/misfarget og 50 % av normal levetid er brukt opp på fliser, fug, lim og membran/vanntetting bakenfor.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater begynner å få noe alder, og har ikke dagens krav til vanntetting. Det kan derfor bli behov for tiltak på sikt pga alder og nevte forhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og det er elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

50 % av normal levetid er brukt opp på fliser, fug og lim.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og sveiset papp som membran fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Membran/vanntetting har høy alder og normal levetid er brukt opp.
Klemring i sluk er ikke synlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Manglende klemring gjør at sveiset papp ikke er klemt fast i sluket, kun limt fast. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom gulv og gi skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant og badekar fra 1976 og toalett fra 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

50 % av normal levetid er brukt opp på vask og badekar.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utstyr fungerer nå, men skader kan oppstå uforutsett på eldre utstyr.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra kjøkkeninnredning mot dusj, uten å påvise unormale forhold.
Ingen tegn til fuktskolder i bodtak under badet.

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

Generell

Beskrivelse

Bad er nytt i 1993.
Våtrom vurderes etter dagens forskrifter når det gjelder membran for å tåle normal bruk.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser på vegg med utstyr og malt panel med våtromsmaling ellers.
Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

50 % av normal levetid er brukt opp på fliser, fug, lim og membran/vanntetting bakenfor.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflater begynner å få noe alder, og har ikke dagens krav til vanntetting. Det kan derfor bli behov for tiltak på sikt pga alder og nevte forhold.

1 ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og det er elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er montert kant på dusj slik at vann holder seg innenfor dusj ved bruk.
Skulle det bli vannsøl i rommet må vann tørkes opp pga manglende fall og siden det er kant inn til sluk i dusj.

Det er oppkant på dør, slik at vannskadesikkerheten er ivaretatt.

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1 ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og bide fra 1993, toalett fra 2023 og dusjdører fra ca 2012.

1 ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra rundt 1980 med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Benkeplate med kum.

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning med noe bruksmerker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer ellers greit.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har Ikea innredning fra 2005 med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt dobbel kum.
Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Det er integrert induksjonstopp og micro fra 2005 og stekeovn fra 2023.
Kjølehjørne fra Noorcoll fra 1993 med ny bakvegg med kjøleaggregat i 2022.
Hvitevarer er ikke testet og tilstandsgrad gjelder ikke disse.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra 1976 og 1993.
Tank for å redusere vanntrykk er montert.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra 1976 og 1993.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner fra 1993.
Enhet plassert på loft. Eier renser og skifter filter selv. Eier opplyser at ventilasjonskanalene ble renset av firma for 4 år siden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Anlegget er 33 år og over 50 % av normal levetid er brukt opp og det gis da TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skader kan oppstå uforutsett på eldre anlegg, og det er viktig å vedlikeholde anlegget, skifte filter etc slik at det fungerer som forutsatt.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i 2009.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Innerdel varsler feil, men har fungert i vinter i følge eier.
Siste service var i desember 2019.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det må påregnes service og vedlikehold.
Antatt kostnad er medtatt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er fra 1993 og på ca. 200 liter. Plassert i bod, rommet har ikke sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Skader kan oppstå uforutsett på eldre tanker

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i hobbyrom i u etg.
Automatsikringer, jordfeilvarsler og hovedkurs på 50 amp i u etg.

Sikringsskap plassert i 1 etg i gangen med kursfordelinger.
Automatsikringer fra 1977 og 1993.

Tilstandsrapport

El-anlegg i boligen er i stor grad lagt nytt i 1993 inkl varmekabler og Eswa takvarme.
Det er i u etg noe el-opplegg fra byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Hele anlegget er ikke skiftet, kun deler av anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier opplyser at alle elektriske arbeider er utført av registrert elektroinstalatør, BT elektro og Nøtterøy elektriske.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier har samsvarserklæring i perm og på Boligmappa.no

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Anlegget er fra perioden 1976-1993 med noe utbedringer etter dette.
Bereder tilkoblet md vanlig stikkontakt. Kurser er uten jordfeilbrytere.
Noe oppgraderinger er påregnelig på sikt pga alder nevnte forhold.

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

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eier opplyser at det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig fuktsikring med grunnmursplast fra 1977 og 1993 flere steder rundt grunnmur.
Drensrør er nedgravet og kan ikke sjekkes, men drensrør er i plast i følge eier.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på fuktsikring og drenering er overskredet.
Det er i bod noe fuktinntrekk og saltutslag og plater som er montert rett på mur i kjøkken, lekerom og trimrom har fukt og dette viser at fuktsikring/drenering ikke fungerer optimalt og er noe svekket i u etg fra 1976.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden i u etg jevnlig, for å oppdage evt endringer.
På sikt må det påregnes å fornye fuktsikring og drenering pga alder og nevnte forhold.



Bod

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong/lettklinkerblokker.
Det meste av vegger er kledd inn innvendig og utvendig med teglstein og begrenset mulighet for kontroll.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Naturtomt med fjell og plen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fjell på baksiden faller inn mot bygningen og det gjør ar vann ledes inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende fall ut fra grunnmur gjør at vann ikke ledes bort, og dette gir ekstra fuktbelastning på grunnmur/drenering.
Det er i dette området det er synlig saltutslag i bod. Forholdet må holdes under oppsikt, og det kan bli behov for justering/lage renne for å lede vann bort på sikt.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eier opplyser at det i 1993 ble lagt nye avløpsrør av plast og vannledning av plast helt inn i bygget.
Offentlig tilknytning via private stikkledninger i følge kommunen.
Tilstandsgrad er satt ut ifra disse forutsetningene siden bygningsdelen er gravet ned, og ikke kan besiktiges.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Halvparten av forventet brukstid oppbrukt på utvendige vann og avløpsledninger

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Punktet kan omfatte balkonger, terrasser og rekkverk, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses den enkelte boligen og det som er relevant å kontrollere på befaringstidspunktet. Det settes ingen tilstandsgrad på disse forholdene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om endringer på innvendig trapp eller rekkverk ute opp til dagens krav.
Har man små barn må det vurderes bedre sikring for å unngå mulige uhell.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene, men det anbefales og må da gjøres tiltak om det er over akseptabelt nivå.
Høye radonverdier er helseskadelig. Området har lav til moderat Radonforekost i følge kommunenes Radonkart.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbel garasje fra 1998 oppført i murkonstruksjoner og støpt gulv.
Saltak med lavt loftsrom med liggende kledning og med betongtakstein.
Leddport med ny portåpner i 2020 og vaiere i 2025.
El-bil lader er montert.

Garasje er over 50 m2 og har da krav om brannsikring. Dette er ikke utført og trekonstruksjoner må isoleres og kles med plater for å være i hht krav.
Platong grunnmursplast er ikke avsluttet med kantlist på baksiden.
Det er lagt in jerndrager over port, med litt nedbøyning. Det er blitt sprekk i teglstein over, og kom kort tid etter at garasjen sto ferdig i følge eier.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1976

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje fra 1976 oppført i trekonstruksjoner med støpt plate på mark. Stående kledning.
Garasje ble utbedret i 1993 med nye takstoler og ny takstein. Plassbygget slagport.

Garasje er noe eldre og har vanlig slitasje.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

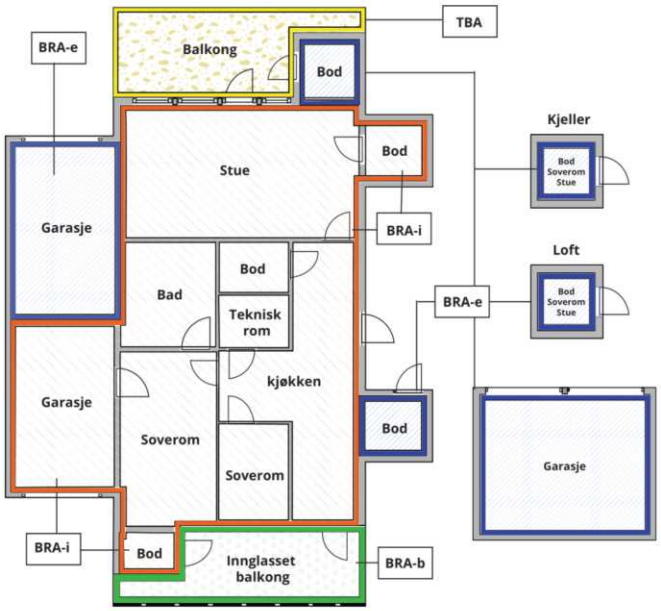
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	122			122	38
1 Etasje	192			192	69
SUM	**314**				**107**
SUM BRA	**314**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, bad, gang, kjellerstue, lekerom, trimrom, kjøkken, bod, hobbyrom		
1 Etasje	Gang, kjøkken, stue, tv-stue, arbeidsrom, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad ved hovedsoverom		

Kommentar

U etg har litt lavere takhøyde på 2,28 - 2,29 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Vaskerom er gjort større ved at toalettrom ble tatt bort.
2 små soverom ble ikke delt opp under byggingen og er ett stort rom.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		55		55	
SUM		**55**			
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger er med flatt tak med terrasse. Da garasje ble satt opp ble det laget saltak med lavt loftsrom.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Sturla Teisbekk	Takstingeniør
	Atle Bredo Aslaksrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	106	69		0	2037.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brattåsveien 22

Hjemmelshaver
Aslaksrud Bodil

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	23.04.2026	Oppramsede dokumenter under er gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Ikke gjennomgått	5	Nei
Tegninger 1976 bolig		Tegninger på garasje fra 1976 finnes ikke	Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest bolig 1979			Gjennomgått	1	Nei
Tegninger tilbygg/ombygging 1993			Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt. 1993			Finnes ikke		Nei
Tegninger dobbel garasje 1993		Tegnet med flatt tak med terrasse	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Bruksendring u etg 2018		Kjøkken godkjent etablert i tidligere bod	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Opplysninger om eiendommen og utførte arbeider er gitt av eier.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilleggsbygg slik som garasjer er ikke tilstandsvurdert, men kun gitt en enkel beskrivelse på grunn av arealmåling.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13260056

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bodil Aslaksrud	Atle Bredo Aslaksrud

Gateadresse
Brattåsveien 22

Poststed	Postnr
NØTTERØY	3140

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1992

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 34

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 4905382

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen sprekte fliser i tørr sone gulv på 1 bad

Document reference: 13260056

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Murermester (død)
Arbeid utført av	Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nybygg i 1993

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent i Nøtterøy kommune

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lekkasje ved luftehatt vaskerom. Utbedret og skiftet luftehatt og bly i 2020

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nøtterøy Elektriske A/S

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Egen elbil lader i garage.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260056

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet takhatt og bly på luftehatt vaskerom
Arbeid utført av	Færder blikk og service as

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bruksendret og godkjent i Færder kommune deler av underetasje i 2018. Ca 36m2

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	bruksendret og godkjent i Færder kommune deler av underetasjen i 2018. Ca 36m2

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tinglyst veirett inn til boligen fra hovedvei.

Document reference: 13260056

Tilleggskommentar

Opprinnelig byggeår 1976. Totalrenovert innvendig, utvendig og påbygd i 1993 av byggmester brødrene Hansen. Påbygg ca 80m2. Nye vinduer. Hele huset etterisolert +5 cm og ny kledning. Ny takstein hele huset. Etasjeskiller etterisolert med innblåsing av rockwool. Også hele loftet etterisolert med +20 cm. Glava.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13260056

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bodil Aslaksrud	28fa8b543e0b98cd0583 4d5415afef0f35bdd2b9	07.04.2026 21:16:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atle Aslaksrud	3715dc9b6aae580122ee7 8710a1d91fc2dc11f50	07.04.2026 21:17:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13260056

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

enova

Energiattest



Adresse **Brattåsveien 22, 3140 NØTTERØY**	
Dato for energimerking **09.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279079**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15107529**
Gårdsnummer **106**	Bruksnummer **69**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **280,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **252,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **227,42 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **225,81 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 905 kWh**

Brattåsveien 22, 3140 NØTTERØY

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Brattåsveien 22, 3140 NØTTERØY

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

01110000900107S124

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Lofterød.		106/37		

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Enebolig		dato sak 426/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Anders Olsen	Lofterød	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
D.S.		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Sverre Svendsen		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Nøtterøy den 25/1-79

bygningssjefen

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

01111000090010075125

NØTTERØY KOMMUNE

BYGNINGSVESENET.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

for arbeider etter § 93 i bygn.l. av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr.2 og 3.

Byggeplass(adresse)			Gnr. bnr.
Lofterød.			106/37.
Arbeidets art.	Byggets art.	Søknad dato.	Vedtak.
Nybygg	Enebolig		Dato: 17.9. Sak: 426/76.
Byggherrens navn	Adresse		Tlf.
Anders Olsen.			
Anmelderens navn.	Adresse		Tlf.
D.S.			
Ansvarshavendes navn	Adresse		Tlf.
Sverre Svendsen.			

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

[x] for nevnte bygg

[ ] for følgende del av nevnte bygg.

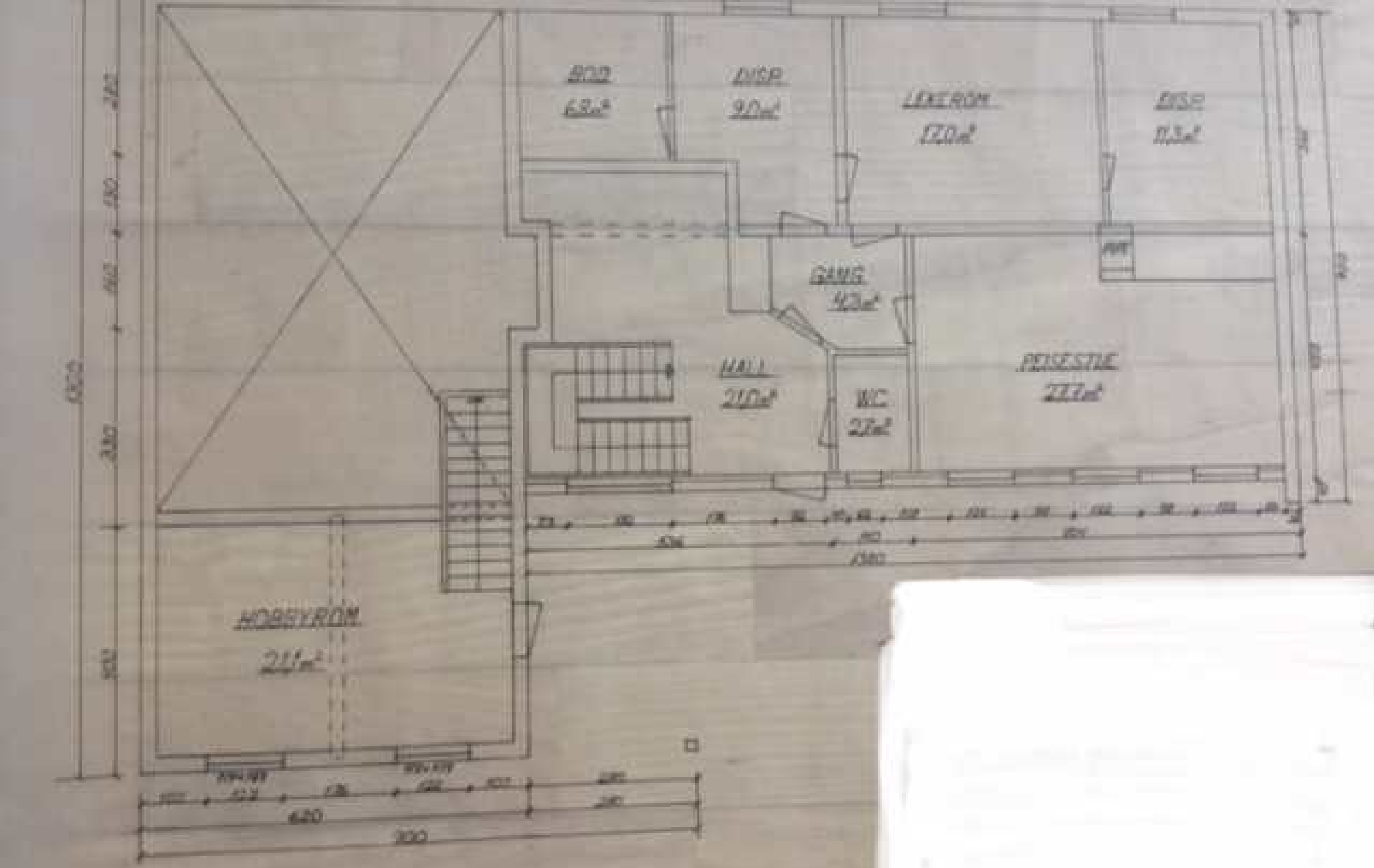
Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende,men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

✔ 1. Trapp fra sokkel til 1.etg.(Åpningen er nå stengt med plant gulv.)

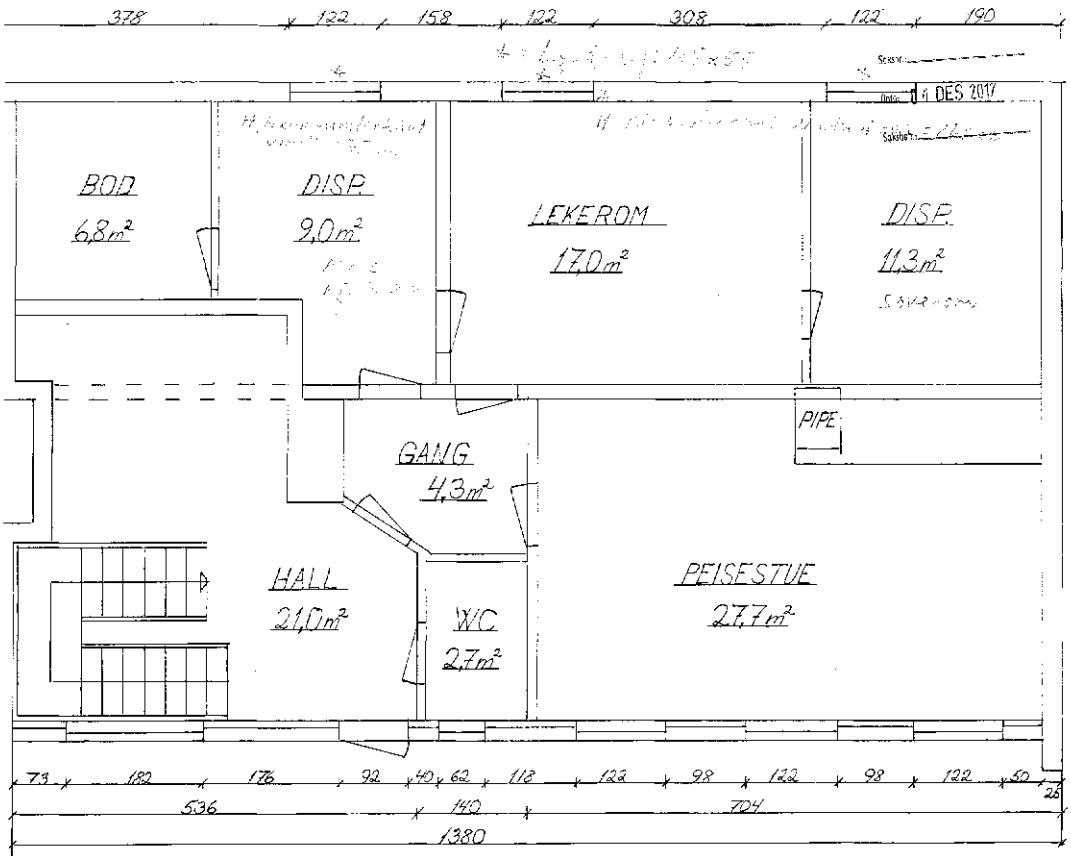
Dette arbeid må være fullført innen:

Nøtterøy,den 25.10.78.

[signature]



Hele underetasjen
Brattåsvn. 22


378
122
158
122
308
122
190
DES 2017
BOD
6,8m²
DISP.
9,0m²
LEKEROM
17,0m²
DISP.
11,3m²
PIPE
GANG
4,3m²
HALL
21,0m²
WC
2,7m²
PEISESTUE
27,7m²
73
182
176
92
40
62
118
122
98
122
98
122
50
26
536
140
704
1380

FÆRDER KOMMUNE
– med vind i seilene

Saksbehandler: Kjell Inge Sandvik
Direkte telefon: 18/4056
Vår ref.: GBNR-106/69, FA-L42
Arkiv:
Deres ref.:

Dato: 08.02.2018

Atle Bredo Aslaksrud
Brattåsveien 22
3140 NØTTERØY

Tiltakshaver: Atle Bredo Aslaksrud Brattåsveien 22 3140 NØTTERØY Gbnr: 106/69

Gbnr 106/69 - Brattåsveien 22 - Ett-trinnstillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Brattåsveien 22	106	69		

Tiltakshaver
Atle Bredo Aslaksrud
Brattåsveien 22
3140 NØTTERØY

Tiltakets/ byggets art	Tiltakets størrelse
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i enebolig.	Ingen endring i arealer ift. tidligere.

Tillatelsen omfatter

Vilkår
Tillatelsen omfatter ikke etablering av egen, selvstendig boenhet.

Tegningsdokumentasjon
Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 01.12.2017 og 15.12.2017

Merknader
Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. Plan- og bygningslovens § 21-9.

Bygningen/ tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl § 23-2.

Det er tiltakshavers ansvar selv å påse at bygget blir oppført i tråd med bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende teknisk forskrift og dimensjoneringsstandarder.

Mindre endringer underveis må normalt avklares med kommunen på forhånd. Om tiltaket inneholder korreksjoner ut fra godkjente tegninger, så må disse forevises ved søknad om ferdigattest.

Postadresse: Postboks 250 Borgheim, 3163 Nøtterøy
Besøksadresse:
E-post: postmottak@faerder.kommune.no
Telefon: 33 39 00 00
Org.nr.: 817 263 992

Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen via anmodning om dette fra søker/tiltakshaver jf. §21-10.

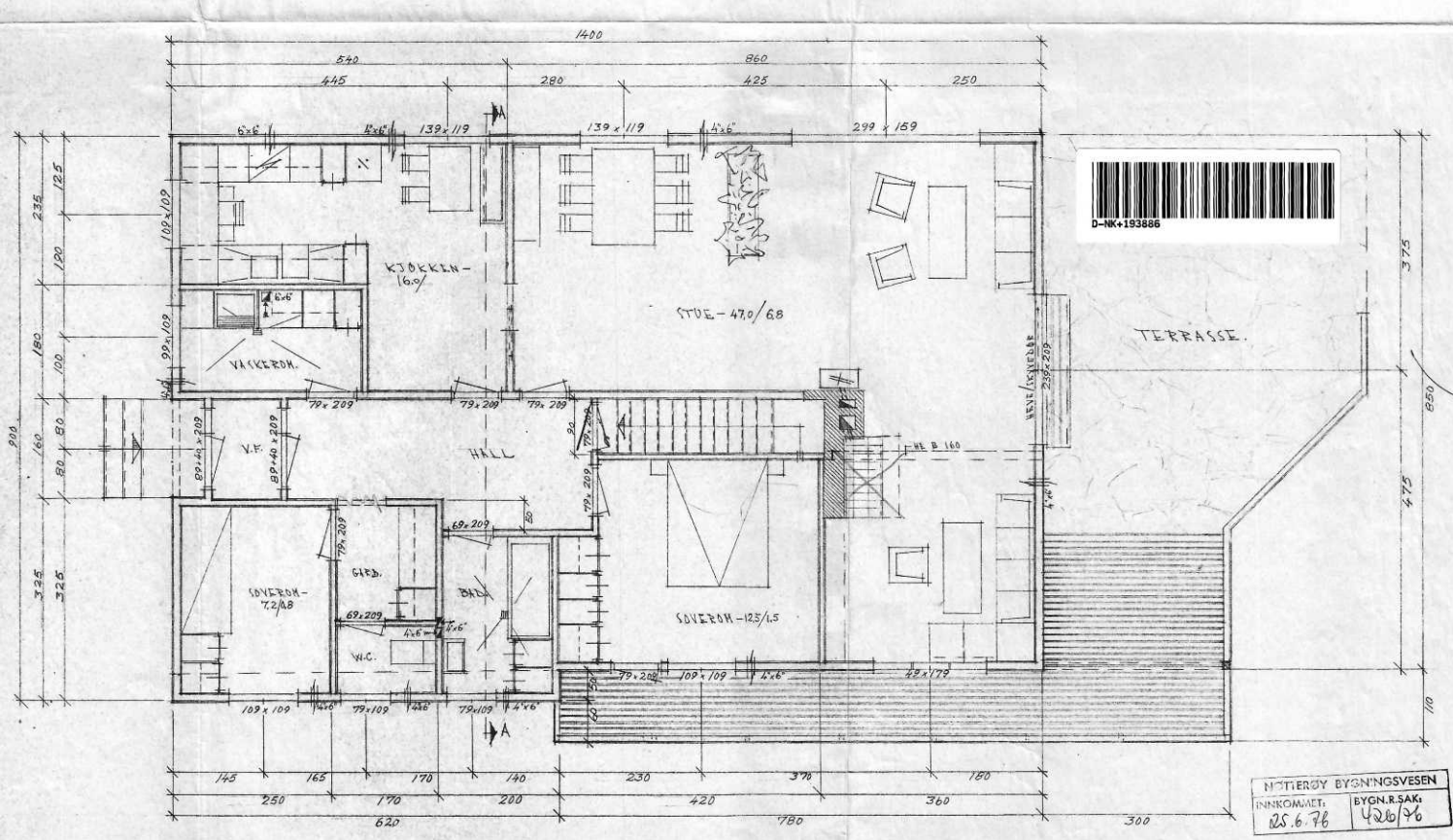
Klagerett
Som søker og tiltakshaver må en være oppmerksom på at vedtaket i saken er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven, som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken. Dette i henhold til § 28 i forvaltningsloven.
De har rett til å klage vedtaket til klageinstansen. Klageinstansen er det forvaltningsorgan som er nærmest overordnet det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Eventuell klage sendes Færder kommune

Med hilsen

Kjell Inge Sandvik
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent, og har derfor ingen signatur

Vedlegg:
Klageopplysningsskjema



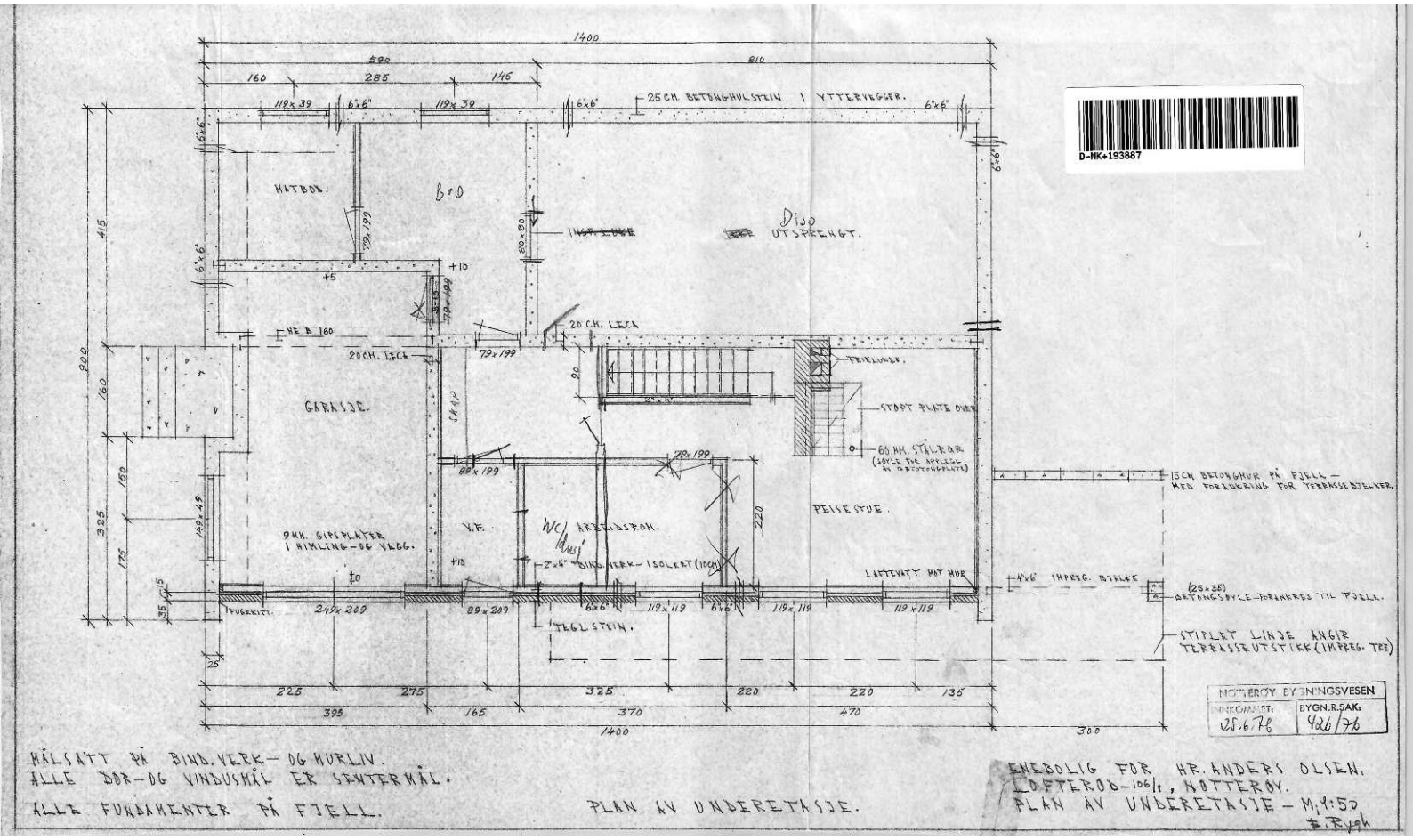
D-NK+193886

NOTTERØY BYGNINGSVESEN
INNKOMMET: 25.6.76
BYGN.R.SAK: 426/76

MÅLSATT PÅ BIND. VERK.
ALLE DØR- OG VINDUSMÅL ER SENTERMÅL.

PLAN AV 1. ETASJE.

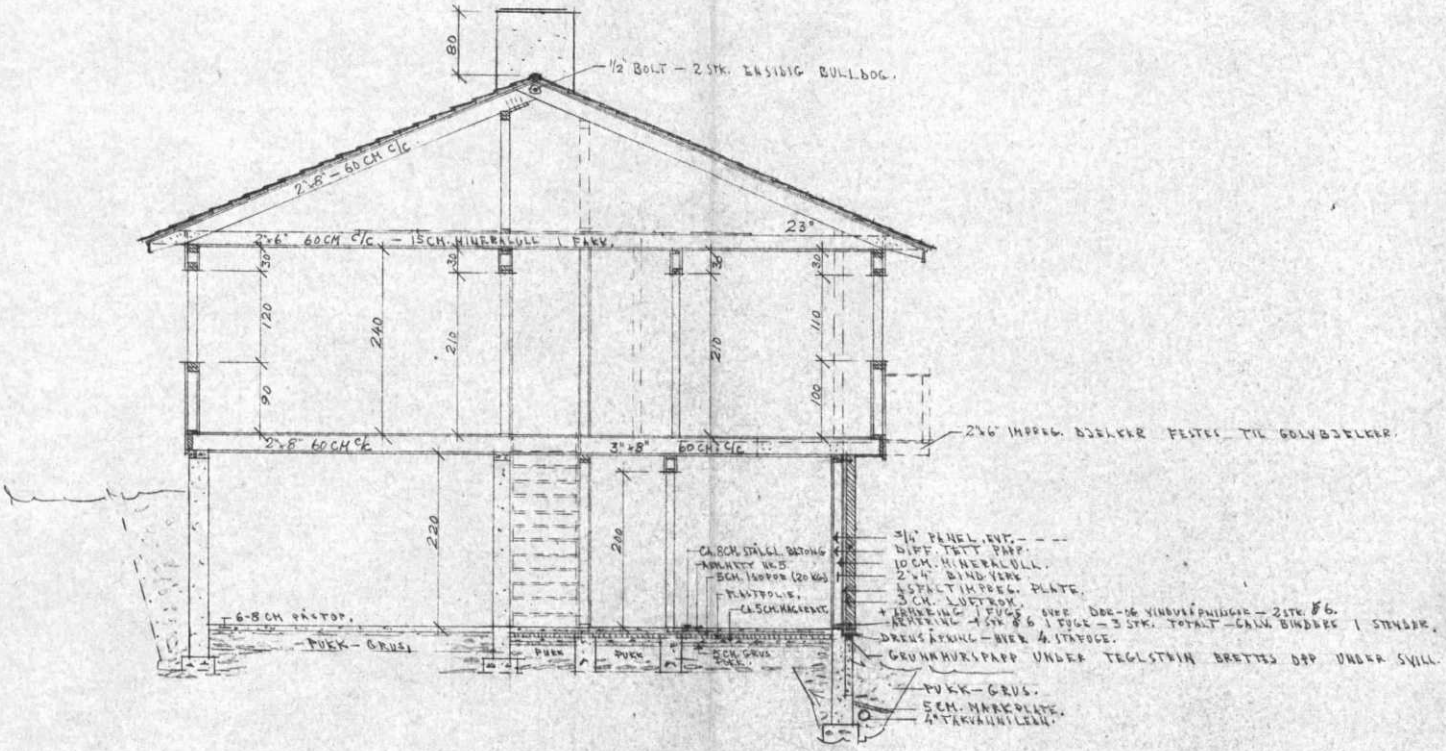
ENEBOLIG FOR HR. ANDERS OLSEN,
LOFTERØD - 106/1, , NØTTERØY.
PLAN AV 1. ETASJE - M; 1:50



MÅLSATT PÅ BIND.VERK - OG MURLIV.
ALLE DØR - OG VINDUSMÅL ER SENTERMÅL.
ALLE FUNDAMENTER PÅ FJELL.

PLAN AV UNDERETASJE.

ENEBOLIG FOR HR. ANDERS OLSEN.
LOFTEROD - 106/1, NOTTEROY.
PLAN AV UNDERETASJE - M. 1:50
T. Rygh



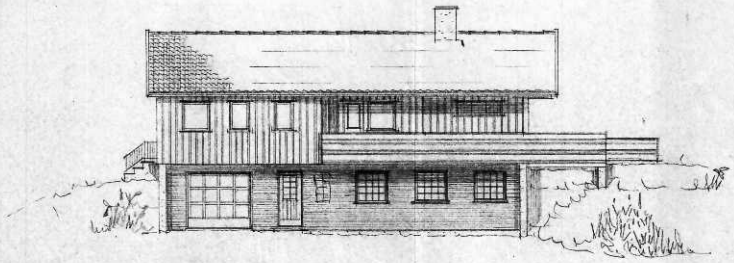
SNITT A-A.

NOTTERØY BYGNINGSVESEN
INNKOMMET: 15.6.76
BYGN.R.SAK: 426/76

ENEBOLIG FOR HR. ANDERS OLSEN
LOFTEROD – 106/1, NOTTERØY.
SNITT A-A. – M; 1:50. M. Byg.

02711000090107945O5

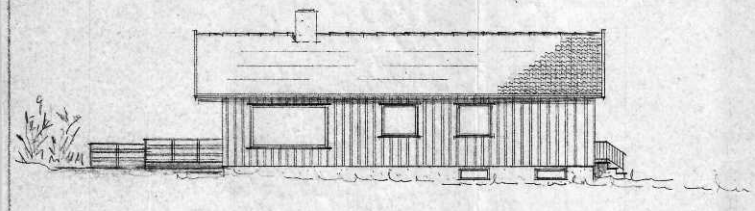
D-NK+193885



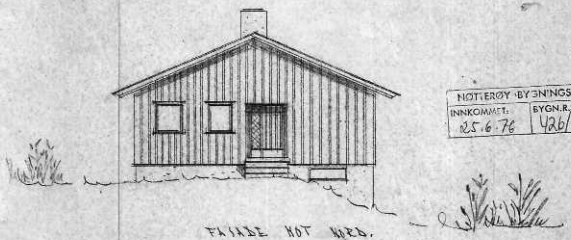
FASADE MOT VEST.



FASADE MOT SYD.



FASADE MOT ØST.



FASADE MOT NORD.

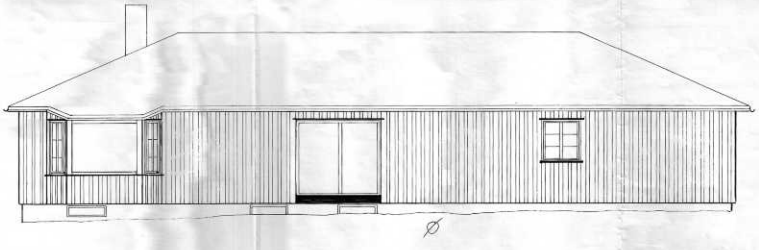
NOTTERØY BYGNINGSVESEN
INNKOMMET: 25.6.76
BYGN.R.SAK: 426/76

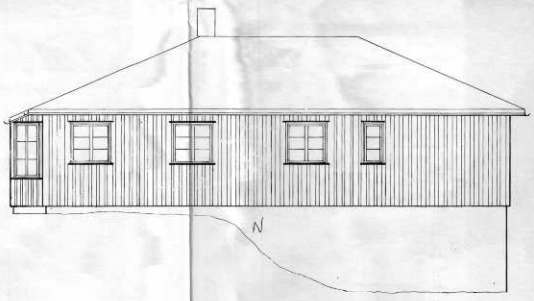
ENEBOLIG FOR HR. ANDERS OLSEN,
LØFTEROD - 106/1 , NOTTERØY.
FASADER — M. 1:100

F. Rygh



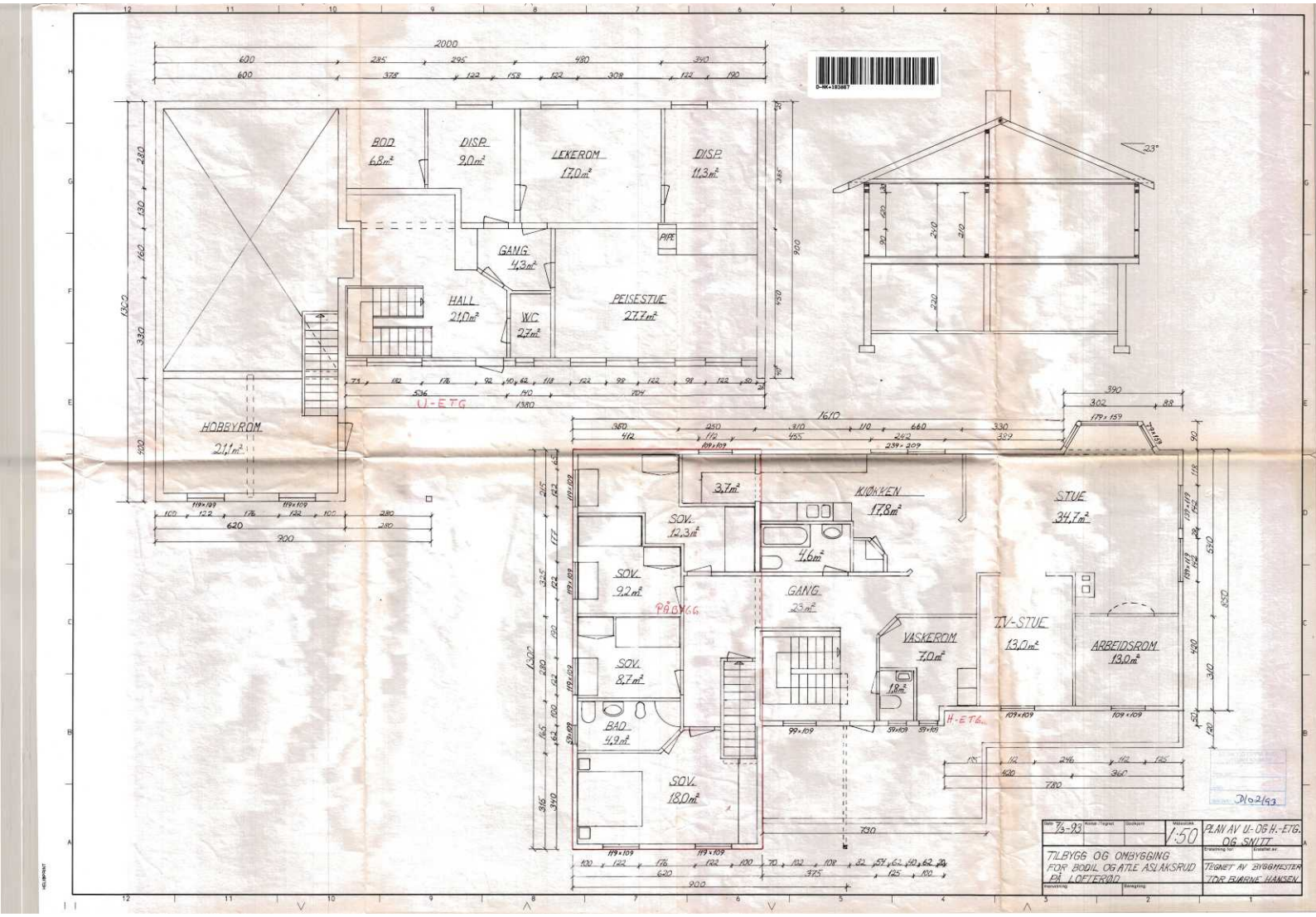




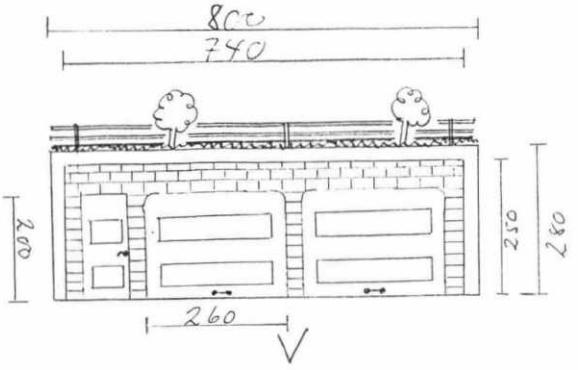


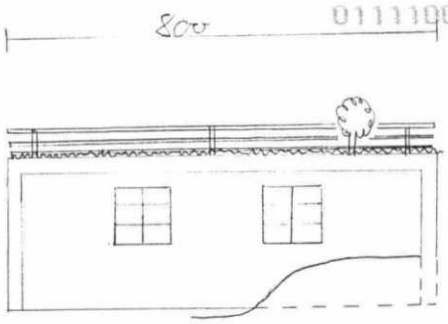
3102/93

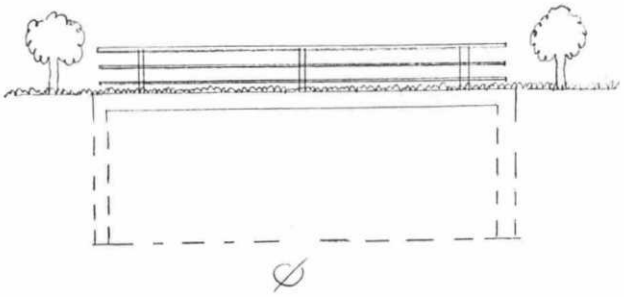
Dato 7/1-93	Tegnet / Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:50	FASADETEGNING
TILBYGG OG OMBYGGING FOR BODIL OG ATLE ÅSLAKSRUD PÅ LOTTERUD			Godkjent for	Detaljert av
Merknader		Dato/sign	TEGNET AV BYGGMESTER TOR BJARNE HANSEN	

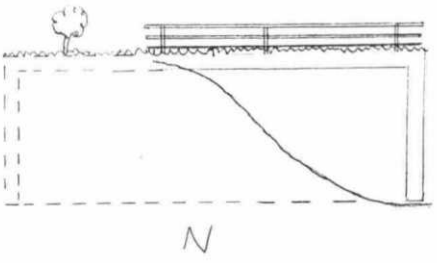

BOD 6,8m²
DISP. 9,0m²
LEKEROM 17,0m²
DISP. 11,3m²
GANG 4,3m²
PIPE
HALL 21,0m²
WC 2,7m²
PEISESTUE 27,7m²
HOBBYROM 21,1m²
U-ETG
23°
3,7m²
KJØKKEN 17,8m²
STUE 34,7m²
SOV. 12,3m²
SOV. 9,2m²
SOV. 8,7m²
SOV. 18,0m²
BAD 4,9m²
GANG 23m²
4,6m²
VASKEROM 7,0m²
1,8m²
TV-STUE 13,0m²
ARBEIDSROM 13,0m²
PÅBYGG
H-ETG.
TILBYGG OG OMBYGGING
FOR BODIL OG ATLE ASLAKSRUD
PÅ LOFTEROD
1:50
PLAN AV U- OG H.-ETG.
OG SNITT
TEGNET AV BYGGMESTER
TOR EVARNE HANSEN
3/02/93

01111000093NOT075145









BYGN. OG OPPM. AVD.
D102/93

Garasjebygg
Bodil og Atle B. Asfaksrud
Brattåsvn. 22
3140 BORGHEIM

DATO 12.05.93

MÅLESTOKK 1:100

Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	**106**	**69**	**0**	**0**	Brattåsveien 22, 3140 NØTTERØY

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	2037.32m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	2037.32m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	357.92m^2
spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	604.95m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Skjema planopplysninger

Eiendom: 3911 - 106/69 - Brattåsveien 22

Kommuneplan

Vedtatt dato	06.09.2023
Kommuneplanformål	LNF spredt boligbebyggelse - Nåværende

Reguleringsplan

Plannr./plannavn	Uregulert
Reguleringsformål	

Planforslag / igangsatt planlegging som berører eiendommen

Nei

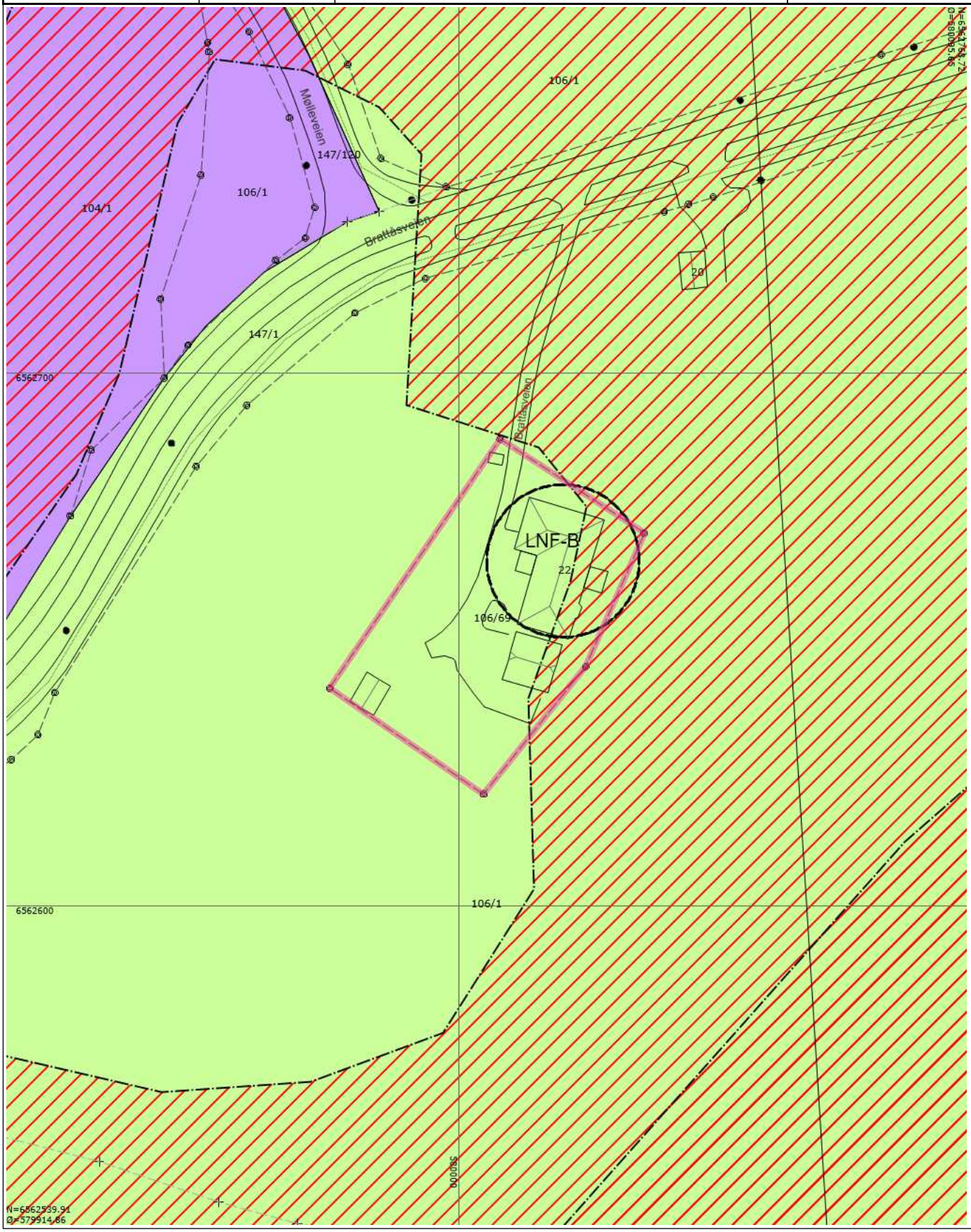
Kommentar

Færder kommune

Kommuneplan

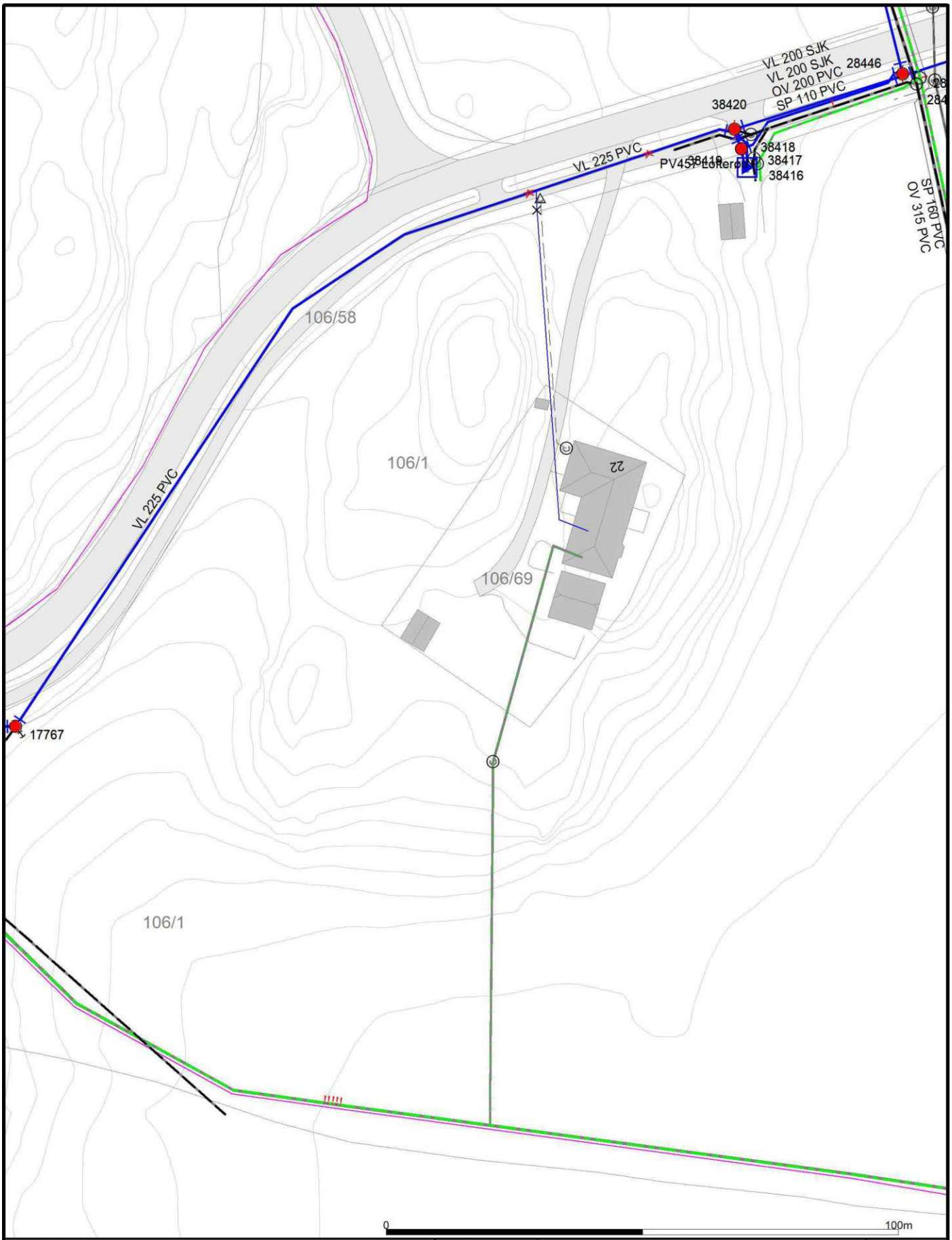
Eiendom:	Gnr: 106	Bnr: 69	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brattåsveien 22 3140 NØTTERØY			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Masteomriss
- Trase
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve



- Avløp felles
- Overvann
- Pumpeledning felles
- Pumpeledning spillvann
- Spillvann
- Vannledning
- Hyd
- Kum
- Pumpestasjon vann
- Pumpestasjon AF
- Pumpestasjon SP
- Overløp
- Utslipp
- Sluk
- Sluk
- Bekkeinntak m. ri
- Bekkeinntak
- Stoppekran
- Grenpunkt

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Færder kommune

Ledningskartverket

Dato: 2026.04.10

Sign: ANVES

N

Målestokk

1:1000

REGISTRERT
17 NOV 1992
Tønsberg byrett
Dagboknr. 14069

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av gnr.106 bnr.1 i Nøtterøy kommune gir herved eier av gnr.106 bnr.69 rett til å bruke opparbeidet adkomstvei til eiendommen, vist på kartet.

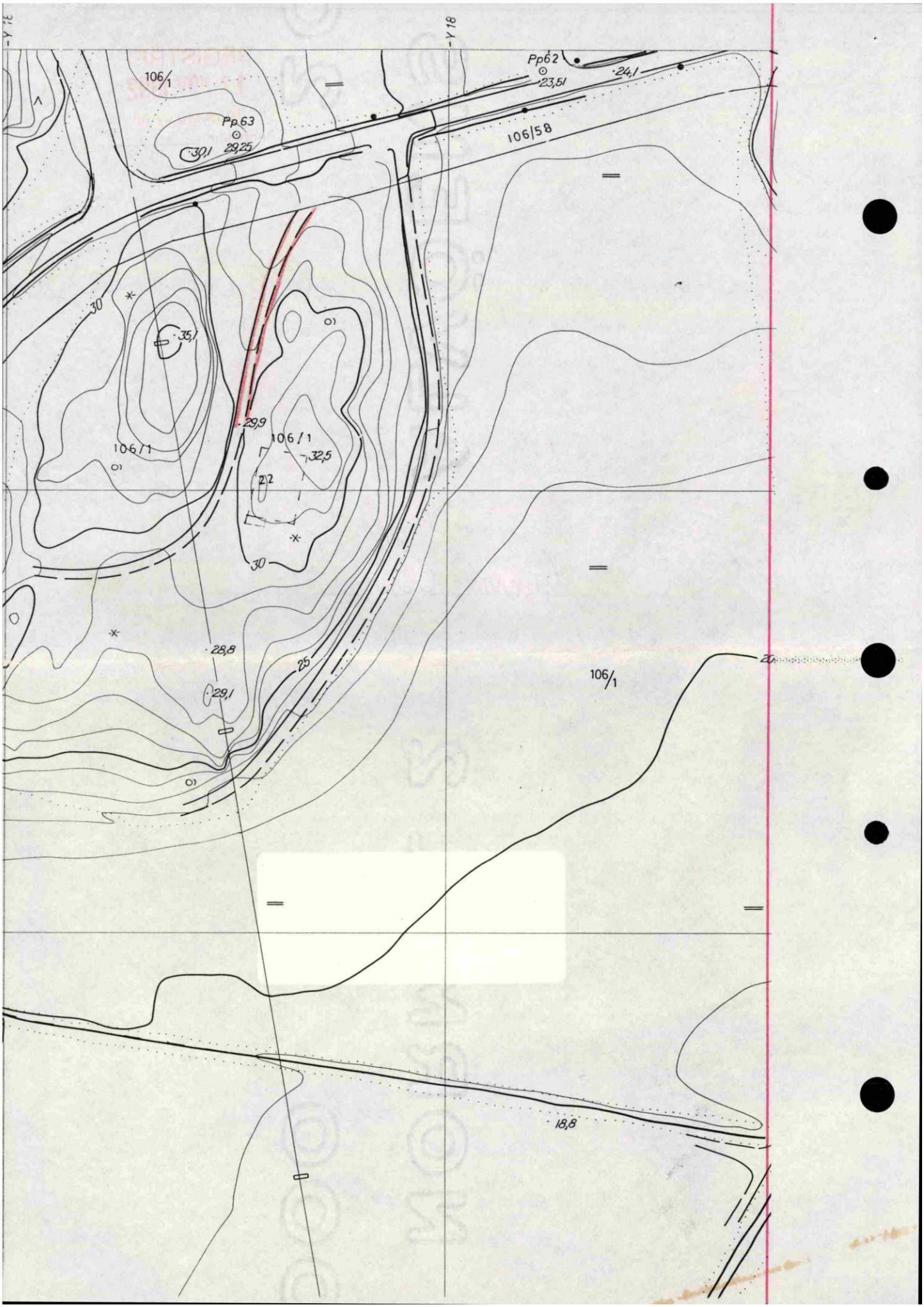
Nøtterøy, den 14/11 1992.

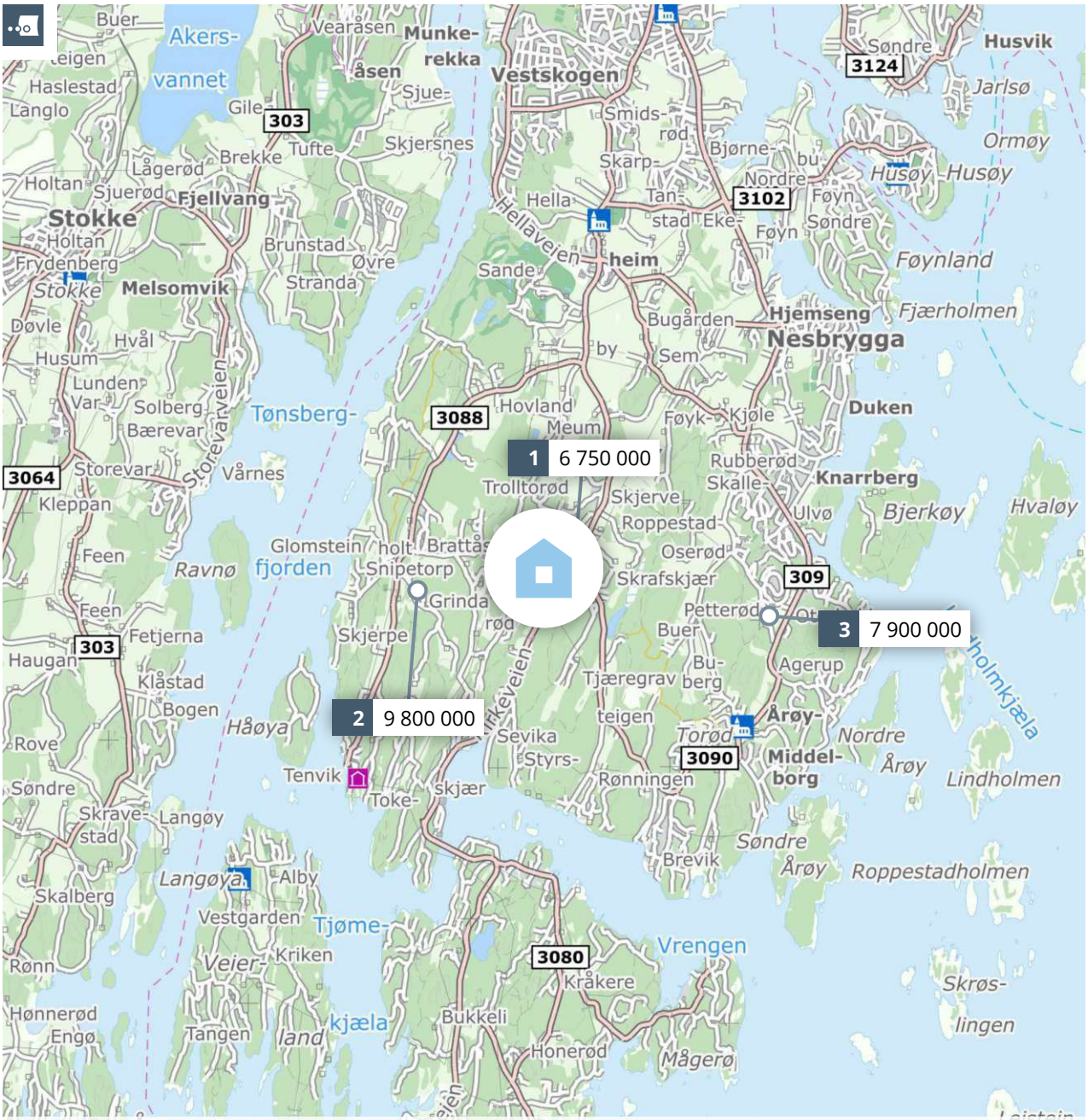
Gunnar Olsen.

Gunnar Olsen.

Denne erklæring tinglyses som en heftelse på gnr.106 bnr.1 i Nøtterøy kommune.

Doknr: 14069 Tinglyst: 17.11.1992 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


106/1
Pp 63
30,1
29,25
Pp 62
23,51
24,1
106/58
30
35,1
29,9
106/1
32,5
22
30
28,8
29,1
25
106/1
20
18,8


1 6 750 000
2 9 800 000
3 7 900 000
Brattåsveien
Tønsberg
Stokke
Melsomvik
Fjellvang
Vestskogen
Hella
Hovland
Meum
Trolltorød
Skjerve
Roppestad
Oserød
Skrafskjær
Grinda
Skjerpe
Snipetorp
Glomstein
Brattås
Ravnø
fjorden
Håøya
Tenvik
Toke-
skjær
Sevika
Styrs-
Rønningen
Tjæregrav
Petterød
Buer
Agerup
Torød
Årøy-
Middel-
borg
Nordre
Årøy
Lindholmen
Husvik
Jarlsø
Ormøy
Husøy
Føynland
Hjemseng
Nesbrygga
Fjærholmen
Duken
Knarrberg
Bjerkøy
Hvaløy
Rubberød
Skalle-
Ulvø
Kjøle
Føyk-
Sem
Bugården
Sande
Stranda
Brunstad
Brekke
Tufte
Skjersnes
Gile
Vearåsen
Munke-
rekka
åsen
Sjue-
Akers-
vannet
Buer
Haslestad
Langlo
Holtan
Sjuerød
Lågerød
Frydenberg
Døvle
Hval
Husum
Lunden
Var
Solberg
Bærevar
Storevar
Storevarveien
Vårnes
Kleppan
Feen
Fetjerna
Haugan
Klåstad
Bogen
Rove
Søndre
Skrave-
stad
Langøya
Alby
Skalberg
Vestgarden
Tjøme-
Veier-
Kriken
Rønn
Hønnerød
Engø
Tangen
kjæla
land
Bukkeli
Honerød
Kråkere
Vrengen
Mågerø
Skrøs-
lingen
Roppestadholmen
Brevik
Søndre
Årøy
Lindholmen
Nordre
Årøy
Middel-
borg
Rønningen
Sevika
Styrs-
Tjæregrav
Agerup
Petterød
Buer

Brattåsveien 22, 3140 NØTTERØY

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 106 BNR 69 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3911 FÆRDER GRUNNKRETS BRATTÅS

Verdivurdert til

6 750 000

-	6 750 000	21 497
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	314 m²	73 m²	- m²	107 m²	- m²	- m²
Tomt						2 037 m²
Byggeår						1977

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Veibakken 8				17.09.2025	7 200 000	**6 750 000**	0	6 750 000	**21 635**
	312 m²	1972	1 446 m²	5 sov						
2	Bjørndalveien 30				29.04.2024	7 890 000	**9 800 000**	0	9 800 000	**75 969**
	129 m²	1780	25,9 daa	5 sov						
3	Petterødveien 54				02.03.2026	8 000 000	**7 900 000**	0	7 900 000	**33 475**
	236 m²	1850	3 319 m²	5 sov						

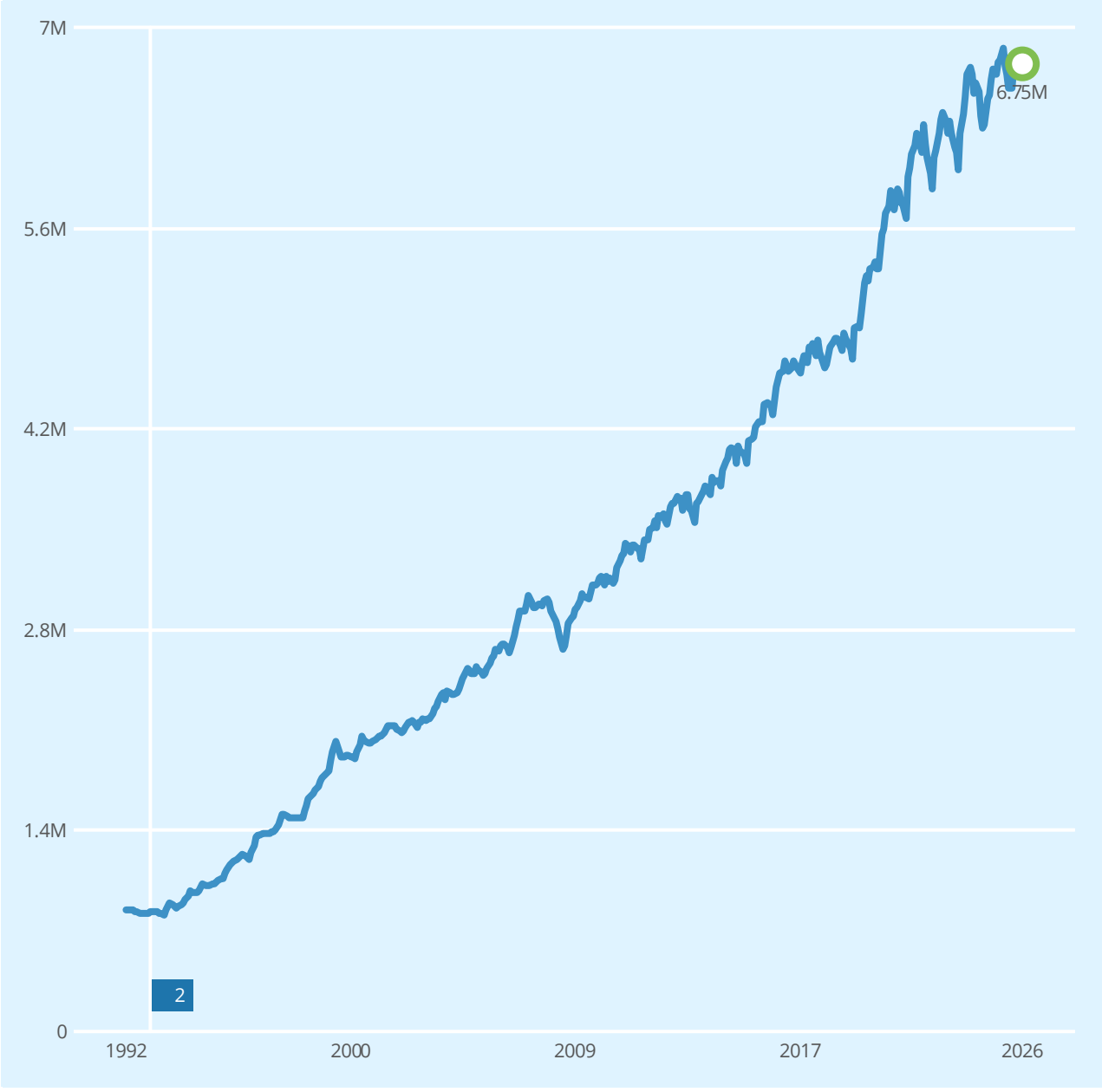
Enebolig fra 1977 som har stor ombygging, tilbygging og modernisering i 1993. Mulighet for etablering av hybel i underetasje. Frittliggende dobbel garasje med el-bil lader + lagringsloft fra 1998, bra: 55 kvm. Frittliggende enkel garasje fra 1976, bra: 18 kvm som er utbedret i 1993 med blant annet ny takkonstruksjon. Boligen er svært innholdsrikt og velholdt og inneh. bl.a. 3 soverom (mul. for flere), 3 bad, vaskerom, kjellerstue, hobbyrom og solrike terrasser. Stor tomt på ca. 2 mål, usjenert og solrikt uten tilgrensende bebyggelse. Landlig, men samtidig sentralt nær barnehager, skoler, flotte turområder og sjøen med fantastisk skjærgård.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

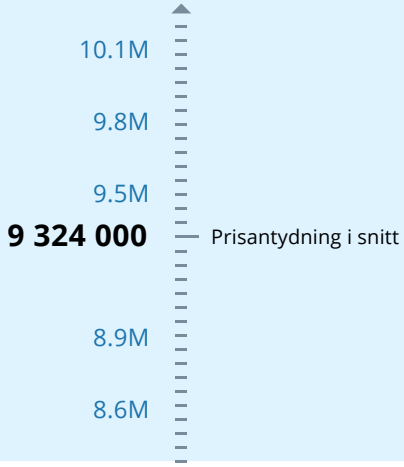
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.04.1993		20.04.1993	-	370 000	-	370 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Påbygget og vesentlig oppgradert siden kjøp. Også bygget dobbel garasje.

Eneboliger til salgs i 3140 NØTTERØY nå

12
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

88
dager

Eneboliger solgt i 3140 NØTTERØY siste 3 mnd

11
eneboliger solgt

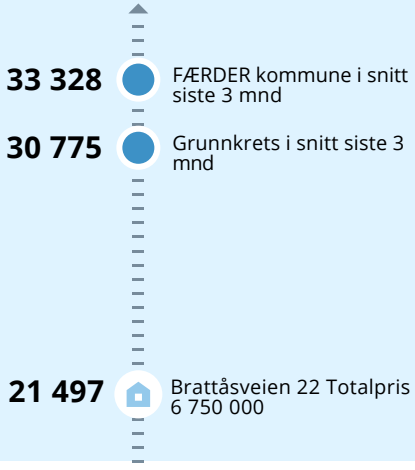


Solgt i snitt i løpet av

187
dager

for 4.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brattåsveien 22, 3140 Nøtterøy
Gnr. 106, Bnr. 69, Færder kommune.

Oppdragsnummer:
13260056

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Morten Liland

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

E-post: morten.liland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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