PRIVATMEGLEREN

PREISLERS VEI 22

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Halvpart av tomannsbolig

Preislers vei 22, 1542 VESTBY

VESTBY kommune

gnr. 6, bnr. 590

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 11.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2541 **Referansenummer:** HS8108

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår ref: John André Rasmussen PM Vestby

Norsk takst

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.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Vertikal delt tomannsbolig med tilhørende garasje i felles garasje rekke. Boligen inneholder bl.a. flislagt bad med varmekabler og vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,38 m. Laminat på gulv i alle oppholdsrom. Stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til nordøstvendt delvis takoverbygd terrasse på 32m2. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Boligen har noe oppgraderings behov og avvik som vi har gitt TG2 og TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med betongtakstein fra byggeåret, med undertak av sutak, sløyfer og lekter. På tilbygget mot nord er det lagt takplater; tidligere eiere har byttet takpapp og lagt takplater, men årstall for dette er ukjent.
Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller benytte stige ved befaringen.
Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse på taket. Det anbefales å være oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag er av sølvfarget stål fra byggeåret. Befaringen er utført fra bakkenivå.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og har stående trekledning. Konstruksjonen er ikke åpnet, og det kan derfor ikke fastslås om veggene er tilstrekkelig dimensjonert, isolert og luftet, eller om det foreligger skjulte feil, mangler eller skader.
Befaringen er utført fra bakkenivå. Det er opplyst at kledningen sist ble overflatebehandlet i 2020. Det er foretatt kontroll av tilgjengelige områder under kledningen, rundt vinduer og dører samt ved hjørnekasser.
Etter befaringen har eier opplyst at all kledning med påviste råteskader er skiftet ut. Videre er klosser i nedre kant av kledningen, mot grunnmuren, fjernet for å forsøke å forbedre luftingen bak kledningen. Det er også montert musebånd for å hindre inntrengning av skadedyr.
De opplyste utbedringene er utført etter befaringen og er derfor ikke kontrollert eller vurdert av bygningssakkyndig, kun sett bilder.
Takkonstruksjon av saltak med W-takstoler i tre. Sutak som undertak. Kaldloftet er luftet. Befaring er utført fra bakkenivå og på kaldloft. Konstruksjonen er ikke åpnet, og det kan derfor ikke fastslås om taket er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller om det foreligger andre avvik/skader som ikke er synlige.
Det er ingen synlige symptomer på skjulte skader. Det er foretatt fuktmåling ved pipegjennomføringen, og det er ikke påvist forhøyede fuktverdier.
Malte vinduer av tre med 3-lags glass. Det er fastkarm i stuen, og resten av vinduene er side- og bunnhengslet. Vinduene er produsert i 1983. Vinduet i boden er produsert i 1992 og er topphengslet. vindu i 2. etasje på samme side som balkongen er karm/lister rundt vinduet skrapt og malt på nytt etter befaringen.
Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduet i stuen er utført som fastkarmvindu, mens de øvrige vinduene er side- og bunnhengslede. Vinduene er produsert i 1983, med unntak av vinduet i boden, som er produsert i 1992 og er topphengslet.
Etter befaringen har eier opplyst at vinduskarm og omkringliggende lister på vinduet i 2. etasje, på samme side som balkongen, er skrapt og malt på nytt. Arbeidene er utført etter befaringstidspunktet og er derfor ikke kontrollert eller vurdert av bygningssakkyndig, kun sett bilder.
Inngangsdør fra 2017. Isolert ytterdør med malt utførelse og moderne beslag. Døren fremstår i normal stand med forventet slitasje ut fra alder. Ingen vesentlige avvik registrert ved visuell befaring.
Boligen hadde opprinnelig to malte balkongdører av tre med 3-lags isolerglass og brystning, begge fra byggeåret. Den ene døren er plassert i stuen i 1. etasje, mens den andre gir adkomst til balkong fra soverommet i 2. etasje.
Etter befaringen har eier opplyst at begge balkongdørene er skiftet ut. Det er fremlagt bildedokumentasjon av de nye dørene, men disse er ikke fysisk besiktiget eller funksjonstestet av bygningssakkyndig. Vurderingen er derfor begrenset til fremlagt bildemateriale, og det kan ikke fastslås om montering, tetting og øvrig utførelse er forskriftsmessig utført.
Nordøstvendt terrasse på ca. 32 m², hvorav ca. 14 m² er takoverbygd. Overbygget er fra 2016. Terrassegulv, rekkverk og levegger er utført i tre. Det er opplyst at terrassen ble ombygget i 2026 med reduksjon av areal og montering av nye spiler på levegg. Tilstanden er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige overflater.

Platting ved inngangsparti på ca. 13 m² med sydvestvendt orientering. Plattingen er utført i trekonstruksjon med terrassebord i tre. Det er registrert værslitasje på enkelte terrassebord, og det anbefales vedlikehold eller utskifting av slitte bord for å opprettholde funksjon og levetid. For øvrig fremstår konstruksjonen med normal slitasje ut fra alder og bruk.
Nordøstvendt balkong på ca. 5 m² med adkomst fra soverommet. Balkongen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord, rekkverk og levegger av tre.
Ved befaringen ble det registrert værslitasje på terrassebord og øvrige treoverflater, med behov for vedlikehold i form av rengjøring og overflatebehandling. Det ble også registrert råteskader på enkelte hjørnestolper og spiler/bord i balkongkonstruksjonen.
Etter befaringen har eier opplyst at hjørnestolper og spiler/bord med påviste råteskader er skiftet ut. Videre er balkonggulvet slipt og beiset. Det er fremlagt bildedokumentasjon av de utførte arbeidene.
Utbedringene er utført etter befaringstidspunktet og er derfor ikke fysisk kontrollert eller tilstandsvurdert av bygningssakkyndig. Vurderingen av de utførte tiltakene er begrenset til fremlagt bildemateriale.
Boligen har en garasje på 14 m² i felles garasjerekke og en utvendig bod på 7 m² plassert på tomten. Garasjen er oppført i 1983, og uteboden er montert i 2004. Garasje og bod er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke var en del av oppdraget. Garasje og utebod er kun inkludert i arealmålingen.

INNVENDIG Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte MDF plater og malt strie, beisede rustikk panel i stuen. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel. Gulv er lagt og overflater er malt/renovert i tidsrommet 2017-2020. Det er registrert noe knirk i gulvene.
Trebjelkelag fungerer som etasjeskille i boligen, med betonggulv mot grunnen. Det er målbare skjevheter, men disse er ikke til sjenanse for bruken. Gulvet er ikke åpnet, og det er derfor en viss usikkerhet knyttet til oppbyggingen. Høydeforskjeller er målt i stue og kjøkken i 1. etasje, samt i to soverom i 2. etasje. Det er ikke registrert høydeforskjeller som overskrider dagens krav.
Målingene av gulv er utført som stikkprøver i to rom i hver etasje, både langs vegg og midt på gulvet.
Innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje fra byggeåret. Trappen er utført i trekonstruksjon med malte vanger, rekkverk og håndløper, samt malte trinn. Trappen fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.
Det ble registrert noe knirk i trappen ved belastning. Knirk i trapper av denne alderen er ikke uvanlig og skyldes normalt bevegelser i trekonstruksjonen og forbindelser mellom trinn og vanger. Forholdet påvirker i hovedsak komforten og ikke trappens bæreevne eller funksjon. Det anbefales sklisikring i trinnene.
Profilerte dører med fire speil. Dørene fungerer fint og har normal bruksslitasje.

VÅTROM

Gå til side

Vaskerom

Vaskerom med ukjent opprinnelse. Flislagt gulv med elektriske varmekabler, våtromsplater montert oppå tidligere veggflis på vegg, og malte plater i taket. Rommet er innredet med innredning med nedsenket servant og speil, gulvmontert toalett og plass til vaskemaskin. Det er montert varmtvannsbereder i våtrommet. Fall til sluk er 1:100. Høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist er 25 mm. Membran er synlig i sluket. Det er naturlig ventilasjon og lufttilførsel under døren. Det er ikke boret hull i veggen, og det er ikke foretatt fuktsøk i konstruksjonen, men ingen skadelige fuktverdier ble funnet ved overflatefuktmåling.

Bad

Bad i 2. etasje med ukjent oppførings- eller oppussingsår. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, ettgreps servantbatteri, speil, belysning, badekar med dusjløsning og glassvegg, samt gulvstående toalett.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler, veggene har fliser, og himlingen består av malte plater.
Det er målt fall mot sluk på ca. 1:50 i området rundt sluket og ca. 1:200 utenfor dusjsonen. Høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist er målt til ca. 25 mm. Membran er synlig i sluket. Ved fuktmåling i tilgjengelige konstruksjoner og overflatemåling på badet ble det ikke registrert unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.
Badet er opplyst oppusset av tidligere eier/eiere. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygning, utførelse eller alder.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning fra IKEA, montert i 2014. Innredningen har glatte, hvite fronter og laminat benkeplate. Over benken er det fliser, panel og kitchenboard. Kjøkkenet er utstyrt med utslagsvask med ettgreps blandebatteri, ventilator integrert i overskap med kullfilter, samt belysning under overskap. Integrerte hvitevarer består av kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er ikke montert vannstopper eller komfyrvakt.
Kjøkkenventilator er montert i overskap og er utstyrt med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Røranlegg av kobber vannledninger.
Boligen har avløpsrør av plast. Avløpsinstallasjonene er kun visuelt inspisert på tilgjengelige steder innvendig i boligen. Skjulte rørføringer og øvrige deler av avløpsanlegget er ikke kontrollert.
Etter befaringen har eier opplyst at avløpsrørene til servantene på bad og toalettrom, samt sluket på badet, er spylt og rengjort av et profesjonelt spylefirma.
Arbeidene er utført etter befaringstidspunktet og er derfor ikke kontrollert av bygningssakkyndig. Det er ikke foretatt noen ny funksjonskontroll eller vurdering av avløpsanlegget etter utført spyling.
Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vinduene og luker i vegg.
Varmtvannsbereder av fabrikat Høiax Titanium Standard 200 med volum på ca. 187 liter. Berederen er produsert i 2017 og plassert i våtrommet. Ingen synlige tegn til lekkasje eller vesentlige avvik registrert ved befaringstidspunktet. Berederen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.
Boligen er utstyrt med en luft-til-luft-varmepumpe av fabrikat Fujitsu, modell ASYG12LLCC. Innedelen er plassert i stuen og benyttes til oppvarming og kjøling av boligen. Varmepumpen har produksjonsdato august 2016 og antas å være installert samme år eller kort tid etter.
Ved befaringen fremstod varmepumpen med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er ikke utført teknisk kontroll, effektmåling eller kontroll av kjølekretsen. Varmepumpens tekniske tilstand og funksjon er derfor ikke nærmere vurdert, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges fagområde. Vurderingen er begrenset til en visuell inspeksjon av tilgjengelige deler.
Eier har opplyst at det er utført service på varmepumpen etter befaringen. Servicen er ikke kontrollert eller verifisert av bygningssakkyndig, og det er ikke foretatt noen ny vurdering av varmepumpens tekniske tilstand eller funksjon i etterkant.
Sikringsskap plassert i bod i 1. etasje med automatsikringer, jordfeilvern, AMS-måler og kursfortegnelse. AMS-måler ble montert i 2018.
Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeåret, med oppgraderinger og utbedringer utført i perioden 2016–2021. Det foreligger samsvarserklæringer for deler av arbeidene. Tidligere eier opplyser i forrige tilstandsrapport at tidligere registrerte avvik etter el-tilsyn i 2020 er utbedret og lukket.
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell befaring av tilgjengelige deler.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Ved befaring og visuell vurdering av eiendommen foreligger det ingen dokumentert informasjon om byggegrunnens beskaffenhet. Det er derfor ikke mulig å fastslå grunnforholdene med sikkerhet. Det er ikke registrert synlige setningsskader eller andre indikasjoner på ustabil byggegrunn, men fraværet av slike tegn

Beskrivelse av eiendommen

utelukker ikke potensielle grunnforholdsmessige utfordringer.
TG vurderes ikke for byggegrunn.
Grunnmur er utført i betong fra byggeåret 1983. Bygningen er fundamentert med plate på grunn. Konstruksjonene er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert synlige tegn til setningsskader, betydelige riss eller andre forhold som indikerer svikt i fundamentering eller grunnmur. Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, med synlige rør av plast. Offentlig avløp skjer via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken; kun synlige rørføringer er vurdert.

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

Balkong, platting og terrasse fremstår uten vesentlige avvik, men det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettesjikt. Elektrisk anlegg er vurdert og trenger ikke kontrolleres av autorisert fagperson. Brannteknisk tilstand er vurdert og fungerende røykvarslere og brannslukkerer er påkrevd. Branncelle er kontrollert. Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

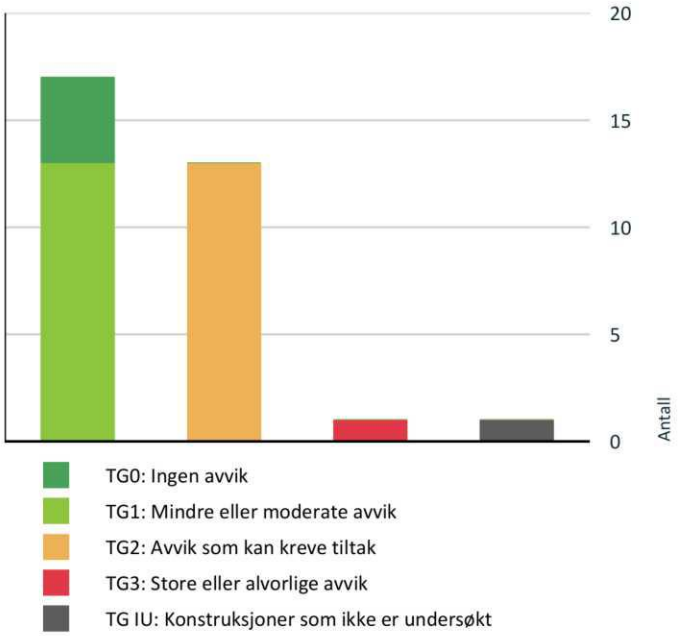
Halvpart av tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Originale tegninger er ikke mottatt og gjennomgått, kun planskisse fra forrige salg. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen siden forrige salg. Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

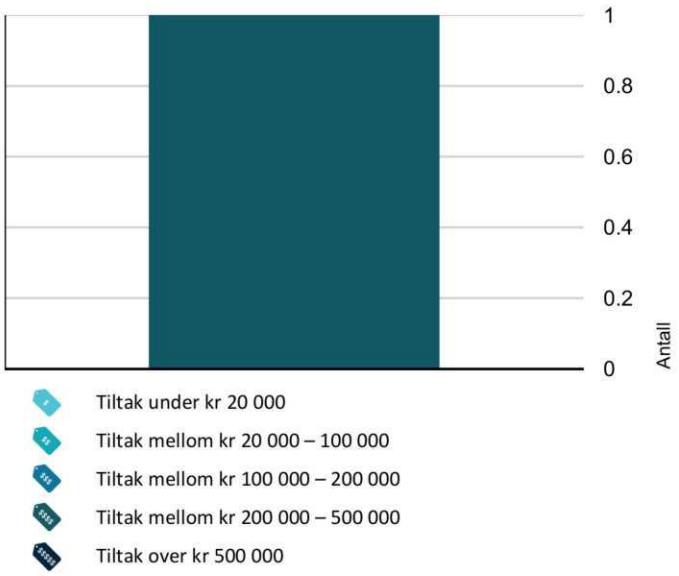
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** 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
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med betongtakstein fra byggeåret, med undertak av sutak, sløyfer og lekter. På tilbygget mot nord er det lagt takplater; tidligere eiere har byttet takpapp og lagt takplater, men årstall for dette er ukjent.
Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller benytte stige ved befaringen.
Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse på taket. Det anbefales å være oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Betongtakstein har en forventet funksjonstid på ca. 50 år, mens stålplater har en forventet funksjonstid på 30–50 år.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere utskifting av taktekking og undertak når tegn til slitasje eller skader oppdages. Konsekvensen av å ikke følge opp er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner, da taktekkingen og undertaket nærmer seg eller har passert forventet funksjonstid.
En grundigere undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av sølvfarget stål fra byggeåret. Befaringen er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Forventet levetid for beslag, takrenner og nedløp er 30–50 år, og mer enn halvparten av forventet funksjonstid er passert.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og planlegge utskifting av beslag, takrenner og nedløp når det blir nødvendig, for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen som følge av slitasje og redusert funksjon. Ved byttinga av taktekking er det normalt og bytte beslag, takrenner og nedløp samtidig.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og har stående trekledning. Konstruksjonen er ikke åpnet, og det kan derfor ikke fastslås om veggene er tilstrekkelig dimensjonert, isolert og luftet, eller om det foreligger skjulte feil, mangler eller skader.
Befaringen er utført fra bakkenivå. Det er opplyst at kledningen sist ble overflatebehandlet i 2020. Det er foretatt kontroll av tilgjengelige områder under kledningen, rundt vinduer og dører samt ved hjørnekasser.
Etter befaringen har eier opplyst at all kledning med påviste råteskader er skiftet ut. Videre er klosser i nedre kant av kledningen, mot grunnmuren, fjernet for å forsøke å forbedre luftingen bak kledningen. Det er også montert musebånd for å hindre inntrengning av skadedyr.
De opplyste utbedringene er utført etter befaringen og er derfor ikke kontrollert eller vurdert av bygningssakkyndig, kun sett bilder.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av saltak med W-takstoler i tre. Sutak som undertak. Kaldloftet er luftet. Befaring er utført fra bakkenivå og på kaldloft. Konstruksjonen er ikke åpnet, og det kan derfor ikke fastslås om taket er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller om det foreligger andre avvik/skader som ikke er synlige.
Det er ingen synlige symptomer på skjulte skader. Det er foretatt fuktmåling ved pipegjennomføringen, og det er ikke påvist forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 3-lags glass. Det er fastkarm i stuen, og resten av vinduene er side- og bunnhengslet. Vinduene er produsert i 1983. Vinduet i boden er produsert i 1992 og er topphengslet. vindu i 2. etasje på samme side som balkongen er karm/lister rundt vinduet skrapt og malt på nytt etter befaringen. Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduet i stuen er utført som fastkarmvindu, mens de øvrige vinduene er side- og bunnhengslede. Vinduene er produsert i 1983, med unntak av vinduet i boden, som er produsert i 1992 og er topphengslet.
Etter befaringen har eier opplyst at vinduskarm og omkringliggende lister på vinduet i 2. etasje, på samme side som balkongen, er skrapt og malt på nytt. Arbeidene er utført etter befaringstidspunktet og er derfor ikke kontrollert eller vurdert av bygningssakkyndig, kun sett bilder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Forventet funksjonstid for et vindu er 20 til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk.
Vinduene har passert 20 år og nærmer seg eller har passert anbefalt levetid for enkelte komponenter. Dette medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskiftning.
TG2 er satt på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskiftning etter behov, da alder medfører økt risiko for slitasje, redusert funksjon og eventuelle fremtidige skader. Dette bør gjøres for å unngå varmetap, trekk og potensielle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 0 Vindu på rom med balkong og vindu i stuen

Beskrivelse

Vinduene i stuen i 1. etasje og på soverommet med adkomst til balkong i 2. etasje var ved befaringen utført som side- og bunnhengslede trevinduer med isolerglass. Vinduene hadde oppgitt produksjonsår 1983, som samsvarer med bygningens opprinnelige byggeår.
Ved befaringen ble det registrert råteskader i de aktuelle vinduene. Eier har i etterkant av befaringen opplyst at begge vinduene er skiftet ut som følge av de påviste råteskadene. Utskiftingen er utført etter befaringstidspunktet, og de nye vinduene er derfor ikke besiktiget eller tilstandsvurdert av bygningssakkyndig, kun sett bilder.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør fra 2017. Isolert ytterdør med malt utførelse og moderne beslag. Døren fremstår i normal stand med forventet slitasje ut fra alder. Ingen vesentlige avvik registrert ved visuell befaring.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 0 Balkongdører

Beskrivelse

Boligen hadde opprinnelig to malte balkongdører av tre med 3-lags isolerglass og brystning, begge fra byggeåret. Den ene døren er plassert i stuen i 1. etasje, mens den andre gir adkomst til balkong fra soverommet i 2. etasje.
Etter befaringen har eier opplyst at begge balkongdørene er skiftet ut. Det er fremlagt bildedokumentasjon av de nye dørene, men disse er ikke fysisk besiktiget eller funksjonstestet av bygningssakkyndig. Vurderingen er derfor begrenset til fremlagt bildemateriale, og det kan ikke fastslås om montering, tetting og øvrig utførelse er forskriftsmessig utført.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordøstvendt terrasse på ca. 32 m², hvorav ca. 14 m² er takoverbygd. Overbygget er fra 2016. Terrassegulv, rekkverk og levegger er utført i tre. Det er opplyst at terrassen ble ombygget i 2026 med reduksjon av areal og montering av nye spiler på levegg. Tilstanden er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige overflater.

Platting ved inngangsparti på ca. 13 m² med sydvestvendt orientering. Plattingen er utført i trekonstruksjon med terrassebord i tre. Det er registrert værslitasje på enkelte terrassebord, og det anbefales vedlikehold eller utskifting av slitte bord for å opprettholde funksjon og levetid. For øvrig fremstår konstruksjonen med normal slitasje ut fra alder og bruk.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Nordøstvendt balkong på ca. 5 m² med adkomst fra soverommet. Balkongen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord, rekkverk og levegger av tre.
Ved befaringen ble det registrert værslitasje på terrassebord og øvrige treoverflater, med behov for vedlikehold i form av rengjøring og overflatebehandling. Det ble også registrert råteskader på enkelte hjørnestolper og spiler/bord i balkongkonstruksjonen.
Etter befaringen har eier opplyst at hjørnestolper og spiler/bord med påviste råteskader er skiftet ut. Videre er balkonggulvet slipt og beiset. Det er fremlagt bildedokumentasjon av de utførte arbeidene. Utbedringene er utført etter befaringstidspunktet og er derfor ikke fysisk kontrollert eller tilstandsvurdert av bygningssakkyndig. Vurderingen av de utførte tiltakene er begrenset til fremlagt bildemateriale.

Tilstandsrapport

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har en garasje på 14 m² i felles garasjerekke og en utvendig bod på 7 m² plassert på tomten. Garasjen er oppført i 1983, og uteboden er montert i 2004. Garasje og bod er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke var en del av oppdraget. Garasje og utebod er kun inkludert i arealmålingen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte MDF plater og malt strie, beisede rustikk panel i stuen. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel. Gulv er lagt og overflater er malt/renovert i tidsrommet 2017-2020. Det er registrert noe knirk i gulvene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag fungerer som etasjeskille i boligen, med betonggulv mot grunnen. Det er målbare skjevheter, men disse er ikke til sjenanse for bruken. Gulvet er ikke åpnet, og det er derfor en viss usikkerhet knyttet til oppbyggingen. Høydeforskjeller er målt i stue og kjøkken i 1. etasje, samt i to soverom i 2. etasje. Det er ikke registrert høydeforskjeller som overskrider dagens krav.
Målingene av gulv er utført som stikkprøver i to rom i hver etasje, både langs vegg og midt på gulvet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje fra byggeåret. Trappen er utført i trekonstruksjon med malte vanger, rekkverk og håndløper, samt malte trinn. Trappen fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.
Det ble registrert noe knirk i trappen ved belastning. Knirk i trapper av denne alderen er ikke uvanlig og skyldes normalt bevegelser i trekonstruksjonen og forbindelser mellom trinn og vanger. Forholdet påvirker i hovedsak komforten og ikke trappens bæreevne eller funksjon. Det anbefales sklisikring i trinnene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører med fire speil. Dørene fungerer fint og har normal bruksslitasje.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med ukjent opprinnelse. Flislagt gulv med elektriske varmekabler, våtromsplater montert oppå tidligere veggflis på vegg, og malte plater i taket. Rommet er innredet med innredning med nedsenket servant og speil, gulvmontert toalett og plass til vaskemaskin. Det er montert varmtvannsbereder i våtrommet. Fall til sluk er 1:100. Høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist er 25 mm. Membran er synlig i sluket. Det er naturlig ventilasjon og lufttilførsel under døren. Det er ikke boret hull i veggen, og det er ikke foretatt fuktsøk i konstruksjonen, men ingen skadelige fuktverdier ble funnet ved overflatefuktmåling.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene i våtrommet er kledd med våtromsplater, som er montert utenpå eksisterende veggfliser. Himlingen er utført med malte plater. Utførelse og oppbygning bak våtromsplatene, herunder tidligere veggkonstruksjon, membranløsning og monteringsmetode, er ukjent da konstruksjonen er lukket og ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at våtromsplatene ikke er fuget eller tettet mot underkant. Videre er det opplyst og registrert at platene ikke er limt mot underlaget i platefeltene. Utførelsen avviker fra vanlige monteringsanvisninger for denne typen systemer.
Manglende tetting i underkant medfører økt risiko for fuktinntrengning bak platene. Da oppbygning og tilstand på underliggende flislag og eventuell membran er ukjent, foreligger det usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av monteringen og utbedring av manglende tetting i henhold til produsentens monteringsanvisning. Manglende tetting og ukjent oppbygning medfører økt risiko for fuktinntrengning bak platene, noe som kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
Ved eventuell oppgradering av våtrommet bør oppbygning og tettesjikt kontrolleres nærmere for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Målt fall mot sluk er innenfor gjeldende krav, med fall på ca. 1:100. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp sluk.
Varmekablene ble ikke funksjonstestet ved befaring. Monteringsår for gulvkonstruksjon, varmekabler og eventuelt membransystem er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det foreligger manglende dokumentasjon på utførelse, alder og oppbygning av gulvkonstruksjonen, inkludert membran og varmekabelanlegg. Varmekablene er ikke funksjonstestet, og deres funksjon og tilstand er derfor ikke verifisert. Selv om fallforholdene er målt til å være tilfredsstillende, medfører manglende dokumentasjon og ukjent alder økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og forventede levetid. Forholdet vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse, alder og oppbygning av gulvkonstruksjonen, inkludert membran og varmekabelanlegg. Manglende dokumentasjon og ukjent alder medfører økt usikkerhet om konstruksjonens tilstand og forventet levetid, og det er risiko for skjulte feil eller redusert funksjon.
Ved fremtidige arbeider på våtrommet anbefales nærmere kontroll av gulvkonstruksjon, membran og varmekabelanlegg for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er utført som et eldre plastsluk. Banemembran er synlig ved sluket, men utførelse, alder og dokumentasjon på membran- og slukløsningen foreligger ikke. Membranen fremstår som aldringspreget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert et eldre plastsluk med synlig banemembran som fremstår morken og aldringspreget ved sluket.
Membran og sluk har nådd eller er nær forventet teknisk levetid. Aldring av materialene medfører økt risiko for redusert tetthet og svikt i våtrommets tettesjikt over tid.
Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje ved befaringstidspunktet.
Forventet funksjonstid på membran er 22 år, og forventet funksjonstid på slukløsningen er 50 år.
På grunn av alder, tilstand og manglende dokumentasjon vurderes forholdet til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning. På grunn av alder og synlige aldringstegn anbefales det å vurdere utskifting av membran og sluk for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader i konstruksjonen.
Manglende dokumentasjon og aldringspreget membran medfører økt usikkerhet og risiko for at tettesjiktet ikke lenger fungerer som forutsatt.
Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet for tegn til fuktpåvirkning.
Ved fremtidig rehabilitering bør sluk og membran skiftes ut og etableres med dokumentert løsning i henhold til gjeldende krav.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med innredning og speil, samt opplegg for vaskemaskin. Det er også montert varmtvannsbereder fra 2017 i rommet. Monteringsår for toalett, servant og innredning er ukjent. Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Toalett, servant og baderomsinnredning har ukjent alder, men vurderes å være av eldre dato. Sanitærutstyr og innredning har oppnådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og risiko for funksjonssvikt må påregnes.
Det ble ikke registrert lekkasjer eller funksjonssvikt ved befaringstidspunktet. Manglende dokumentasjon og høy alder medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid.
Forholdet vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige utover normalt vedlikehold. Utskifting av sanitærutstyr og innredning må påregnes på sikt som følge av alder og slitasje.
Manglende dokumentasjon og høy alder medfører usikkerhet om gjenværende levetid, noe som øker risikoen for funksjonssvikt og behov for uforutsette reparasjoner. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting ved tegn til svikt.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon og tilluft under døren.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å etablere en bedre ventilasjonsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i våtrommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje med ukjent oppførings- eller oppussingsår. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, ettgreps servantbatteri, speil, belysning, badekar med dusjløsning og glassvegg, samt gulvstående toalett.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler, veggene har fliser, og himlingen består av malte plater.
Det er målt fall mot sluk på ca. 1:50 i området rundt sluket og ca. 1:200 utenfor dusjsonen. Høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist er målt til ca. 25 mm. Membran er synlig i sluket. Ved fuktmåling i tilgjengelige konstruksjoner og overflatemåling på badet ble det ikke registrert unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.
Badet er opplyst oppusset av tidligere eier/eiere. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygning, utførelse eller alder.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er av eldre dato med ukjent oppbygging og uten fremlagt dokumentasjon på membran, tettesjikt eller utførelse. Det er registrert eldre plastsluk, og våtrommets alder vurderes å være slik at flere av de fuktteknisk løsningene har passert eller nærmer seg forventet levetid. Det ble ikke foretatt fuktmåling eller nærmere inspeksjon av konstruksjoner under badekaret, da området ikke var tilgjengelig ved befaring. Eventuelle skader eller avvik i dette området har derfor ikke latt seg verifisere. Vurderingen er basert på tilgjengelige og synlige flater. Videre er det registrert at membranoppkant ved dørterskel ikke tilfredsstiller dagens anbefalte krav til oppkant. Rommet mangler også dokumentert tilluft, noe som kan redusere ventilasjonens funksjon. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet, medfører badets alder, manglende dokumentasjon, eldre slukløsning og registrerte utførelsesavvik en vesentlig usikkerhet knyttet til våtrommets videre funksjonstid og fuktsikkerhet. Ved tidligere tilstandsrapport fikk badet også TG3. Forholdet vurderes derfor til fortsatt TG3.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på oppbygning, membran og utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører økt risiko for skjulte feil, redusert levetid og fremtidige fuktskader.
Det anbefales å oppgradere våtrommet til dagens standard, inkludert utskifting av eldre sluk og etablering av tilfredsstillende membranoppkant ved dørterskel, for å redusere risikoen for vannskader. Videre bør det etableres dokumentert tilluft for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Området under badekar bør inspiseres nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader.
Kostnadsestimat 200 000–500 000 kr. Kostnadsestimatet er basert på normal rehabilitering av et eldre bad. Kostnadene kan bli høyere dersom det ved åpning av konstruksjoner avdekkes skjulte fukt- eller råteskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



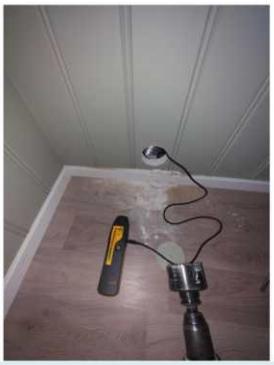
2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i vegg i soverom bak badekaret i badet og utført fukt måling. Det ble boret hull i sjakt, hvor ikke målingen blir helt reell. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Det ble i tiollegg utført overflate fuktmåling i baderommet og ingen høye fuktverdier ble registrert. Det er målt 7%. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg. Dette utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger i vaskerommet.





KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra IKEA, montert i 2014. Innredningen har glatte, hvite fronter og laminat benkeplate. Over benken er det fliser, panel og kitchenboard. Kjøkkenet er utstyrt med utslagsvask med ettgreps blandebatteri, ventilator integrert i overskap med kullfilter, samt belysning under overskap. Integrerte hvitevarer består av kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er ikke montert vannstopper eller komfyrvakt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert vannstopper eller komfyrvakt, til tross for at dette har vært et krav siden 2010. Dette medfører økt risiko for vannskader og brann, og det anbefales å ettermontere slike sikkerhetstiltak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør ettermonteres vannstopper og komfyrvakt for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for vannskader og brann.
Manglende sikkerhetstiltak kan føre til alvorlige skader på bygningen og fare for personskade.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert i overskap og er utstyrt med kullfilter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Kjøkkenventilatoren har en forventet levetid på 10 til 15 år, avhengig av kvalitet og brukshyppighet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av kun kullfilterventilator er redusert fjerning av fukt og matos, noe som kan føre til dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader over tid. Ved renovering av kjøkken bør ventilator byttes ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røranlegg av kobber vannledninger.

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

Forventet brukstid for kobber vannledninger er 50 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• Andre tiltak:

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre store følgeskader på bygningen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast. Avløpsinstallasjonene er kun visuelt inspisert på tilgjengelige steder innvendig i boligen. Skjulte rørføringer og øvrige deler av avløpsanlegget er ikke kontrollert.
Etter befaringen har eier opplyst at avløpsrørene til servantene på bad og toalettrom, samt sluket på badet, er spylt og rengjort av et profesjonelt spylefirma.
Arbeidene er utført etter befaringstidspunktet og er derfor ikke kontrollert av bygningssakkyndig. Det er ikke foretatt noen ny funksjonskontroll eller vurdering av avløpsanlegget etter utført spyling.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vinduene og luker i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er kun naturlig avtrekk fra badet og det mangler tilluft under døren til baderommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilluft under døren til baderommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse på badet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av fabrikat Høiax Titanium Standard 200 med volum på ca. 187 liter. Berederen er produsert i 2017 og plassert i våtrommet. Ingen synlige tegn til lekkasje eller vesentlige avvik registrert ved befaringstidspunktet. Berederen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport





TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en luft-til-luft-varmepumpe av fabrikat Fujitsu, modell ASYG12LLCC. Innedelen er plassert i stuen og benyttes til oppvarming og kjøling av boligen. Varmepumpen har produksjonsdato august 2016 og antas å være installert samme år eller kort tid etter.
Ved befaringen fremstod varmepumpen med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er ikke utført teknisk kontroll, effektmåling eller kontroll av kjølekretsen. Varmepumpens tekniske tilstand og funksjon er derfor ikke nærmere vurdert, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges fagområde. Vurderingen er begrenset til en visuell inspeksjon av tilgjengelige deler.
Eier har opplyst at det er utført service på varmepumpen etter befaringen. Servicen er ikke kontrollert eller verifisert av bygningssakkyndig, og det er ikke foretatt noen ny vurdering av varmepumpens tekniske tilstand eller funksjon i etterkant.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





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 bod i 1. etasje med automatsikringer, jordfeilvern, AMS-måler og kursfortegnelse. AMS-måler ble montert i 2018.
Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeåret, med oppgraderinger og utbedringer utført i perioden 2016–2021. Det foreligger samsvarserklæringer for deler av arbeidene. Tidligere eier opplyser i forrige tilstandsrapport at tidligere registrerte avvik etter el-tilsyn i 2020 er utbedret og lukket.
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell befaring av tilgjengelige deler.

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.
   2018 Ingen opplysninger er gitt om når skapet sist gang ble rehabilitert, men AMS måler ble montert i sikringsskapet i 2018.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

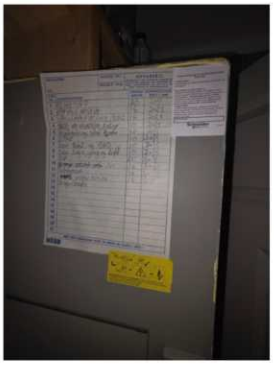
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

Vurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke
har spisskompetanse på området.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ved befaring og visuell vurdering av eiendommen foreligger det ingen dokumentert informasjon om byggegrunnens beskaffenhet. Det er derfor ikke mulig å fastslå grunnforholdene med sikkerhet. Det er ikke registrert synlige setningsskader eller andre indikasjoner på ustabil byggegrunn, men fraværet av slike tegn utelukker ikke potensielle grunnforholdsmessige utfordringer.
TG vurderes ikke for byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført i betong fra byggeåret 1983. Bygningen er fundamentert med plate på grunn. Konstruksjonene er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert synlige tegn til setningsskader, betydelige riss eller andre forhold som indikerer svikt i fundamentering eller grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, med synlige rør av plast. Offentlig avløp skjer via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken; kun synlige rørføringer er vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for utvendige vannledninger.
Forventet funksjonstid for utvendige vann- og avløpsledninger varierer med materialtype, men er normalt ca. 30–50 år for vannledninger og 50–100 år for avløpsledninger av plast.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes at utvendige vann- og avløpsledninger må skiftes eller utbedres i nær fremtid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller brudd på ledningene, noe som kan føre til vannskader, forurensning av grunn og driftsavbrudd.



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
Balkong, platting og terrasse fremstår uten vesentlige avvik, men det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettesjikt. Elektrisk anlegg er vurdert og trenger ikke kontrolleres av autorisert fagperson.
Brannteknisk tilstand er vurdert og fungerende røykvarslere og brannslukkerer er påkrevd. Brannceller er kontrollert. Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

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

NGUs aktsomhetskart viser at eiendommen ligger i et område klassifisert som sikkert med hensyn til radonholdig grunn.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger, og det er ikke installert radonmembran eller andre radontiltak, da dette ikke var påkrevd ved byggeåret.
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt iverksette nødvendige tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Konsekvensen av manglende målinger og tiltak er økt usikkerhet om innemiljøet, og det kan foreligge en helserisiko dersom radonnivåene viser seg å være for høye. Ved påviste forhøyede verdier bør nødvendige tiltak iverksettes for å redusere radonnivået.

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

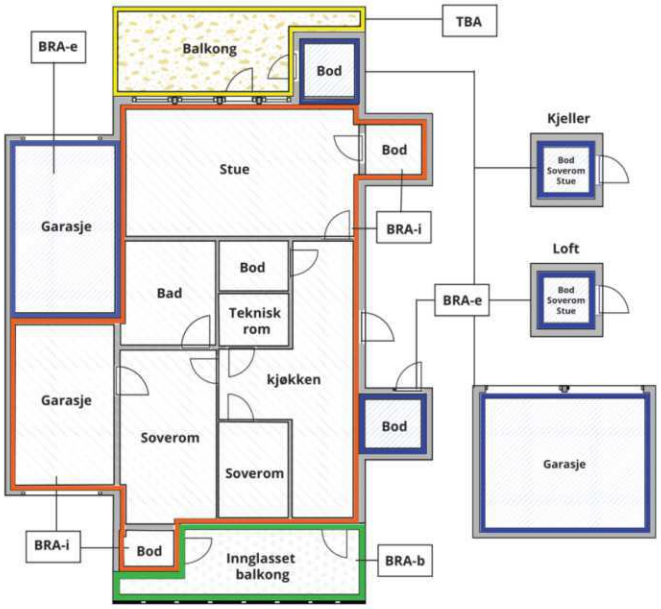
Hva er måleverdig areal?

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

Halvpart av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	69			69	45
2 etasje	51			51	5
Garasje		7		7	
Utebod		14		14	
SUM	**120**	**21**			**50**
SUM BRA	**141**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, bod, vaskerom, kontor, kjøkken, stue		
2 etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Garasje		Garasje	
Utebod		Utebod	

Kommentar

Garasje på 14m2 i felles garasjerekke og utebod på eiendommen på 7m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA -e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Originale tegninger er ikke mottatt og gjennomgått, kun planskisse fra forrige salg. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen siden forrige salg. Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	6	590		0	380.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Preislers vei 22

Hjemmelshaver

Aaslund Emilie, Kolnes Jens Fredrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget populært og barnevennlig boområde med barnehage, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg, ca. 500 meter fra boligen. Mulighet til å parkere utenfor døra. Eiendommen/boligen ligger på enden, innerst mot skogen og grenser til friområder mot øst. Her er det stille og rolig i en blindvei uten biltrafikk. Kort vei til skog og mark, samt sjøen kun ti minutter unna!

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18 og E6 til Kirkeveien i Vestby. Ta avkjøringen 16 fra E6. Følg Erikstadveien og Johan Herman Wessels Vei til målet i Pepperstad skog

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.06.2026	Ikke mottatt fra megler/selger.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	
2	12.10.2026	

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, branncelle 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 branntekniske 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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Vestby	Oppdragsnr.	323260063
Addresse	Preislers vei 22		
Postnr.	1542	Sted	VESTBY
Selgers navn	Jens Fredrik Kolnes		
Selgers navn	Emilie Aaslund		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

09/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DNB/Fremtind

Polise/avtalenr.:

25073925

Våtrom

Initialer selger:
J K
E A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sluk på bad oppe har vært delvis tett, men er blitt spylt

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Revet deler av terrasse. Byttet to vinduer og to terrassedøren. Byttet råtten utvendig kledning

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vi har gjordt det selv

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
J K
E A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

service på varmepumpe

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

service sjekkliste

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ava bygg og varme AS, Oktober 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en tinglysning på nærmeste nabo sin tomt som gjelder denne boligen. Den sier at det er rett på 1,5 meters passasje for å gå opp til boligen.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.10.2026

Signert av *Jens Fredrik Kolnes*

Signert av *Emilie Aaslund*

Initialer selger:
J K
E A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Preislers vei 22, 1542 VESTBY**	
Dato for energimerking **14.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369146**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6555713**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **590**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **141,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **141,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **245,81**

Preislers vei 22, 1542 VESTBY

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
38 599,51	**273,76**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Preislers vei 22, 1542 VESTBY

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Preislers vei 22, 1542 VESTBY

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Preislers vei 22

Nabolaget Pepperstad skog vestre - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bjørlien skole (1-7 kl.) 434 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 17 klasser	8 min 5.1 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	9 min 5.2 km
Frogn videregående skole 426 elever	16 min 14 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Wessel borettslag	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Preislers vei Linje 530, 540N	4 min 0.3 km
Vestby stasjon Linje RE20, R21, R23x	8 min 4.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

BARNEHAGER

Risil barnehage (0-6 år) 79 barn	13 min 1.1 km
Johnsrudhuset barnehage (1-4 år) 10 barn	15 min 1.2 km
Pepperstadmarka barnehage (0-5 år) 76 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Pepperstad	20 min
Coop Extra Vestby Senter	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Vestby Storsenter	7 min
Apotek 1 Vestby Storsenter	7 min
Vestby Vinmonopol	7 min

SPORT

Skogen Vel Ballplass MKN	8 min
Pepperstad ballplass	8 min
Mudo Vestby	7 min
Family Sports Club Vestby	7 min

«Et stille og rolig område, bra for barn. Vekstkommune med muligheter for arbeid.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

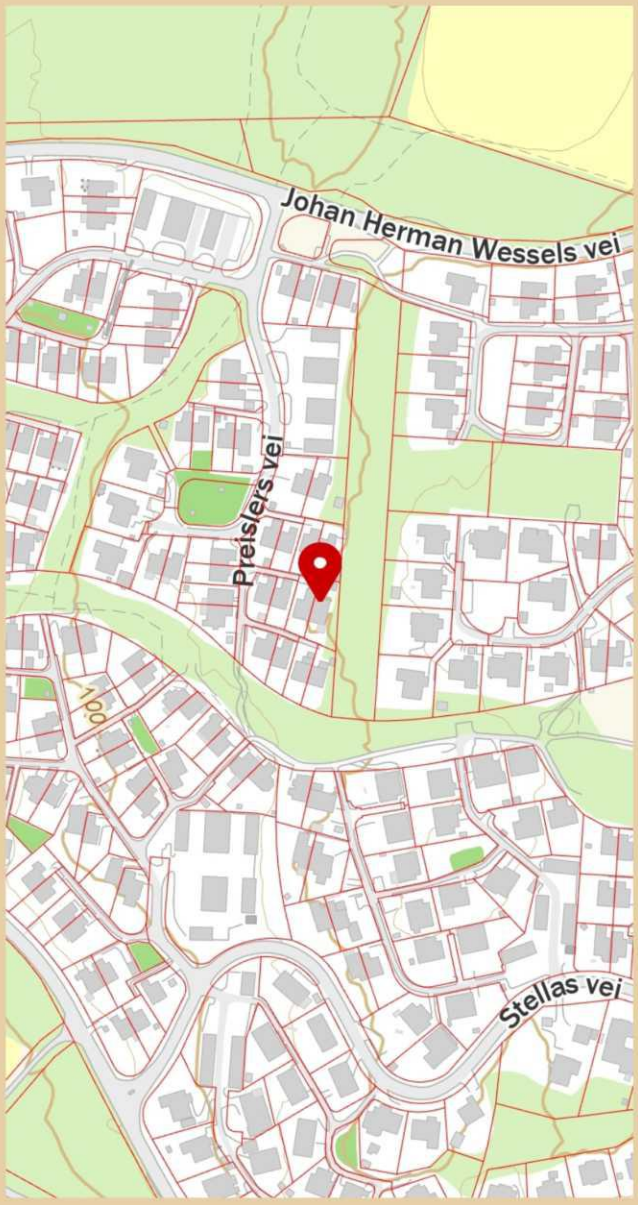
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Preislers vei 22

Nabolaget Pepperstad skog vestre - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bjørlien skole (1-7 kl.) 434 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 17 klasser	8 min 5.1 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	9 min 5.2 km
Frogn videregående skole 426 elever	16 min 14 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Wessel borettslag	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Preislers vei Linje 530, 540N	4 min 0.3 km
Vestby stasjon Linje RE20, R21, R23x	8 min 4.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

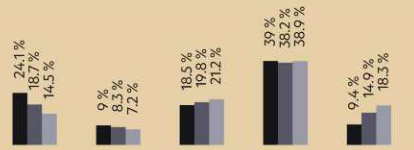
BARNEHAGER

Risil barnehage (0-6 år) 79 barn	13 min 1.1 km
Johnsrudhuset barnehage (1-4 år) 10 barn	15 min 1.2 km
Pepperstadmarka barnehage (0-5 år) 76 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Pepperstad	20 min
Coop Extra Vestby Senter	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Pepperstad skog vestre	1 964	706
Vestby	7 284	2 943
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

—

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

—

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

FINN 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Skogen Vel Ballplass MKN	8 min
Pepperstad ballplass	8 min
Mudo Vestby	7 min
Family Sports Club Vestby	7 min

«Et stille og rolig område, bra for barn. Vekstkommune med muligheter for arbeid.»

— Sitat fra en lokalkjent

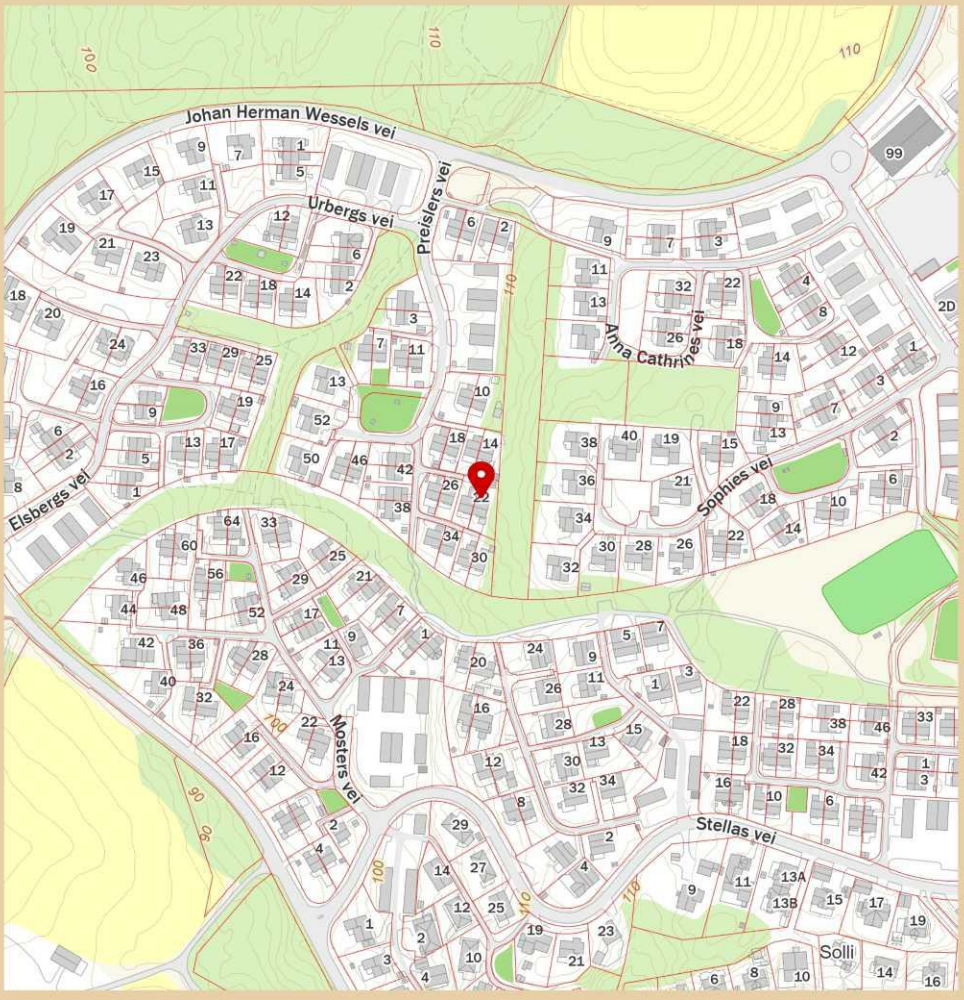
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 93/100



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

Preislers vei 22

Nabolaget Pepperstad skog vestre - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bjørlien skole (1-7 kl.) 434 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 17 klasser	8 min 5.1 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	9 min 5.2 km
Frogn videregående skole 426 elever	16 min 14 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Wessel borettslag	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Preislers vei Linje 530, 540N	4 min 0.3 km
Vestby stasjon Linje RE20, R21, R23x	8 min 4.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

BARNEHAGER

Risil barnehage (0-6 år) 79 barn	13 min 1.1 km
Johnsrudhuset barnehage (1-4 år) 10 barn	15 min 1.2 km
Pepperstadmarka barnehage (0-5 år) 76 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Pepperstad	20 min
Coop Extra Vestby Senter	7 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Vestby Storsenter	7 min
Apotek 1 Vestby Storsenter	7 min
Vestby Vinmonopol	7 min

SPORT

Skogen Vel Ballplass MKN	8 min
Pepperstad ballplass	8 min
Mudo Vestby	7 min
Family Sports Club Vestby	7 min

«Et stille og rolig område, bra for barn. Vekstkommune med muligheter for arbeid.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

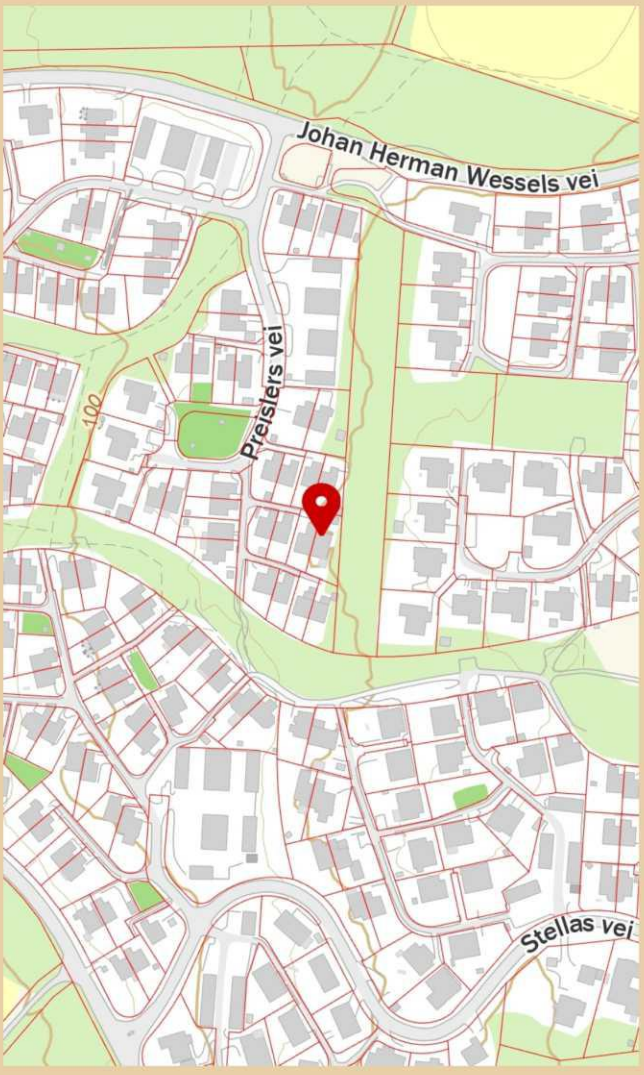
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

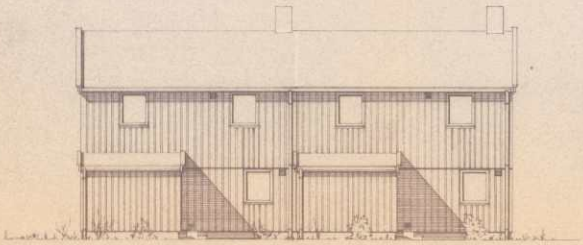
Trafikk
Lite trafikk 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

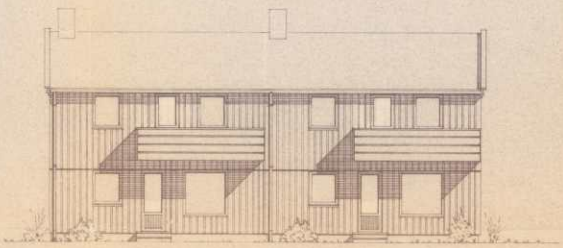
- Egen bil
- Tog



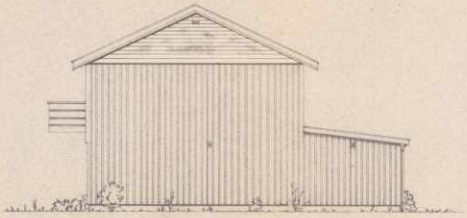
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



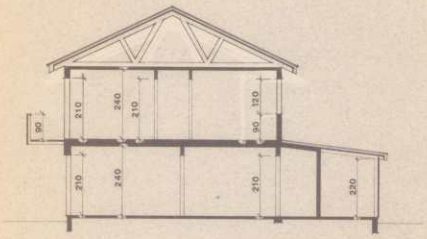
INNGANGSFASADE



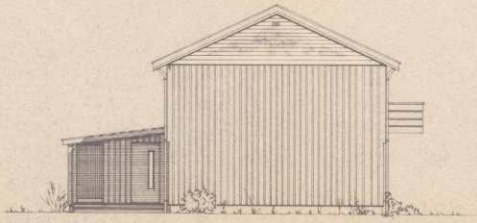
STUEFASADE



GAVLFASADE



SNITT



GAVLFASADE

VESTBY BYGNINGSVESEN
Mottatt 9/11 19 82

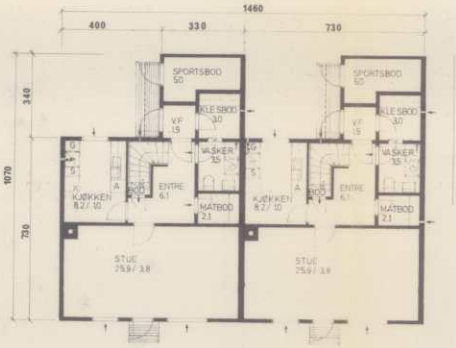
INDEKS	DATO	SIGN.	KORREKSJON:

Hustype Johan II ÷
PEPPERSTAD SKOG, FELT C
DOBBELTBOLIG C 55 a+b
FASADER OG SNITT

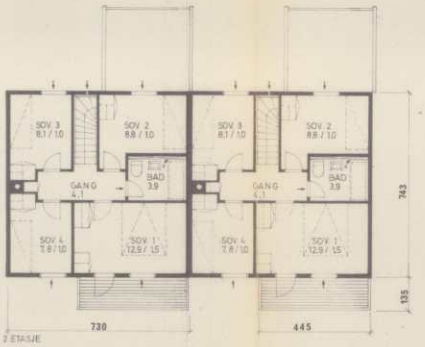
DATO: 24. 11.81 | MÅLESTOKK: 1:100
TEGN. AV: E.J.
SAKSBEH: EGIL JACOBSEN
ERSTATNING FOR:

TRYGVE BRUDEVOLD
PROSJEKTERINGSKONTORET
RADHUSGT. 6 B - TLF. (02) 337184
OSLO 1

TEGN. NR.:
785·6/131



1. ETASJE



2 ETASJE

KRISTEN BYGNINGSVESEN

INDEKS	DATO	SIGN.	KORREKSJON:

Hustype Johan II ÷
PEPPERSTAD SKOG. FELT C
DOBBELTBOLIG C 55
PLANER

DATO: 7. 10. 81 | MÅLESTOKK: 1:100
TEGN. AV: R.K.
OPPDRAG: EGIL JACOBSEN
ERSTATNING FOR:

TRYGVE BRUDEVOLD
PROSJEKTERINGSKONTORET
RÅDHUSGT. 6 B - TLF. (02) 33 71 84
OSLO 1

TEGN. NR.:
785 · 6/130

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.
Pepperstad Skog, felt C, grend IV, Vestby.		6	590/591	55ab

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	12.10.1982	dato 03.11.1982 sak 193-B/82

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Trygve Brudevold	Postboks 124, 1321 Stabekk	120400

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
"	"	"

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Jan Karlsen, c/o Kalahus A/S	Pancovn. 8, Ørebekk, 1620 Gressvik	032/28222

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99, den 17.11.1983.

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

VESTBY BYGNINGSVESEN den 07.12.1983

for bygningssjefen
Klaus Jacobsen
avd.ing.

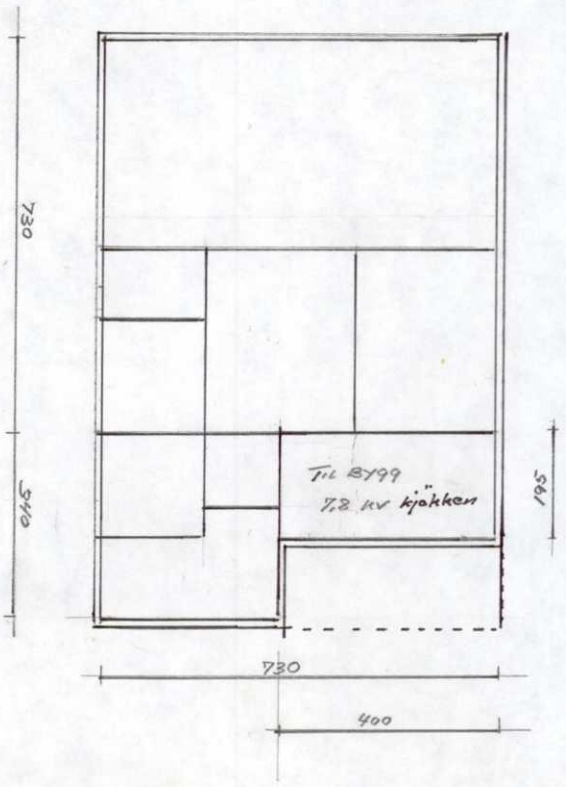
Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

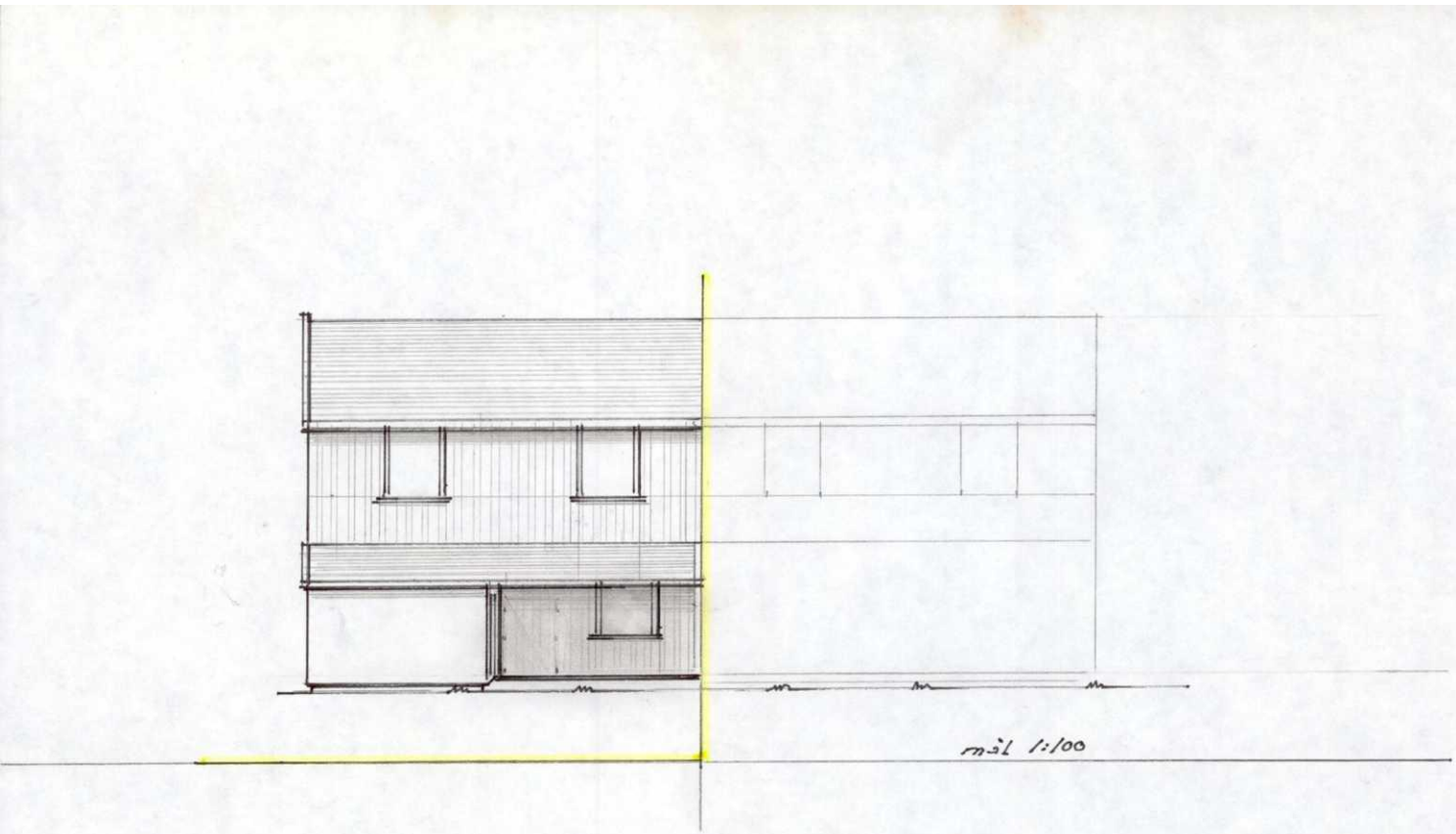
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

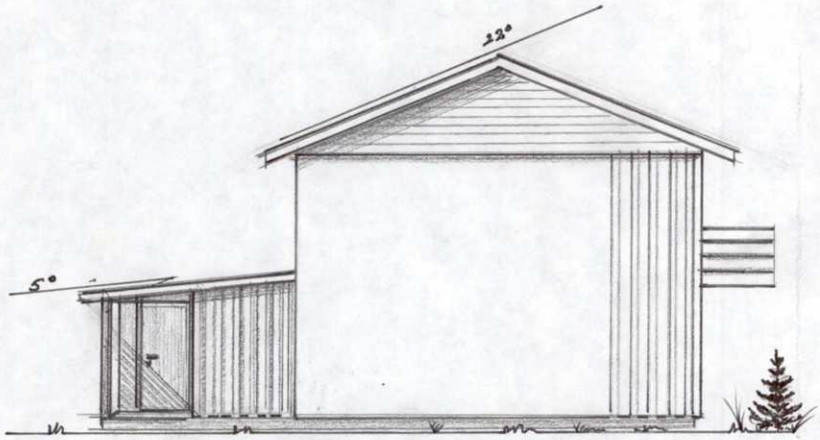
Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09



mål 1:100 Plan 1 etg


měř 1:100



FASADE V. mål 1:100

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12 — Brukes samtrakt godkjente materialer og systemer? ☐ Ja ☐ Nei

Bygningen opplares i bygningsbrannklasse: ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ Ikke krav

	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
16. Brann-vern	- brannceller/inndeling	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- rømningsveier	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
BF 87 Del 3	- slukningsredskap	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

17. BF 87	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- rom	[X] Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 42	- grunn og fundamenter	[X] Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 43	- bygningsdeler	[X] Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 44	- trapp og rampe	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 46	- sanitæranlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 51	- bæreevne og sikkerhet	[X] Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 52	- lydforhold	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 54	- tilfluktsrom	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

OK 15/2-93 AA

☐ **Søknad om byggetillatelse**
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
[X] - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Stempel: VESTBY KOMMUNE TEKNISK ETAT 25/1 19 93 Innk. 197 Arkiv 61590 GNR

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14:1

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggested: Gnr. 6 Bnr. 590 Festenr. Seksjonsnr.
Adresse: Preislersvei 22 1540 Vestby

Arbeidets art: ☐ Nybygg ☐ Endring ☐ Annet ☐ Påbygg/ tilbygg ☐ Riving ☐ Masseuttak/ fylling — beskriv: Utvidelse av kjøkken.

Byggets art: [X] Bolig ☐ Bygg med arbeidsplasser ☐ Annet ☐ Garasje ☐ Fritidsbolig ☐ Drifts-bygning — beskriv: Utvidelse av kjøkken.

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) / AML: Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i (begrunnelse for dispensasjonen gis på egett ark): ☐ Plan- og bygningslov ☐ Byggeforskr. ☐ Vedtekter ☐ Plan ☐ Forskrifter til AML

Dispensasjonen gjelder

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3 BF 87 kap. 14:
[X] Gjenpart av nabovarsel
☐ Situasjonsplan påført naboen/gjenboernes navn
☐ Fasadetegninger ☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt ☐ Konstruksjonstegninger
☐ Statiske beregninger
☐ Rapport om grunnundersøkelser
☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324:
☐ Situasjonsplan
☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt
☐ Fasader
☐ Dokumentasjon klima
☐ Dokumentasjon støy
☐ Uttalelse fra AMU-verneombud
Andre vedlegg

Underskrift

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

Byggherre	Søker/melder
Navn	Magnar Arnadottir Løken
Adresse	Preislersvei 22
Postnr. / Poststed / Tlf.	1540 / Vestby / 09 - 95 47 10
☐ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/lag/samsvo	
Dato / Underskrift	20/1-93 Magnar Arnadottir Løken

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
23.10.84 10269
SORENSKRIVEREN I
YTRE FOLLO

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2]	Kommune
Gnr. 6, bnr. 591	Vestby

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Trygve Brudevold	19 12 20 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Inga Jonasdahl	16 09 44 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 501.450,- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Dette er førstegangs overføring av nyoppført bolig og av hensyn til beregning av dokumentavgift settes tomteverdien + grunnlagsinvesteringene til kr. 95.000,-

Hver tomt er utskilt i henhold til skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser.

Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal til enhver tid ha prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes uten samtykke fra Husbanken.

Medlemskap i Velforening

Kjøper er forpliktet til medlemskap i Velforening for området. Medlemskapet følger eier av boligen og er uoppsigelig. Velforeningen skal overta de i bebyggelsesplanen avsatte fellesarealer og garasjeanlegg og forestå gjennomføringen av de felles forpliktelser som påhviler boligeierne samt andre oppgaver av felles interesse. Kjøper må betale årlig kontingent og delta i nødvendig finansiering av foreningens oppgaver.

Så lenge det hviler lån til Den Norske Stats Husbank på eiendommer innen boligfeltet, kan Velforeningen ikke oppløses eller endre sine vedtekter uten etter forutgående godkjennelse fra Husbanken. Eier har eksklusiv bruksrett til garasje nr. 55 b. Eier av g.nr. 6 b.nr. 590 skal ha passeringsrettighet på 1,5 m gangsti i 3 m korridor over g.nr. 6 b.nr. 591 med felles vedlikeholdsrett.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☒ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Stabekk — Sted

22/10-84 — Dato

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Lisbet Rudi Jansen — Vitneunderskrift

LISBET RUDI JANSEN
Bygdøy Allé 33
OSLO 2
05 08 57 41585
Gjentas med blokkbokstaver

Berit Rustad — Vitneunderskrift

BERIT RUSTAD
140555 35079
Olaf Bulls vei 42, Oslo 7
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
20.09.84 08931
SORENSKRIVEREN I
YTRE FOLLO

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2]	Kommune
Gnr. 6, bnr. 590	Vestby

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Trygve Brudevold	19 12 20 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Torstein Hellner	**17 09 49** [redacted]

KJØPESUMMEN KR. ~~501.450,-~~ **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Dette er førstegangs overføring av nyoppført bolig og av hensyn til beregning av dokumentavgift settes tomteverdien + grunnlagsinvesteringene til kr. ~~79.000,-~~ .....

Hver tomt er utskilt i henhold til skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser.

Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal til enhver tid ha prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes uten samtykke fra Husbanken.

Medlemskap i Velforening

Kjøper er forpliktet til medlemskap i Velforening for området. Medlemskapet følger eier av boligen og er uoppsigelig. Velforeningen skal overta de i bebyggelsesplanen avsatte fellesarealer og garasjeanlegg og forestå gjennomføringen av de felles forpliktelser som påhviler boligeierne samt andre oppgaver av felles interesse. Kjøper må betale årlig kontingent og delta i nødvendig finansiering av foreningens oppgaver.

Så lenge det hviler lån til Den Norske Stats Husbank på eiendommer innen boligfeltet, kan Velforeningen ikke oppløses eller endre sine vedtekter uten etter forutgående godkjennelse fra Husbanken.

55 a

Eier har eksklusiv bruksrett til garasje nr. ..... Eier av gnr.6 bnr. 590 skal ha passeringsrettighet på 1,5m korridor over gnr. 6 b.nr. 591, med felles vedlikeholdsplikt.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Stabekk — Sted
12/9-84 — Dato

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Lisbet Rudi Jansen — Vitneunderskrift
LISBET RUDI JANSEN
Bygdøy Allé 33
OSLO 2
05.08.57 [redacted]
Gjentas med blokkbokstaver

Berit Rustad — Vitneunderskrift
BERIT RUSTAD
140555 [redacted]
C. Aug. Ulis vei 42, Oslo 7.
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

Utskriftsdato: 08.10.2026

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	590	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Preislers vei 22, 1542 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	6 455,00 kr
Sum	**6 455,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 140 l (inkl. løsning for matavfall)	25%	1 stk.	5547.50	1/1	0 %	5 547,50 kr	4 160,63 kr
Papp/papir/kartong 240 l	25%	1 stk.	477.50	1/1	0 %	477,50 kr	358,13 kr
Glass- og metallemb. 140 l	25%	1 stk.	456.25	1/1	0 %	456,25 kr	342,19 kr
Plastemballasje 240 l	25%	1 stk.	477.50	1/1	0 %	477,50 kr	358,13 kr
					Sum	**6 958,75 kr**	**5 219,08 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 08.10.2026

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	590	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Preislers vei 22, 1542 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	6 066,31 kr
Vann; Akonto målt forbruk	3 558,62 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	3 537,88 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	3 254,84 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-4 812,04 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-5 557,50 kr
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	5 252,56 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 589,00 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 514,50 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 393,34 kr
Feie- og tilsynsgebyr	381,00 kr
Vann; Akonto målt forbruk	3 273,94 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 461,88 kr
Sum	**20 914,33 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	300,00 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	15%	1	2941.70	1/1	0 %	2 941,70 kr	2 206,26 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	15%	1	2884.20	1/1	0 %	2 884,20 kr	2 163,15 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	15%	175	40.94	1/1	0 %	7 164,50 kr	5 373,36 kr
Vann; Akonto målt forbruk	15%	175	42.09	1/1	0 %	7 365,75 kr	5 524,32 kr
					Sum	**20 756,15 kr**	**15 567,09 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

VESTBY KOMMUNE

Retur: Postboks 144,1541 VESTBY
Org.nr: NO943485437MVA

FAKTURA

KOLNES JENS FREDRIK
PREISLERS VEI 22
1542 VESTBY

Org.nr.	NO943485437MVA
Kundenummer	90294
Fakturanummer	84004140
Ordrenummer	48443923
Fakturadato	21.02.2024
Forfallsdato	22.03.2024
Deres ref.	

Vår ref. E-post: post@vestby.kommune.no, Tlf: 64980100

Gjelder: Kommunale gebyr, 1. Termin 2024

Eiendom 6/590/0/0, Preislers Vei 22

Beskrivelse	Grunnlag	Enhet	Periode	Sats	Årspris	Terminbeløp
10310 Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	142	m3	010123-311223	20,85	2960,70	2 960,70 *
10320 Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	142	m3	010123-311223	24,17	3432,14	3 432,14 *
10527 Feie- og tilsynsgebyr	1	pipel	010124-310324	435,20	435,20	108,80 *
10654 Vann; fastgebyr	1	Stk	010124-310324	1971,20	1971,20	492,80 *
10666 Avløp; fastgebyr	1	Stk	010124-310324	1771,20	1771,20	442,80 *
10701 Vann; Akonto målt forbruk	142	m3	010124-310324	27,11	3849,62	962,40 *
10702 Avløp; Akonto målt forbruk	142	m3	010124-310324	31,31	4446,02	1 111,50 *
10711 Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-153	m3	010123-311223	20,85	-3190,04	-3 190,04 *
10712 Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-153	m3	010123-311223	24,17	-3698,00	-3 698,00 *

På kreditnota vil kommunens kontonummer vises, men pengene utbetales til kontonummeret vi har registrert på deg.

For informasjon om feie- og tilsynsgebyr, og hva du betaler for, sjekk MIBs hjemmesider:
https://www.movar.no/feie-og-tilsynsavgift.html

Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
22.03.2024	2 623,10	655,78	3 279,00

Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
1613 07 04526	3279,00		

RIV HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: . SWIFT:

Kundenummer	90294
Fakturanummer	84004140
Fakturadato	21.02.2024
KID	1090294041405

GIRO

Betalings-frist 22.03.2024

Underskrift ved girering

Betalt av

KOLNES JENS FREDRIK
PREISLERS VEI 22
1542 VESTBY

Betalt til

VESTBY KOMMUNE
Postboks 144
1541 VESTBY

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre		Til konto	Blankettnummer
1090294041405	3279	00	< 7 >	1613 07 04526	

VESTBY KOMMUNE

Retur: Postboks 144,1541 VESTBY
Org.nr: NO943485437MVA

FAKTURA

KOLNES JENS FREDRIK
PREISLERS VEI 22
1542 VESTBY

Org.nr.	NO943485437MVA
Kundenummer	90294
Fakturanummer	84019576
Ordrenummer	48452642
Fakturadato	23.05.2024
Forfallsdato	22.06.2024
Deres ref.	

Vår ref. E-post: post@vestby.kommune.no, Tlf: 64980100

Gjelder: Kommunale gebyr, 2. termin 2024

Eiendom 6/590/0/0, Preislers Vei 22

Beskrivelse	Grunnlag	Enhet	Periode	Sats	Årspris	Terminbeløp
10527 Feie- og tilsynsgebyr	1	pipel	010424-300624	544,00	544,00	136,00
10654 Vann; fastgebyr	1	Stk	010424-300624	1971,20	1971,20	492,80 *
10666 Avløp; fastgebyr	1	Stk	010424-300624	1771,20	1771,20	442,80 *
10701 Vann; Akonto målt forbruk	142	m3	010424-300624	27,11	3849,62	962,41 *
10702 Avløp; Akonto målt forbruk	142	m3	010424-300624	31,31	4446,02	1 111,50 *

Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
22.06.2024	3 145,51	752,38	3 898,00

Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
1613 07 04526	3898,00		

RIV HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: . SWIFT:

Kundenummer	90294
Fakturanummer	84019576
Fakturadato	23.05.2024
KID	1090294195763

GIRO

Betalings-frist 22.06.2024

Underskrift ved girering

Betalt av

KOLNES JENS FREDRIK
PREISLERS VEI 22
1542 VESTBY

Betalt til

VESTBY KOMMUNE
Postboks 144
1541 VESTBY

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre		Til konto	Blankettnummer
1090294195763	3898	00	< 4 >	1613 07 04526	

VESTBY KOMMUNE

Retur: Postboks 144,1541 VESTBY
Org.nr: NO943485437MVA

FAKTURA

KOLNES JENS FREDRIK
PREISLERS VEI 22
1542 VESTBY

Org.nr.	NO943485437MVA
Kundenummer	90294
Fakturanummer	84033774
Ordrenummer	48461042
Fakturadato	27.08.2024
Forfallsdato	22.09.2024
Deres ref.	

Vår ref. E-post: post@vestby.kommune.no, Tlf: 64980100

Gjelder: Kommunale gebyr, 3. termin 2024

Eiendom 6/590/0/0, Preislers Vei 22

Beskrivelse	Grunnlag	Enhet	Periode	Sats	Årspris	Terminbeløp
10527 Feie- og tilsynsgebyr	1	pipel	010724-300924	544,00	544,00	136,00
10654 Vann; fastgebyr	1	Stk	010724-300924	1971,20	1971,20	492,80 *
10666 Avløp; fastgebyr	1	Stk	010724-300924	1771,20	1771,20	442,80 *
10701 Vann; Akonto målt forbruk	142	m3	010724-300924	27,11	3849,62	962,41 *
10702 Avløp; Akonto målt forbruk	142	m3	010724-300924	31,31	4446,02	1 111,50 *

Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
22.09.2024	3 145,51	752,38	3 898,00

Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
1613 07 04526	3898,00		

RIV HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: . SWIFT:

Kundenummer	90294
Fakturanummer	84033774
Fakturadato	27.08.2024
KID	1090294337746

GIRO

Betalings-frist 22.09.2024

Underskrift ved girering

Betalt av

KOLNES JENS FREDRIK
PREISLERS VEI 22
1542 VESTBY

Betalt til

VESTBY KOMMUNE
Postboks 144
1541 VESTBY

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre		Til konto	Blankettnummer
1090294337746	3898	00	< 4 >	1613 07 04526	

VESTBY KOMMUNE

Retur: Postboks 144,1541 VESTBY
Org.nr: NO943485437MVA

FAKTURA

KOLNES JENS FREDRIK
PREISLERS VEI 22
1542 VESTBY

Org.nr.	NO943485437MVA
Kundenummer	90294
Fakturanummer	84048863
Ordrenummer	48469836
Fakturadato	26.11.2024
Forfallsdato	22.12.2024
Deres ref.	

Vår ref. E-post: post@vestby.kommune.no, Tlf: 64980100

Gjelder: Kommunale gebyr, 4. Termin 2024

Eiendom 6/590/0/0, Preislers Vei 22

Beskrivelse	Grunnlag	Enhet	Periode	Sats	Årspris	Terminbeløp
10527 Feie- og tilsynsgebyr	1	pipel	011024-311224	544,00	544,00	136,00
10654 Vann; fastgebyr	1	Stk	011024-311224	1971,20	1971,20	492,80 *
10666 Avløp; fastgebyr	1	Stk	011024-311224	1771,20	1771,20	442,80 *
10701 Vann; Akonto målt forbruk	142	m3	011024-311224	27,11	3849,62	962,41 *
10702 Avløp; Akonto målt forbruk	142	m3	011024-311224	31,31	4446,02	1 111,50 *

Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
22.12.2024	3 145,51	752,38	3 898,00

Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
1613 07 04526	3898,00		

RIV HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: . SWIFT:

Kundenummer	90294
Fakturanummer	84048863
Fakturadato	26.11.2024
KID	1090294488630

GIRO

Betalings-frist 22.12.2024

Underskrift ved girering

Betalt av

KOLNES JENS FREDRIK
PREISLERS VEI 22
1542 VESTBY

Betalt til

VESTBY KOMMUNE
Postboks 144
1541 VESTBY

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre		Til konto	Blankettnummer
1090294488630	3898	00	< 4 >	1613 07 04526	

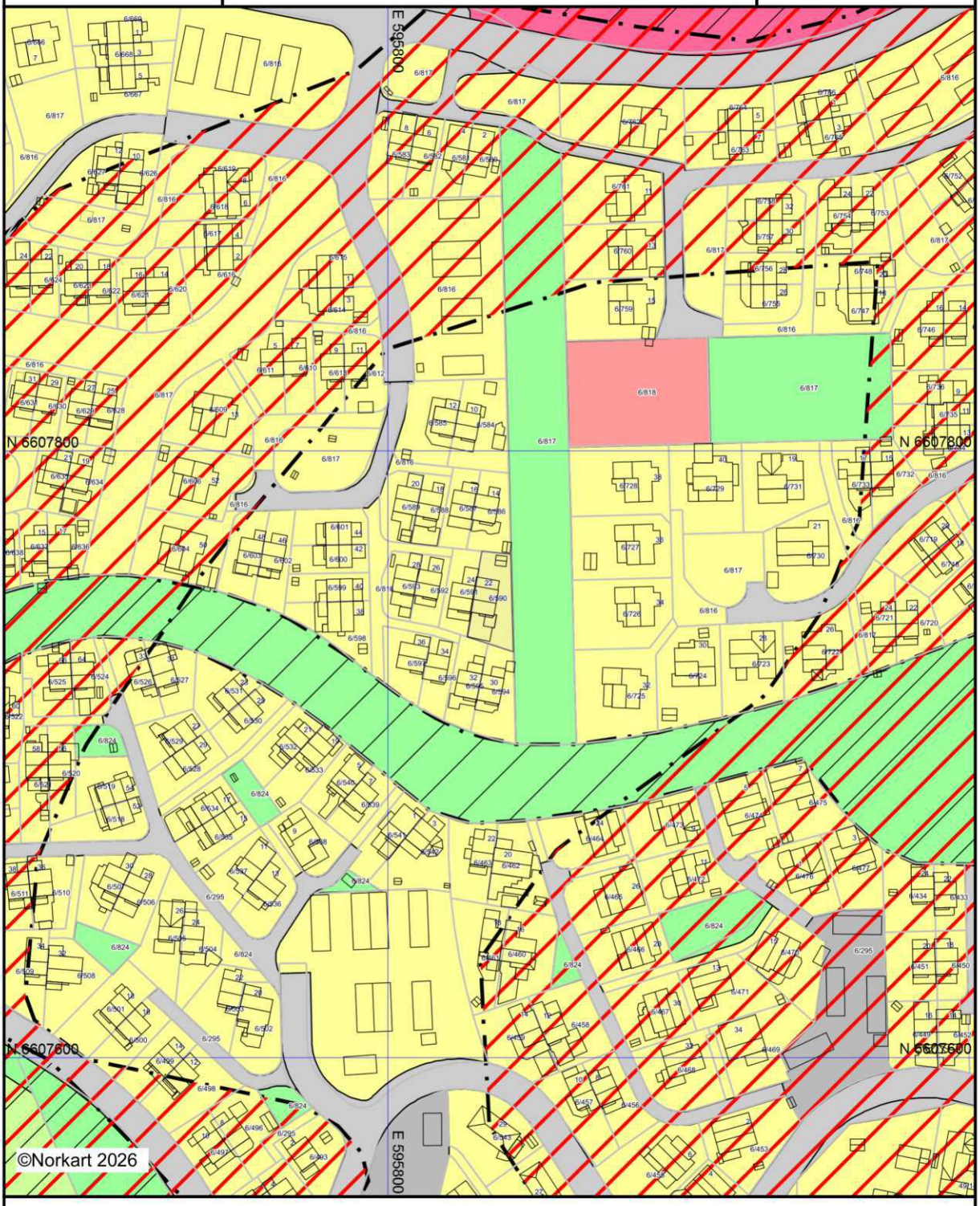
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/590
Adresse: Preislers vei 22
Utskriftsdato: 08.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Veg - eksisterende
- Parkering - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 6, Bruksnr 590	**Kommune:**	3216	Vestby
Adresse:				
Veiadresse:	Preislers vei 22, gatenr 6650 1542 Vestby	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	112 1	Pepperstad skog 3 Bjørlien
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2090201 508	Vestby Vestby

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	C 55 A	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	12.10.1982	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	380,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3216/6/590	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3216/6/590	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	08.08.2013	Avgiver	3216/6/590	0,0
	Matrikkelført:	08.08.2013			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.10.1982	Avgiver	3216/6/5	-380,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3216/6/590	380,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Preislers vei 22	Bolig	110,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	110,0	Igangset.till.:	28.01.1983
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	110,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.12.1983
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6555713			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		60,0		60,0				
H02			50,0		50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	12,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2008
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300171708			Antall etasjer:	

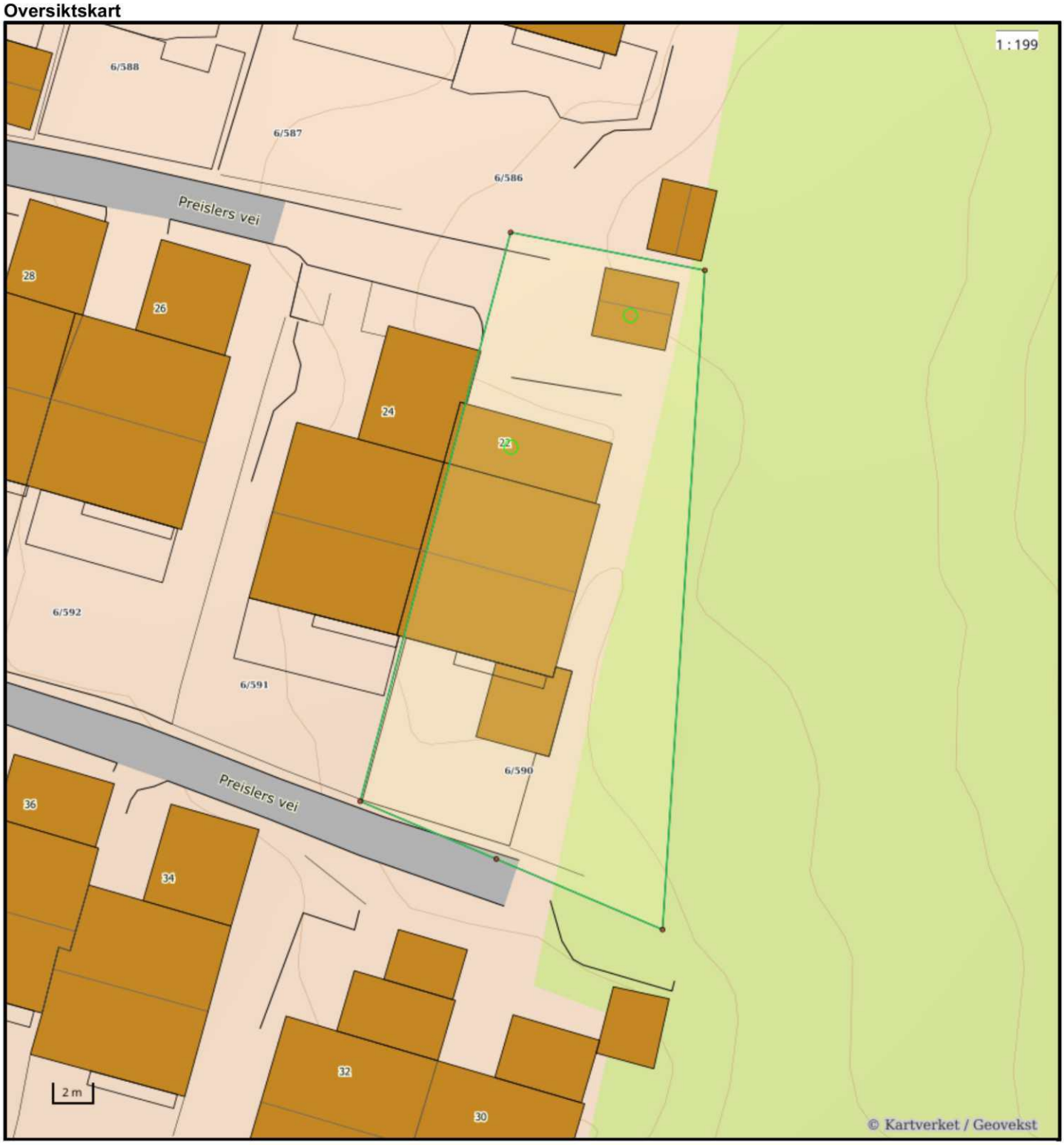
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



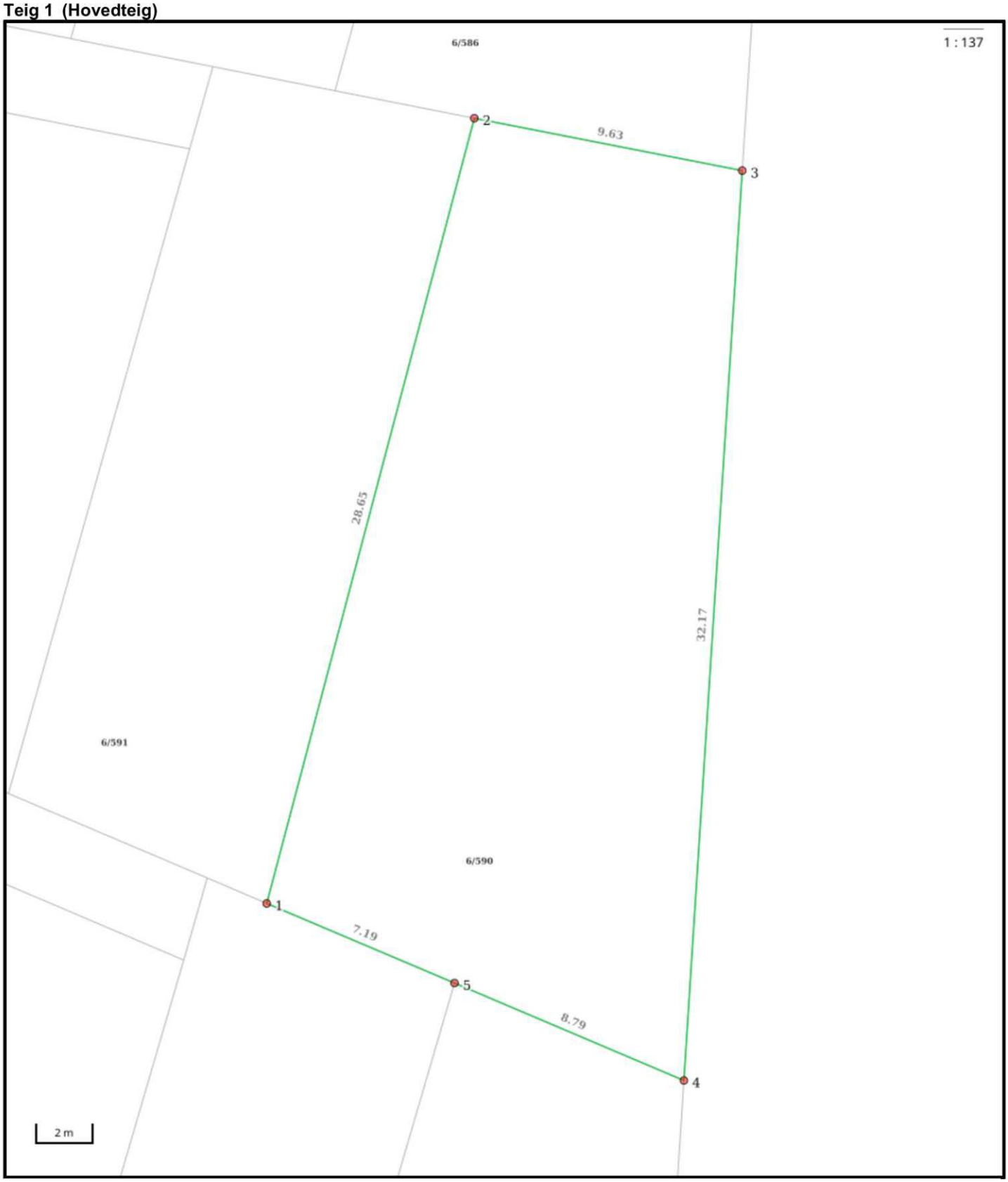
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 380,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 607 738,76	595 826,04	28,65m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 607 767,01	595 830,84	9,63m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 607 766,02	595 840,42	32,17m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 607 733,86	595 841,26	8,79m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 607 736,56	595 832,89	7,19m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ambita

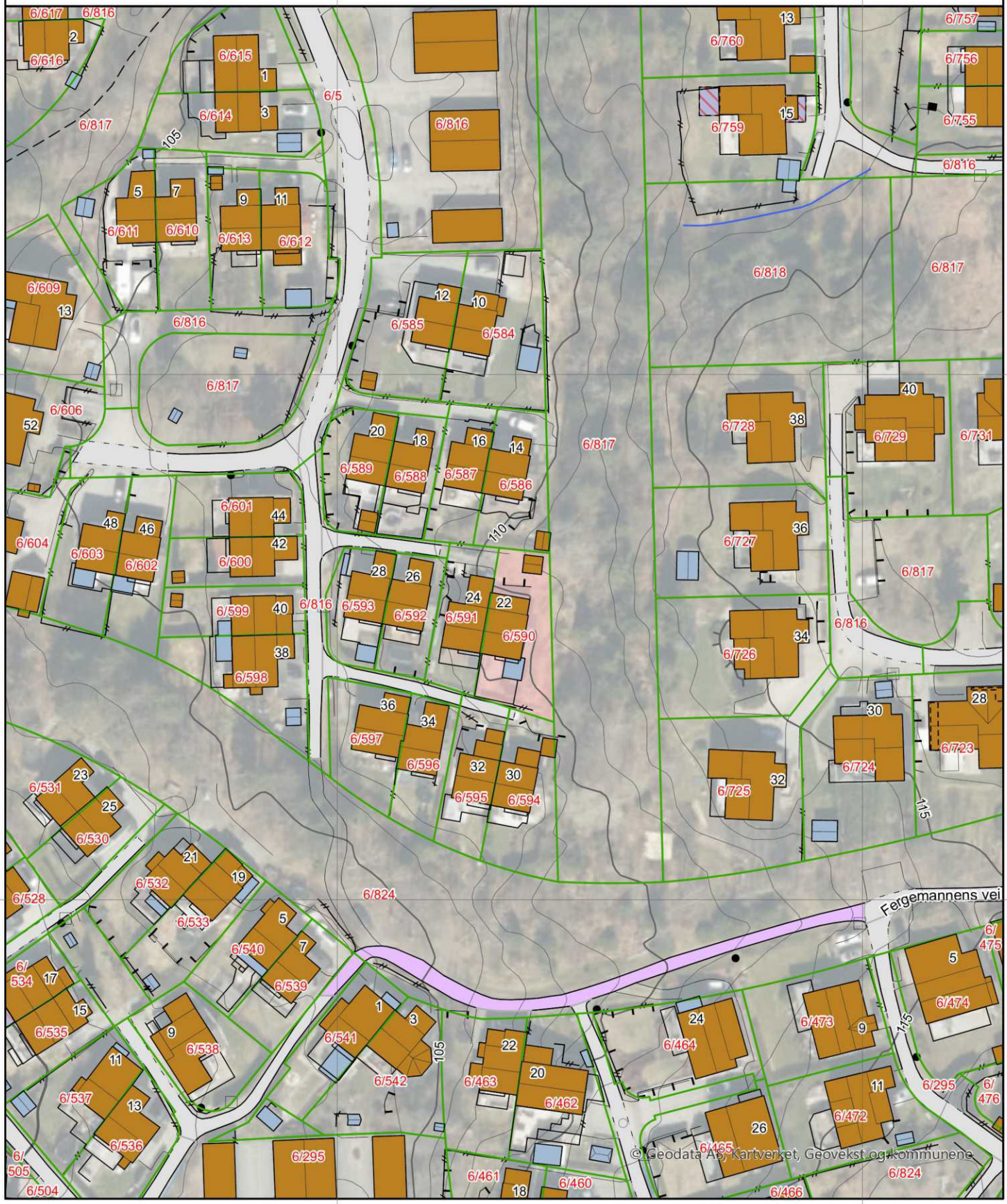
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/6/590/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.10.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/6/590/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.10.2026



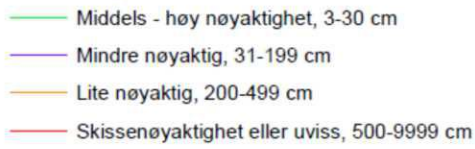
0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

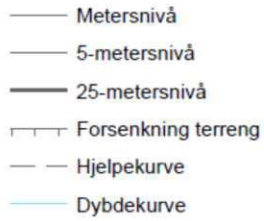


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Vestby kommune
Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY
Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 08.10.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	590	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Preislers vei 22, 1542 VESTBY								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan 2023-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
Ikrafttredelse	17.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/14060/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 380 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0024
Navn	PEPPERSTAD SKOG, FELT C
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.06.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/1164/0024_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 380 m^2 **Formål** Boliger

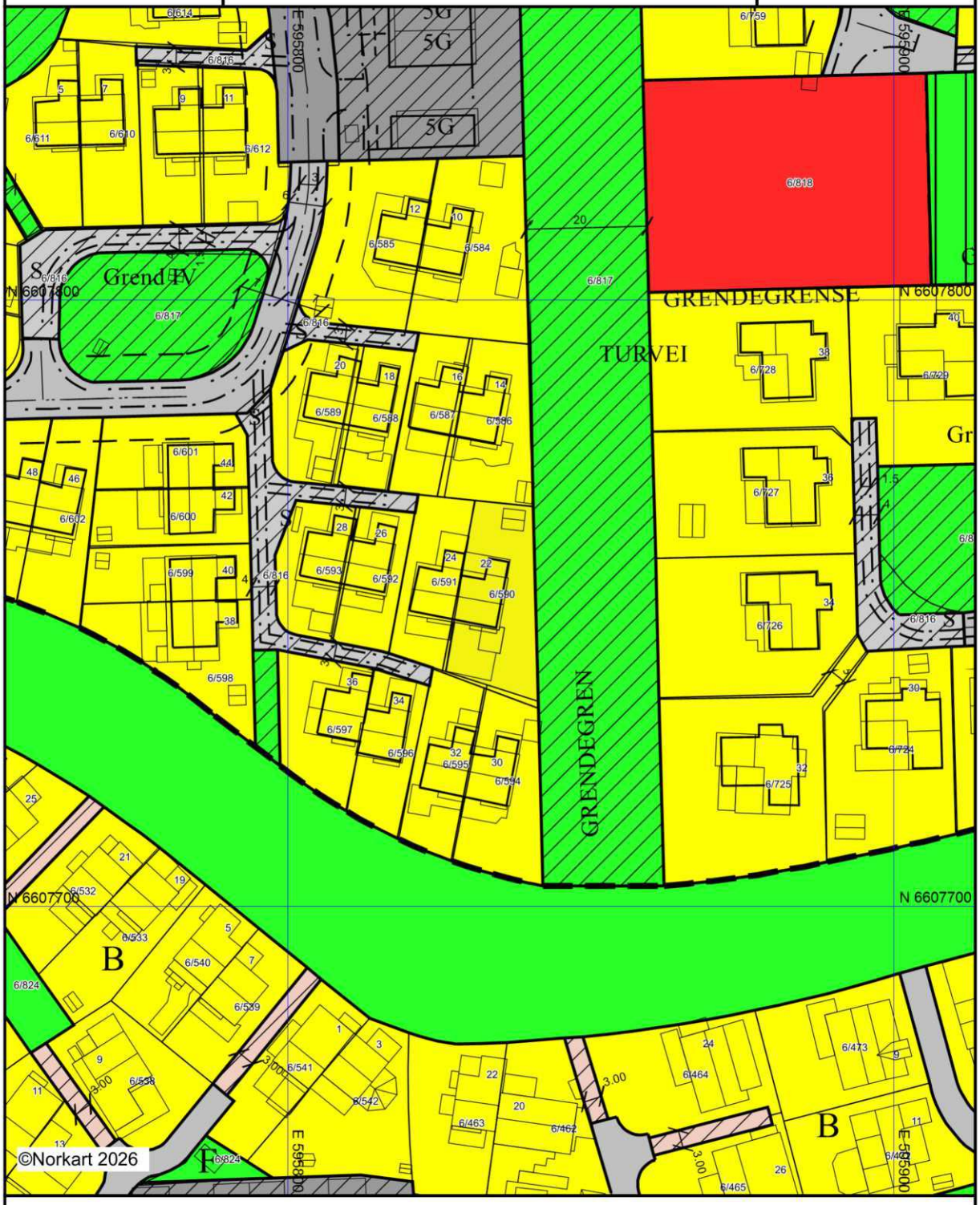
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/590
Adresse: Preislers vei 22
Utskriftsdato: 08.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

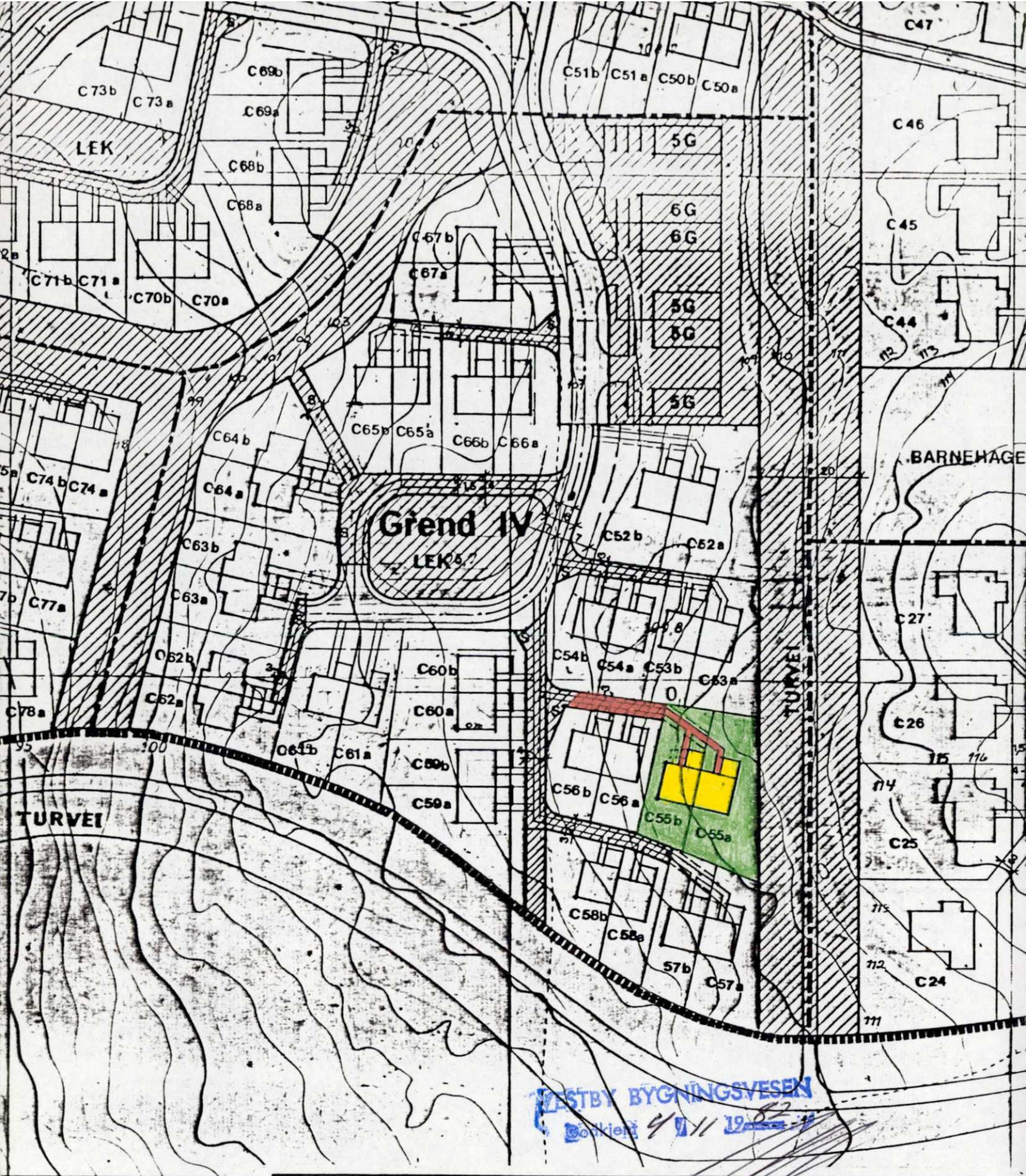
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde



VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 4/11 19 82

INDEKS	DATO	SIGN.	KORREKSJON:

PEPPERSTAD SKOG, FELT C
GREND IV, HUS C 55a+b
SITUASJONSKART

DATO: 29·9·82 | MÅLESTOKK: 1:1000
TEGN. AV: W.T.
SAKSBEH.: EGIL JACOBSEN
ERSTATNING FOR:

TRYGVE BRUDEVOLD
PROSJEKTERINGSKONTORET
GREVEGÅRDEN 24
1320 STABEKK

TEGN. NR.:

785·016

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:
Preislers vei 22, 1542 Vestby
Gnr. 6, Bnr. 590, Vestby kommune.

Oppdragsnummer:
323260063

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby

Saksbehandler: John André Rasmussen

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 994 55 290

E-post: john.rasmussen@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.
