STRANDVEIEN 6

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Meglers verdivurdering
Energiattest
Kommunale Gebyrer
Matrikkel-rapport
Vestby kommune Generell informasjon
PlanRapport
Regulerings-bestemmelser
Diverse kart fra kommunen
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Strandveien 6, 1545 HVITSTEN
VESTBY kommune
gnr. 55, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 15.07.2024 **Rapportdato:** 15.07.2024 **Oppdragsnr.:** 14158-2039 **Referansenummer:** PZ3653

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
opa@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet i Hvitsten i Vestby kommune.

Eiendommen ligger på en kolle med flott utsikt over Oslofjorden.

Boligen er oppført i 1884 og har behov for rehabilitering.

Det er opplyst om noe ombygging omkring 1976.

Oppgradert etter en vannlekkasje i 2009.

I tillegg kommer bryggerhus og anneks.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Bryggerhus

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

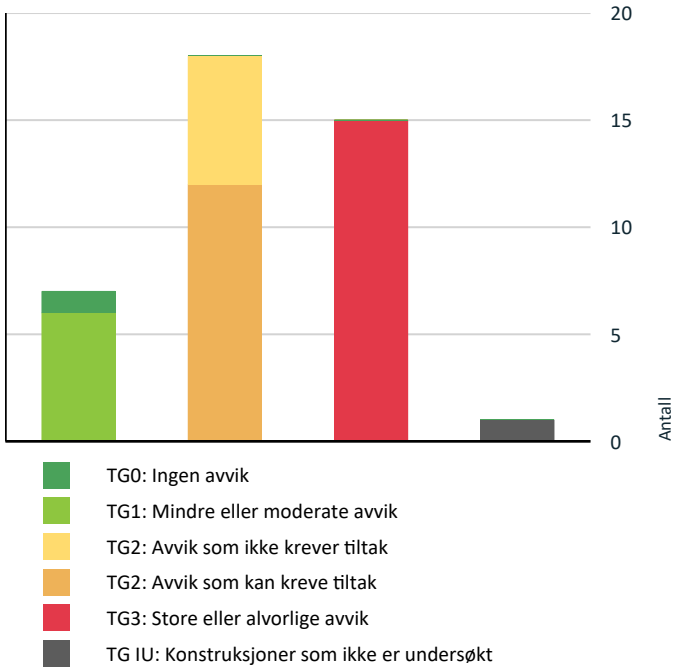
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

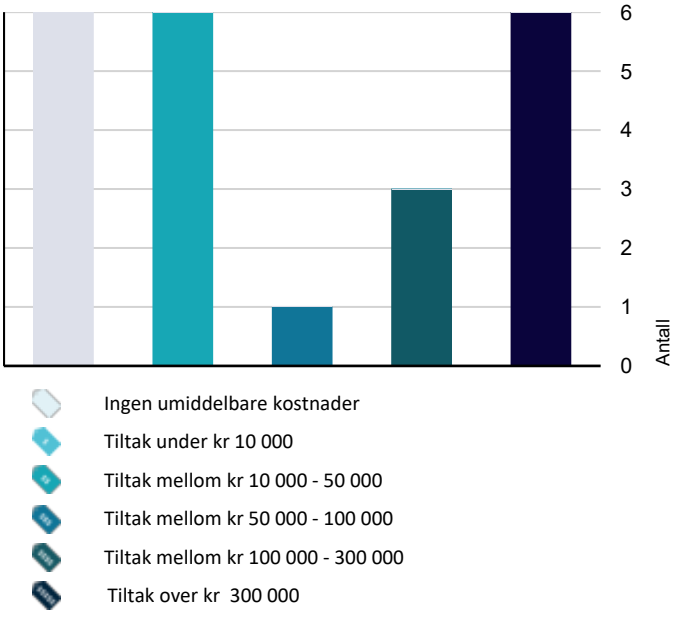
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til måleregleneе i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takvindu	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1884

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein.
Det er opplyst at taktekkingen antatt er fra 1976.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekkingen skiftes ut.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av sink eller plastbelagt stål.
Det er opplyst at takrenner/nedløp/beslag antatt er fra 1976.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier og det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale. Forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 3 basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av renner/nedløp/beslag må påregnes.
Stigetrinn for feier må monteres og det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Nedløp og beslag

Det er opplyst om ny helbeslått pipe fra omkring 2020. Det er i tillegg opplyst at det foreligger dokumentasjon. Bygningsdelen er ikke besiktiget.

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger er av tømmerkonstruksjon kledd med stående profilert kledning. Det foreligger ingen opplysninger om eventuell tilleggsisolering eller annen oppgradering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist råteskader i bordkledningen. Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur og kledningen er stedvis fuktutsatt avsluttet innenfor grunnmuren.
Det ble registrert skjeveheter i hjørne mot sydvest og det ble opplyst at der tidligere var en veranda som ble bygget inn og sterk vegetasjon inntil hushjørnet.
Veggkonstruksjonen bak kledningen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og skjulte skader kan forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av kledningen må påregnes og nærmere undersøkelser av veggkonstruksjonen må gjennomføres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon av sperrer og åser med takark mot vest. Undertak av bakhon. Det er opplyst at opprinnelig veranda ble bygget inn med takark omkring 1976.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Loftet ble kun inspisert fra uisolert luke i gangen i 2. etasje. Det ble observert tegn til fukt i kilrenne mot syd og i kilrenne mot nord var det tegn til utførte reparasjoner. Deler av gulvet i kottet under kilrenne mot nord var fjernet antatt pga skade og det ble også påvist mulig fuktmerke i 1. etasje i samme område.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av isolering og ventilering i skråtak og loftet for øvrig. Det ble registrert tegn til aktivitet av skadedyr og skjulte skader kan forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 1 Vinduer

Vindu i TV-stuen og et vindu i stuen med 2-lags isolerglass fra 2021.

TG 3 Takvindu

Takvindu med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Takvindu med tilstandsgrad basert på alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takvinduet må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1976.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist vinduer med råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
Basert på en helhetsvurdering må alle vinduene skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Dører

Hovedytterdør antatt av eik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør med tilstandsgrad basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg.

TG 1 Dører

To-fløyet dør til hagen med 2-lags isolerglass fra 2021.

TG 3 Dører

Vaskeromdør med 2-lags isolerglass fra 1976.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør med alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren må skiftes ut. Kostnadsestimat 10 000 - 20 000.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt terrasse på 12 m² med utgang fra vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater i 1. etasje består av parkett.
Vegger med malt tapet, malt panel og malte plater.
Himlinger består av vinylbelagte tak-ess plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er opplyst om ny parkett og flere nye overflater etter vannlekkasje i 2009. Det er bruksmerker i parketten på kjøkkenet.
Gulvknirk er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Overflater

Gulvoverflater i 2. etasje består av furugulv, laminat og vinylbelegg.
Vegger med tapet, malt tapet, panel og malte plater.
Himlinger består av panel og malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med alder og bruksslitasje. Gulvknirk er registrert.
Tregulv med svikt på et kott i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille antatt isolert med stubbloftsleire fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er målt 30 mm høydeforskjell gjennom hele rommet på et soverom og 85 mm i gangen i 2. etasje. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 3 basert på standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er krav til kostnadsestimat ved tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen en gang skal renoveres kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille antatt isolert med stubbloftsleire fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt 15-30 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i kjøkken og TV-stue. Målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe og murt peis med Jøtul peisinnsats i stuen.
Jøtul peisovn i TV-stuen og Jøtul vedovn i stuen.
Vedovn på et soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det påvist avvik i forhold til synlige pipevanger og det er ikke dokumentert tilstrekkelig avstand fra pipe, ildsted og sotluke til brennbart materiale.
Det er enkelte sprekker i pipe på soverommet i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelige og nærmere undersøkelser må gjennomføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbloft. Det er 2 krypkjellere med fjell i dagen og adkomst via luker i hall m/trapp og kryprom under deler av spisestuen med utvendig adkomst.
Det er opplyst at deler av bjelkelaget ble fornyet etter vannlekkasje i 2009.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Krypkjeller med adkomst via stige og takhøyde på ca. 1,5 m ble inspisert og det ble kun registrert noe fukt på gulvet. Krypkjeller uten stige ble kun inspisert fra luke.
Kryprom under deler av spisestuen ble ikke inspisert da rommet var lagret fullt med materialer og gjenstander.
Det var ingen tegn til adkomst under bygningen for øvrig og ventilering under bygningen var ikke ivaretatt.
Det ble registrert tegn til aktivitet av skadedyr i trevirke og skjulte skader kan forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser må gjennomføres og utbedringer må påregnes da dette er en fuktutsatt konstruksjon.. Det må etableres ventilering under hele bygningen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Innvendige trapper

Eldre malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk og det er liten frihøyde i trappeløpet. Rekkverk i 2. etasje er lavere enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket og det bør gjennomføres lokale tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Nyere formpressede dører og eldre trefyllingsdører.
Malte glatte kottdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører med tilstandsgrad basert på alder og noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Enkelte dører bør justeres. Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 **Generell**

Det er opplyst at badet ble pusset opp i 2010 men membran/tettesjikt ble ikke fornyet. Badet er utstyrt med plastsluk.
Flislagt gulv, flislagte vegger og vinylbelagte tak-ess plater. Elektrisk styrt vifte. Utstyrt med badekar, dusj med forheng, servant med skap, vegghengt wc og vegghengt bidet.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må fortsatt benyttes badekar og installeres tett dusjkabinett frem til oppgradering finner sted slik at gulv og vegger ikke utsettes for fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Det er opplyst at vaskerommet ble pusset opp i 2010 men membran/tettesjikt ble ikke fornyet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Dels flislagte og dels MDF-plater på vegger. Vinylbelagte tak-ess plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe ufullstendige overflater. MDF-plater er uegnet på våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.
MDF-plater på våtrom må males med våtromsmaling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fall på gulvet men 20 mm høydeforskjell mellom topp sluk og fliser ved dørterskel. Funksjonskravet er 25 mm.
Det er påvist hakk i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at vaskerommet bygges med riktig fall til sluk. Vaskerom er ikke utsatt for fuktpåkjenning som på et bad i en normal brukssituasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk men det er ingen tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet er utstyrt med:
- Skapinnredning.
- Arbeidsbenk med nedfelt vask.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitærutstyr med noe bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på vaskerommet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Drømmekjøkkenet fra 2010 med profilerte fronter og heltre benkeplater. Underlimt rustfri oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap. Nostalgi blandebatteri. Benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Mikrobølgeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.

Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.
Enkelte bruksmerker er registrert og vurderes som normal bruksslitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med MDF-panel på vegger og panelt himling.
Gulv med vinylbelegg. Naturlig ventilasjon.
Utstyrt med servant, speil med lys og gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater og utstyr med noe bruksslitasje.
Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.
Toalettrommet er ikke måleverdig areal på grunn av takhøyden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale tiltak må gjennomføres.
Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberrør og rør i rør system.
Rørfordeliongsskap med egen stoppekran er plassert i vaskerommet.
Hovedstoppekran, vannmåler og reduksjonsventil er plassert i krypkjeller. Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1994 er plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsberederen er over 20 år og det er påvist lekkasje.
El-tilkobling er ikke iht dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Berederen må skiftes ut. Kostnadsestimat 20 000 - 30 000.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 15 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 63 A.
Fjernavlest måler.
Det er opplyst om nytt sikringsskap og oppgradert El-anlegg, hovedsakelig i 1. etasje, etter vannlekkasje i 2009.
Samsvarserklæring foreligger.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
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?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Deler av boligen har eldre El-anlegg.

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.
Brannslange under trappen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng '*Rom under terreng*

Drenering antatt fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dreneringen er antatt basert på avrenning i kløfter og fjellsprekker under bygningen.
Basert på alder er det ingen utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen har krypkjeller under deler av bygningen og det er registrert noe fukt. Oppgradering av dreneringen må påregnes

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av gråstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmur med tilstandsgrad basert på alder. Det er registrert enkelte sprekker og setningsskader. Skjulte skader kan forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjulte i grunnen og vurderingen er basert på alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Bryggerhus



Anvendelse
Uthus

Byggeår
1900

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Vedlikeholdsbehov.

Kommentar
Opplysning gitt av eier.

Beskrivelse

Uthus kalt Bryggerhuset oppført omkring 1900.

Innredet oppholdsrom på ca. 20 m² med panelte vegger og himling.

Malt betonggulv i oppholdsrommet utstyrt med varmekabler ifølge opplysninger.

Kryperom under bygningen er ikke inspisert.

I tillegg kommer vedbod og verksted samt en enkel carport inntil bygningen.

Saltakkonstruksjon av åser med innvendig takhøyde på opptil 3,2 m.
Takkonstruksjonen er noe svekket med gjennomføring av pipe.

Murt teglsteinspipe med røykeovn og bakerovn samt peis og vedovn.
Det er tegn til at avstand til brennbart materiale ikke er ivaretatt og nærmere undersøkelser må gjennomføres for ildstedene eventuelt tas i bruk.

Bygningen er utvendig kledd med stående panel og taktekking med korrugerte stålplater.

Det er opplyst om innlagt vann men lovligheten av dette må undersøkes nærmere.

Bryggerhuset holder en enkel standard og det er vedlikeholdsbehov. Skjulte skader kan forekomme.

Anneks



Anvendelse
Uthus

Byggeår
1900

Kommentar
Opplysning gitt av eier.

Standard
Dårlig standard.

Vedlikehold
Sterkt vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Uthus kalt Annekset oppført omkring 1900.

Delvis innredet. Tregulv med kryperom er ikke inspisert.

Saltakkonstruksjon med loft er ikke inspisert.

Skjulte skader i gulv- og takkonstruksjon må påregnes.

Murt teglsteinspipe og peisinnsats med knuste glass.

OBS. Pipe er kledd inn med treverk over tak.

Annekset er utvendig kledd med stående panel og taktekking med tegltakstein.

Annekset er i dårlig stand og har et sterkt vedlikeholdsbehov. Skjulte skader må påregnes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

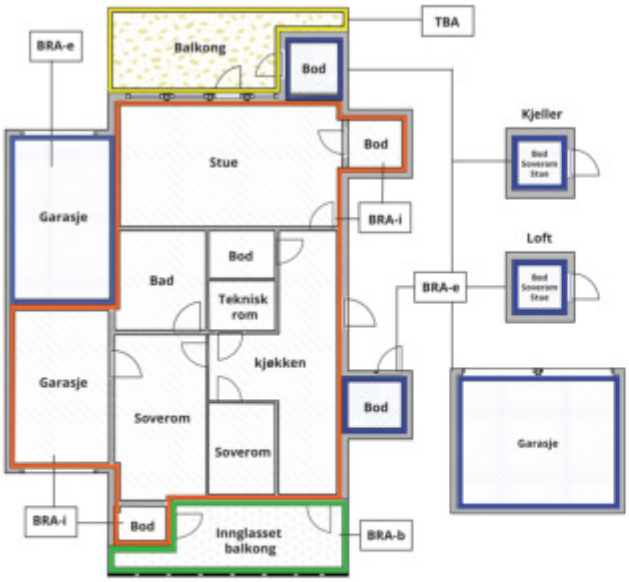
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	100			100			100
2. Etasje	51			51		32	83
Krypkjeller							
SUM	**151**					**32**	**183**
SUM BRA	**151**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Hall m/trapp , Bad/wc, TV-stue , Kjøkken , Spisestue , Stue , Vaskerom		
2. Etasje	Trapperom , Gang , Toalettrom , Kott , Kott 2, Soverom , Soverom 2, Loftstue , Garderobe		
Krypkjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyden i 2. etasje er 1,92 - 2,04 m. Krav til takhøyde i boliger oppført før 2011 er 2,0 m.
Det er ikke godkjente rømningsveier fra 2. etasje.

Bryggerhus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje		39		39			39
SUM		**39**					**39**
SUM BRA	**39**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Oppholdsrom, Vedbod, Verksted	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje		29		29			29
SUM		**29**					**29**
SUM BRA	**29**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Oppholdsrom, Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	151	0
Bryggerhus	0	39
Anneks	0	29

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.7.2024	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Knut Haugen	Rekvirent
	Laila Miranda Kinstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	55	3		0	1287 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandveien 6, 1545 HVIDSTEN

Hjemmelshaver

Kinstad Laila Miranda

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i Hvitsten i Vestby kommune.

Adkomstvei

Det er opplyst om adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Det er opplyst om offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Det er opplyst om offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 1287 m².

Parkering

Parkering på eiendommen.

Bebyggelsen

Området består av eneboliger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.07.2024	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	04.07.2024	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.07.2024	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:[https://samtykke.vendu.no/PZ3653]

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby

Oppdragsnr.
323250036

Selger 1 navn
Laila Miranda Kinstad

Gateadresse
Strandveien 6

Poststed	Postnr
Hvitsten	1545

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1975

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 49

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 3218180

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 323250036

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra rør i 2. etg. i 2009/10. Medførte at hele 1. etg. med unntak av ett soverom ble totalrenovert i forbindelse med forsikringen.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt bad og vaskerom i forbindelse med forsikringsskaden 2009/10

Arbeid utført av: Gjennom forsikringsselskapet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt bad og vaskerom i forbindelse med forsikringsskaden 2009/10

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lekkasje fra rør i 2. etg. i 2009/10. Medførte at hele 1. etg. med unntak av ett soverom ble totalrenovert i forbindelse med forsikringen.

Arbeid utført av: Gjennom forsikringsselskapet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport av 15/7-24, utarbeiedet av O.P. Arnesen AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har observert en og annen mus, men ikke et nevneverdig problem.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hele 1. etg. med unntak av ett soverom ble totalrenovert i forbindelse med forsikringen. Det elektriske anlegget ble også fornyet i forbindelse med dette.

Arbeid utført av: Gjennom forsikringsselskapet

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323250036

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport av 15/7-24 utført av takstingeniør OP Arnesen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bruksrett på vei over naboens eiendom. Tinglyst.

Document reference: 323250036

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 323250036

E-Signing validated

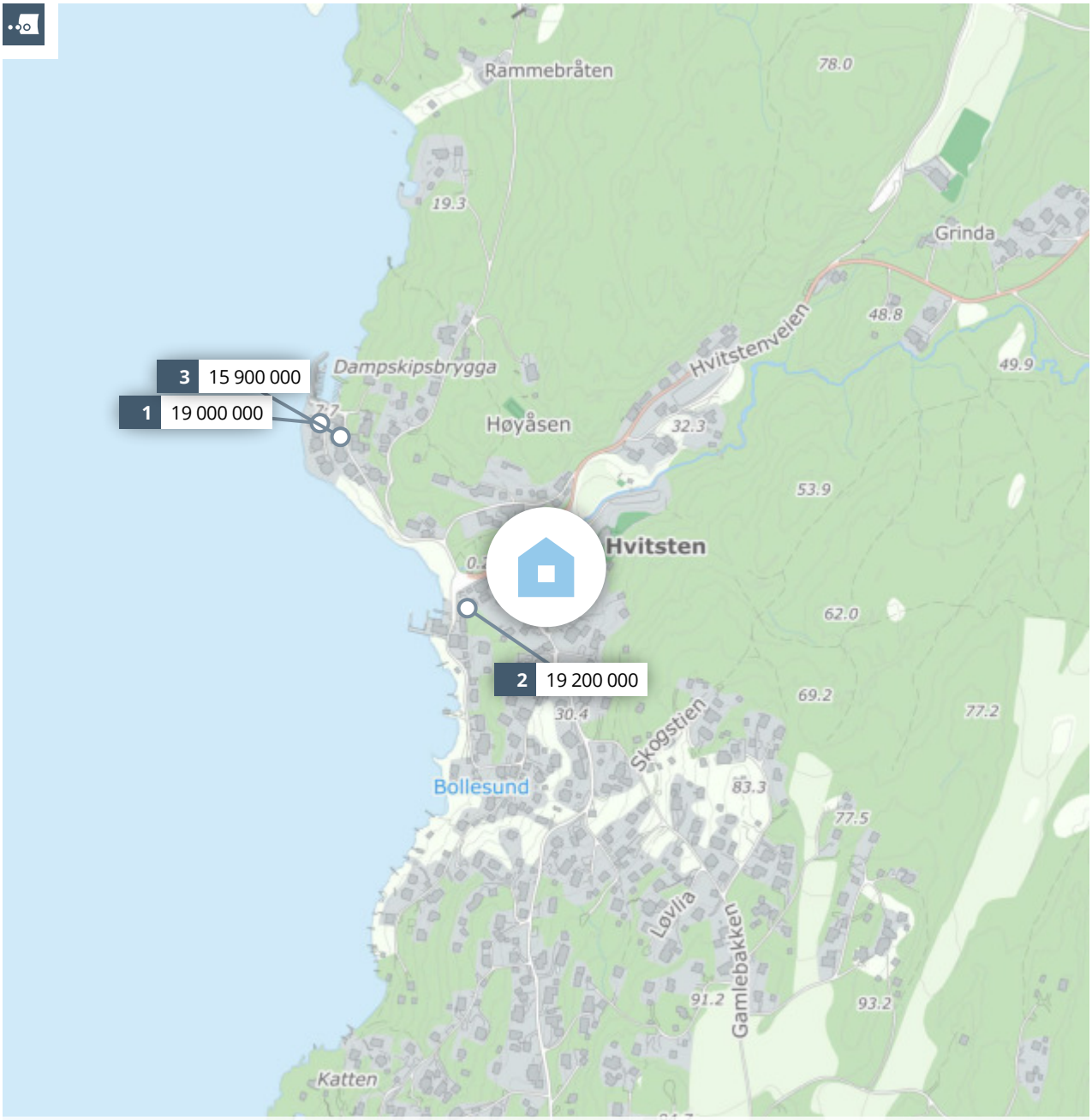
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Laila Miranda Kinstad	ef65e2416c662402099789 d4cb1a427f14772850	26.03.2025 11:26:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 323250036

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

STRANDVEIEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 05.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Strandveien 6, 1545 HVITSTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1884

GNR 55 BNR 3 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS Hvitsten 2

Verdivurdert til

13 000 000

-	13 000 000	86 093
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	151 m²	68 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 287 m²	
Byggeår					1884	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bryggeveien 16 215 m² 2017 809 m² 3 sov	25.05.2021	18 800 000	**19 000 000**	0	19 000 000	**88 372**
2 Fjordveien 2 231 m² 2019 1 566 m² 3 sov	03.11.2022	19 500 000	**19 200 000**	0	19 200 000	**83 117**
3 Bryggeveien 8 216 m² 2017 629 m² 4 sov	11.04.2025	15 900 000	**15 900 000**	0	15 900 000	**73 611**

"SOLHAUG" - Sjelden mulighet i sjarmerende Hvitsten - Eiendom med storslagen fjordutsikt! - Bryggerhus og anneks.

En eiendom med sjelden beliggenhet på "Solhaug" i idylliske Hvitsten med panoramautsikt over Oslofjorden.

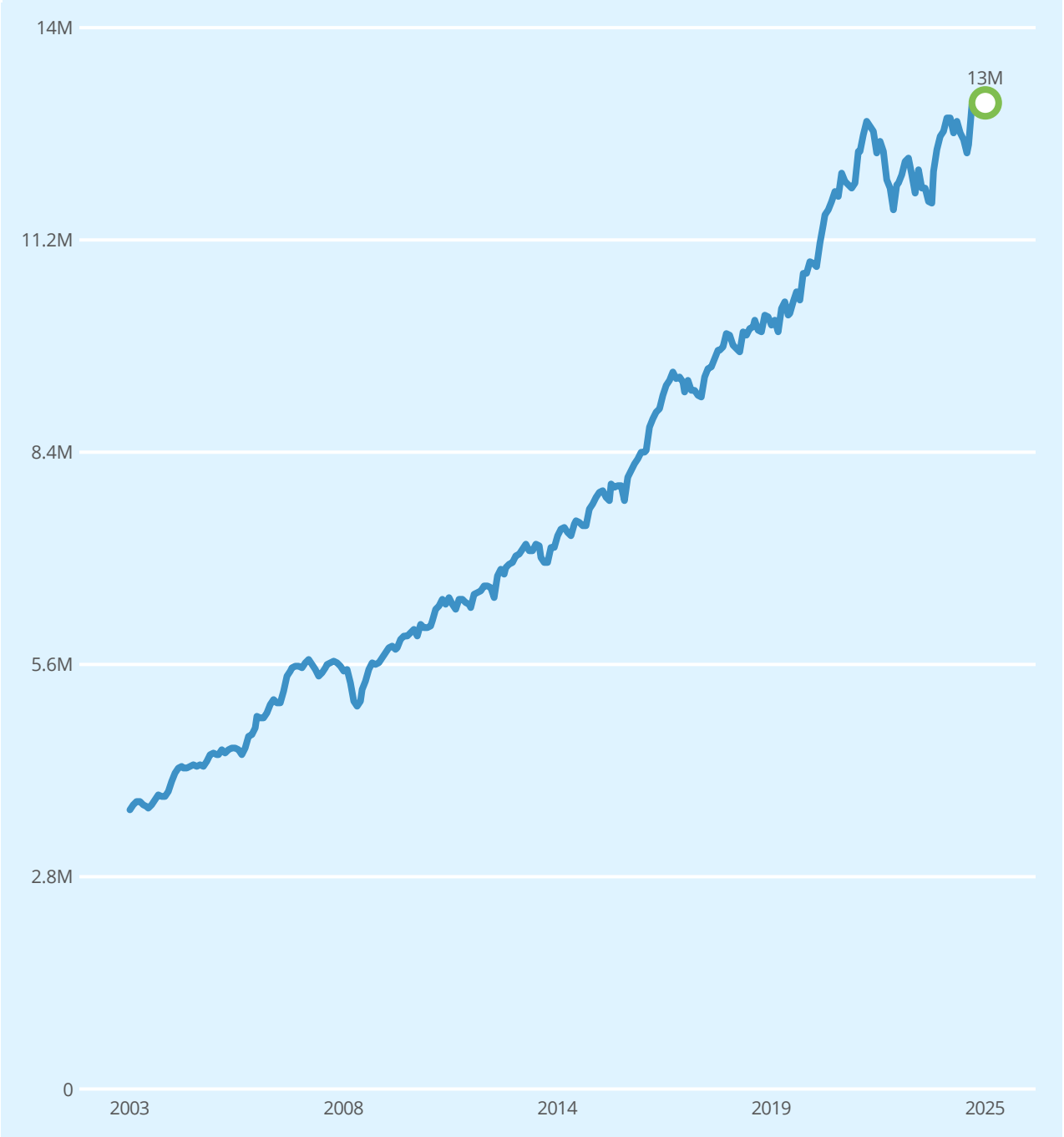
Eneboligen er opprinnelig fra 1884 og bærer preg av sin historie, og fremstår i dag med behov for rehabilitering. Det er gjort tilpasninger rundt 1976 og enkelte oppgraderinger i 2009. Her er det rike muligheter for deg som ønsker å sette ditt eget preg, enten det gjelder bevaring av sjel eller ny utvikling.

I tillegg til hovedhuset følger både bryggerhus og anneks perfekt for gjester, hobby eller ekstra oppbevaring.

Her bor du i rolige omgivelser, kun en kort kjøretur fra Vestby sentrum og med enkel tilgang til togforbindelse mot Oslo.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.04.2018		06.04.2018	-	26 300	-	26 300	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i VESTBY kommune nå

36
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

52
dager

Eneboliger solgt i VESTBY kommune siste 3 mnd

39
eneboliger solgt

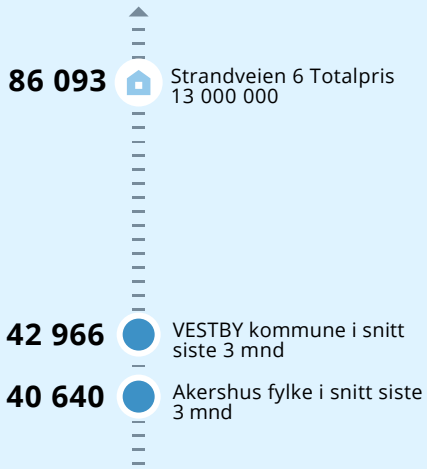


Solgt i snitt i løpet av

105
dager

for 1.5% under prisantydning

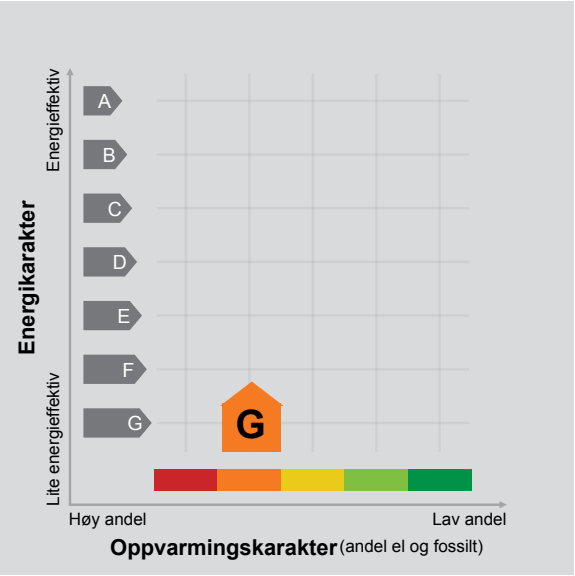
Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Strandveien 6
Postnummer	1545
Sted	HVITSTEN
Kommunenavn	Vestby
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148668736
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94924
Dato	20.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

KOMMUNALE GEBYRER

Utskriftsdato: 02.04.2025

Vestby kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Strandveien 6, 1545 HVITSTEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Renovasjon	2 812,08 kr
Sum	**2 812,08 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 140 l (inkl. løsning for matavfall)	1 stk.	5 146,00 kr	1/2	0 %	2 573,00 kr	643,25 kr
Papp/papir/kartong 370 l	1 stk.	443,00 kr	1/2	0 %	221,50 kr	55,38 kr
Glass- og metallemb. 140 l	1 stk.	423,00 kr	1/2	0 %	211,50 kr	52,88 kr
Plastemballasje 370 l	1 stk.	443,00 kr	1/2	0 %	221,50 kr	55,38 kr
				Sum	**3 227,50 kr**	**806,89 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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: 02.04.2025

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Strandveien 6, 1545 HVITSTEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	4 481,89 kr
Feiing	544,00 kr
Vann	4 426,83 kr
Sum	**9 452,72 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	50 m3	33,89 kr	1/1	0 %	1 694,38 kr	1 694,38 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	50 m3	39,14 kr	1/1	0 %	1 956,88 kr	1 956,88 kr
Feie- og tilsynsgebyr	1 pipeløp	381,00 kr	1/1	0 %	381,00 kr	95,25 kr
Vann; Akonto målt forbruk	53 m3	42,88 kr	1/1	0 %	2 272,38 kr	568,10 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	53 m3	42,63 kr	1/1	0 %	2 259,13 kr	564,79 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-51 m3	33,89 kr	1/1	0 %	-1 728,25 kr	-1 728,25 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-51 m3	39,14 kr	1/1	0 %	-1 996,00 kr	-1 996,00 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 boenhet	3 178,00 kr	1/1	0 %	3 178,00 kr	794,50 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 boenhet	3 029,00 kr	1/1	0 %	3 029,00 kr	757,25 kr
				Sum	**11 046,52 kr**	**2 706,90 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

MATRIKKEL-
RAPPORT

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Vestby kommune: Grunneiendom 3216-55/3

Norkart
Utskriftsdato: 02.04.2025 12:37

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLHAUG	Beregnet areal	1287
Etablert dato	16.08.1886	Historisk oppgitt areal	1287
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	55/3
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	55/3
Endre egenskaper Annen forretningstype	04.03.2009 04.03.2009	 Sentralpunkt flyttet		55/3
Skylddeling Skylddeling	16.08.1886			55/1 (-1287), 55/3 (1287)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6607900.4	593559.1		Ja	1287	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KINSTAD LAILA MIRANDA F071035*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	STRANDVEIEN 6 1545 1545 HVITSTEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Strandveien 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1545 HVITSTEN	Kirkesogn	02090204 Hvitsten
Grunnkrets	102 Hvitsten 2	Tettsted	
Valgkrets	1 BJØRLIEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148668736		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1884
2	148668701		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

3	148668728		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 148668736: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1884

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1884	06.04.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Strandveien 6	H0101	55/3	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 148668701: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		06.04.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	55/3	-	-	-	-	-

3: Bygning 148668728: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		06.04.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	55/3	-	-	-	-	-

VESTBY KOMMUNE GENERELL INFORMASJON

Vestby kommune
Postadresse: Postboks 144, 1541 VESTBY
Telefon: 64 98 01 00
E-post: post@vestby.kommune.no

Dato: 09.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Produktnavn

Gnr:	**55**	Bnr:	**3**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Strandveien 6, 1545 HVITSTEN**						

Planer under arbeid

Ligger eiendommen under område som skal reguleres?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad: 301 Hvitsten områderegulering		

Bevaring

Ligger eiendommen innenfor bevaringsområde ?	Ja ☒	Nei ☐
Er bygninger registrert i SEFRAK-register?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad: Bevaringsområde - Bevaring av kulturminner Bevaringområde: 570 - Bevaring av kulturmiljø		

Bygninger

Mangler det dokumenter for noen av tiltak på eiendommen.	Ja ☒	Nei ☐

Ulovlige tiltak.	Ja ☐	Nei ☐
Byggesaker under behandling.	Ja ☐	Nei ☒
Merknad: Byggninger mangler opprinnelige tegninger og byggesaksdokumenter fra byggeåret.		

Bopliktområde

Ligger eiendommen innenfor bopliktområde ?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Fjærnvarme

Ligger eiendommen innenfor fjærnvarmeområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Annet relevant informasjon

Merknad: Plan- og miljøutvalget har vedtatt et midlertidig forbud mot enkelte tiltak innenfor reguleringsplanene Hvitsten og Strandåsen i påvente av ny områdereguleringsplan. Vedtaket ble fattet den 28.02.2022 i sak 5/22 Midlertidig forbud mot tiltak i Hvitsten og Strandåsen - VESTBY KOMMUNE

PLANRAPPORT

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

Utskriftsdato: 02.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Strandveien 6, 1545 HVITSTEN								

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 under arbeid
- Reguleringsplaner
- Midlertidige forbud

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan 2023-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	01.01.0001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/12158/KPLAN2023_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 287 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 287 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_2

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0121

Navn	HVITSTEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/10243/0121_bestemmelser5.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 287 m^2 **Formål** Bevaring av anlegg
	Delareal 1 287 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** Bb11

Midlertidige forbud

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Navn	midlertidigForbudMotTiltak
Gyldig til	28.02.2025
Dato for vedtak	28.01.2022
Saksnr	2021/3876

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0301
Navn	HVITSTEN OMRÅDEREGULERINGSPLAN
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

REGULERINGS-BESTEMMELSER

Vestby kommune

Hvitsten - Reguleringsbestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 10.10.2005. Mindre vesentlig endring (1) 11.12.2006 (Teknisk retting). Mindre vesentlig endring (2) av plansjefen 27.11.2015 (flytting av snuhammer i Fjordveien). Mindre endring (3) av plansjef 25.03.2019 (Fjerning av avkjørselspil. Mindre endring av plansjefen (4) 19.11.2021 (fjerning av høyspentledning). Mindre endring (5) av plansjefen 17.12.2021 (fjerning av felles avkjørsel FA9, samt justering av formålsgrenser Bryggeveien).

§ 1 Fellesbestemmelser

Formålsbestemmelse

Planens formål er å

- Bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige verdier som Hvitsten representerer.
- Gi rammer for både vern og utvikling av ovennevnte verdier.
- Hindre inngrep i bestående bygninger og anlegg som er i strid med kulturminnevernet.

Søknad

Sammen med søknad om tillatelse til deling skal det innsendes en situasjonsplan for hele tomten som søkes delt. Situasjonsplanen skal vise delingen, byggemuligheter, felles lekeareal, adkomst, plass til garasje og biloppstillingsplasser samt vann- og avløpsløsninger som også omfatter tilgrensende områder.
Alle større trær med brysthøydediameter over 30 cm, skal innmåles og kartfestes.

Rekkefølge

Innenfor planområdet tillates ikke ny bebyggelse eller bruksendring til boligformål før det er etablert vann- og avløpsanlegg i henhold til godkjent detaljplan i samsvar med de prinsipper som er fastlagt i rammeplan for vann og avløp datert 30.05.2005

Plan- og bygningslovens § 67 om pliktmessig opparbeidelse av vei i samsvar med reguleringsplanen før bebyggelse tillates, kan fravikes hvis eier lar tinglyse pantobligasjon og veirettserkæring, som sikkerhet for kommunens senere finansiering og bygging av vei.

§ 2 Byggeområde for boliger

Type bebyggelse

I byggeområdene (Bb1-Bb18), tillates frittliggende eneboligbebyggelse med tilhørende anlegg. En sekundærleilighet på inntil 70 m2 kan tillates til hver enebolig. Næringsvirksomhet eller allmennyttige formål kan tillates som en mindre del av eneboligen dersom virksomheten ikke vil være en vesentlig belastning for boligområdet.

Utforming og plassering

Bebyggelsen i byggeområdene skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 40° utenfor bevaringsområdet, 30° og 40° innenfor bevaringsområdet. Møne skal være i bygningens lengderetning. Hovedmøneretningen skal følge terrengets hovedretning.
Garasje, uthus o.l. kan tillates med et bruksareal på inntil 50 m2. Størrelse, form og materialbruk skal være tilpasset boligen. På hver tomt skal det være plass til en garasje. Ved garasje plassert vinkelrett på vei, skal det være minst 5 meter mellom garasje og regulert veigrunn. Garasje plassert parallelt med vei kan tillates plassert inntil 1,5 meter fra regulert veigrunn.

Tomteareal og grad av utnytting
For boligområdene gjelder følgende bestemmelser om minste tillatte tomteareal som følge av deling og tillatt utnyttelse i % BYA innenfor de enkelte områder:
- Hele bevaringsområdet (del av boligområdene Bb4A og Bb6, hele Bb5 og Bb7-Bb18): 1.200 m² og 15 % BYA.
- Utenfor bevaringsområdet: Bb1- Bb3 og del av Bb6: 700 m² og 25 % BYA.
- Utenfor bevaringsområdet: Del av Bb4A og hele Bb4B: 700 m² og 20 % BYA.

For alle byggeområder skal det, dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng, reserveres 36 m2 bruksareal (BRA) pr. tomt for eventuell senere oppføring.

Høyde
Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde 9,0 meter for boliger plassert i skrånende terreng tilpasset underetasje. Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde 9 meter for boliger plassert i flatt terreng uten underetasje.

For garasje, uthus o.l. er maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,5 meter Høyden måles fra gjennomsnittsnivå på planert terreng rundt bygningen.

Parkering
Til hver enebolig kreves det 2 biloppstillingsplasser. I tillegg kreves det 1 biloppstillingsplass for sekundærleilighetet. Biloppstillingsplassene skal ferdigstilles samtidig med boenhetene.

Støyskjerming
Byggeområder for bolig langs Strandveien og Hvitstenveien skal i nødvendig utstrekning skjermes mot veitrafikkstøy slik at støynivået blir i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442. Plan for støybeskyttelse skal foreligge samtidig med søknad om byggetillatelse og alle tiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

§ 3 Områder for kontor
Område for kontor, Bf1, tillates ikke ytterligere utbygget med bygninger og anlegg som rammes av plan- og bygningsloven.

§ 4 Områder for landbruk
Områdene skal brukes til landbruksformål. Driftsbygninger og våningshus i tilknytning til landbruksdriften, tillates ikke oppført, men skal lokaliseres til eksisterende gårdstun på Strand gård, g.nr 56/1.

§ 5 Områder for offentlige formål
Området skal utnyttes til kirke med tilhørende gravlund og andre anlegg og innretninger som er knyttet til kirken.

Ny bebyggelse innenfor området skal oppføres med saltak og innenfor en maksimal mønehøyde på 9 meter. Byggehøyden regnes fra ferdig planert framtidig terreng. Tillatt bebygd areal BYA er 10%.

§ 6 Områder for kombinert byggeformål

For områdene regulert til kombinert byggeformål Bb/f/k/a 1 og Bb/f/k/a 2, tillates det boliger (b) i kombinasjon med forretning/service (f), kontor (k) og offentlige-/allmennyttige formål (a). I Bf/k/a 3 tillates bebyggelse og anlegg til forretning/service (f), kontor (k), offentlige- /allmennyttige (a) formål i kombinasjon.

Bb/f/k/a 1

Innenfor byggeområde Bb/f/k1 tillates tilbygg på eksisterende bebyggelse samt nye mindre bygninger som garasjer, uthus o.l. Nye selvstendige bygg til bolig, forretning, kontor eller allmennyttige formål, tillates ikke.
Tillatt utnyttelse skal ikke overstige 35 % BYA.

Bb/f/k/a 2

Bebyggelsen i Bb/f/k/a 2 (Stabil Alna) tillates oppført som trehusbebyggelse tilpasset bevaringsområdet for øvrig når det gjelder målestokk og form.
Tillatt utnyttelse er 35 % BYA. Bebyggelsen skal utformes med saltak og takvinkelen skal være mellom 30 og 40 grader. Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 8 meter. Høyden måles fra gjennomsnittsnivå på planert terreng rundt bygningen.

Av det totale bruksareal skal minimum 30 % utnyttes til kontor, forretning eller allmennyttig formål uten nærmere krav om innbyrdes fordeling.

Bf/k/a 3

Med unntak av ny avløpspumpestasjon, tillates ikke ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse på land i byggeområde Bf/k/a 3. Avløpspumpestasjon kan tillates etablert i eksisterende bygg eller som tilpasset tilbygg/nybygg.

Det tillates anlagt molo og bryggeanlegg i samsvar med samlet detaljplan for området, godkjent av kommunen. Alle nyanlegg skal nøye tilpasses bevaringshensynet både når det gjelder materialer, utforming og skala.

§ 7 Friområder på land og i sjø - badeområder

I friområder på land tillates etablert bygninger og anlegg som har naturlig sammenheng med formålet og ikke er til hinder for bruk av området som friområde for allmennheten.
Friområder i sjø skal brukes til badeområde for allmennheten. I områdene er det ikke tillatt å bruke eller plassere private bøyer, båter, seilbrett o.l (med unntak av småbåthavnen på Andersbrygga (Bf/k/a3)). På Andersbrygga tillates etablert småbåthavn på bryggas nordside med nødvendig tilflott til havna. Anlegg som er i samsvar med formålet som badeflåter, stupebrett eller vannsklier kan tillates.

§ 8 Spesialområde - Bevaring automatisk fredete kulturminner

Tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven tillates ikke oppført innenfor bevaringsområde kulturminner, vist på plankartet. Forbudet omfatter ikke tomtedeling.

Innenfor spesialområdene er det ikke lov å igangsette tiltak som er egnet til å skade, tildekke eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminner. Eksisterende tomt kan

fortsatt benyttes innenfor ovennevnte ramme. Alle tiltak i marka krever tillatelse fra kulturminnevernmyndigheten.

Før reguleringsplanen for Hvitsten kan realiseres, skal det foretas en arkeologisk granskning av de automatisk fredete lokalitetene som er i konflikt med utbyggingen. Dette gjelder lokalitetene med id. 89500, 89503 samt den del av 89496 som er regulert til friområde (F1/F2).

Det gis tillatelse til inngrep i de automatisk fredete lokalitetene id. 89501 og 89502 uten vilkår om ytterligere undersøkelser da disse er tilstrekkelig undersøkt i forbindelse med Akershus fylkeskommunes registreringer.

De angitte lokaliteter er vist på reguleringskartet og i Riksantikvarens kart stemplet 22.06.05.

Akershus fylkeskommune skal kontaktes i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

§ 9 Spesialområde - Bevaring - Byggeområde

1. Bevaringsverdige bygninger er alle merkede bygninger på plankartet samt andre bygninger innenfor bevaringsområdet som etter en konkret vurdering framstår som bevaringsverdige. Eksisterende bevaringsverdige bygninger, kan utvendig istandsettes, tilbygges og påbygges, men det forutsettes at husenes målestokk, takform, taktekking, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig karakter. Så vidt mulig skal tilbakeføring tilstrebes. Det skal benyttes koblede, sidehengslede, utadslående vinduer med gjennomgående sprosser i ytre glass. Inngangsparti tilpasses lokal byggeskikk. Teglsten skal benyttes som taktekking. Farge på bygning tilpasses eksisterende miljø. Innvendig kan bygningene ombygges og forbedres teknisk, men så vidt mulig bør det opprinnelige interiør bevares.

2. Andre eksisterende bygninger enn de bevaringsverdige, og alle arter nybygg skal gis en eksteriørutforming samt materialbruk som harmonerer med de bevaringsverdige bygninger. Nybygg skal oppføres etter bestemmelsene i byggeforskriftene, men må ha fasadekledning av trepanel. Det skal benyttes koblede, sidehengslede, utadslående vinduer med gjennomgående sprosser i ytre glass. Inngangsparti tilpasses lokal byggeskikk. Teglsten skal benyttes som taktekking. Farge på bygning tilpasses eksisterende miljø. Innvendig kan bygningene ombygges og forbedres teknisk, men så vidt mulig bør det opprinnelige interiør bevares.

3. Dersom et skadet hus erstattes med nybygg, kan kommunen gi pålegg om at den nye bygning må ha samme côtehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige profil og miljøkvaliteter. Kommunen kan gi pålegg om at øvrige bygningsdetaljer som vinduer, dører og verandaer harmonerer med det opprinnelige bygget og det øvrige bygningsmiljøet. Bevaringsverdige hus som på grunn av skader må erstattes med nybygg, skal gis samme plassering som det opprinnelige bygg.

4. Før et nybygg eller en større fasadeendring behandles, kan kommunen forlange at det sendes inn fasadeoppriss av bygningen, og så mye av den tilstøtende bebyggelse som ansees nødvendig for å vurdere søknaden.

5. Før byggesaker innenfor bevaringsområdet behandles i kommunen, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene etter kulturminneloven. For fredede bygninger innenfor bevaringsområdet gjelder for øvrig bestemmelsene i lov om kulturminner.

6. Forstøtningsmurer mot gate og gjerder skal ved valg av materialer og høyde harmonere med miljøet. Oppsetting eller endring av gjerder og forstøtningsmurer, skal forelegges kommunen for godkjennelse.

7. For Hvitsten torg og det tilgrensende trafikkområdet i krysset Hvitstenveien x Strandveien x Fjordveien x Rammeveien, skal det før tiltak igangsettes, foreligge en samlet detaljplan godkjent av kommunen. Detaljplanen skal vise trafikkløsninger for alle trafikkantgrupper, beplantning, møblering og materialbruk. Tilsvarende krav om detaljplan gjelder for planlagt fortau langs Hvitstenveien og for planlagt molo/småbåthavn.

§ 10 Spesialområde - naturvernområde på land

Eksisterende eikeskog- og særpregete landskapsbilde i naturvernområde 1 skal bestå. I området tillates kun fjerning av mindreverdige eller døde trær samt rydding av underskog og kratt.

§ 11 Offentlig trafikkområde

Kjørevei, gang-/sykkelvei , fortau. parkeringsplasser og annet trafikkareal, skal anlegges som vist på plankartet.

§ 12 Spesialområde - Frisiktsone

Innenfor frisiktsonen skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander, herunder parkering, ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær som ikke hindrer frisikten, kan tillates.

§ 13 Fellesområde - Felles avkjørsel

Arealene skal utnyttes til felles avkjørsel for de eiendommene som er avmerket på reguleringskartet. Fellesavkjørsel FA8 mot Hvitstenveien, opprettholdes.

DIVERSE KART FRA KOMMUNEN

Utskriftsdato: 02.04.2025

Eiendomskart for eiendom 3216 - 55/3//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 287,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6607900,4	**Øst**	593559,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6607913,81	593568,26	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	16,73	
2	6607901,13	593568,71	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,69	
3	6607878,54	593556,23	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	25,81	
4	6607887,49	593542,31	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	16,55	
5	6607874,03	593520,44	13 cm	Jordfast stein (JS)	Kors (53)	25,68	
6	6607891,46	593538,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	24,94	
7	6607942,67	593551,34	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	52,85	
8	6607940,23	593554,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,79	
9	6607937,37	593557,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,44	
10	6607930,38	593565,94	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,85	

Vestby kommune

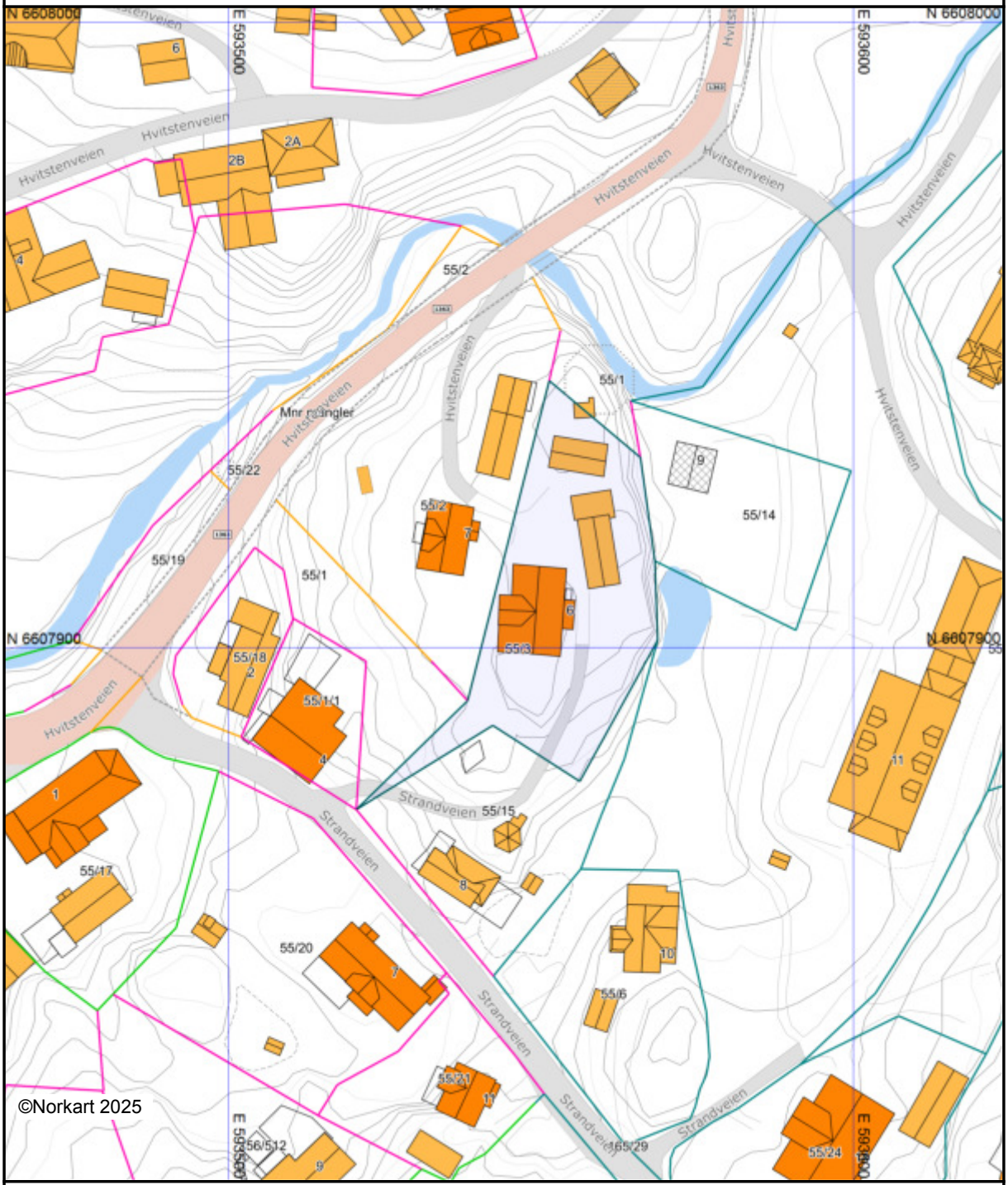
Grunnkart

Eiendom: 55/3
Adresse: Strandveien 6
Dato: 02.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

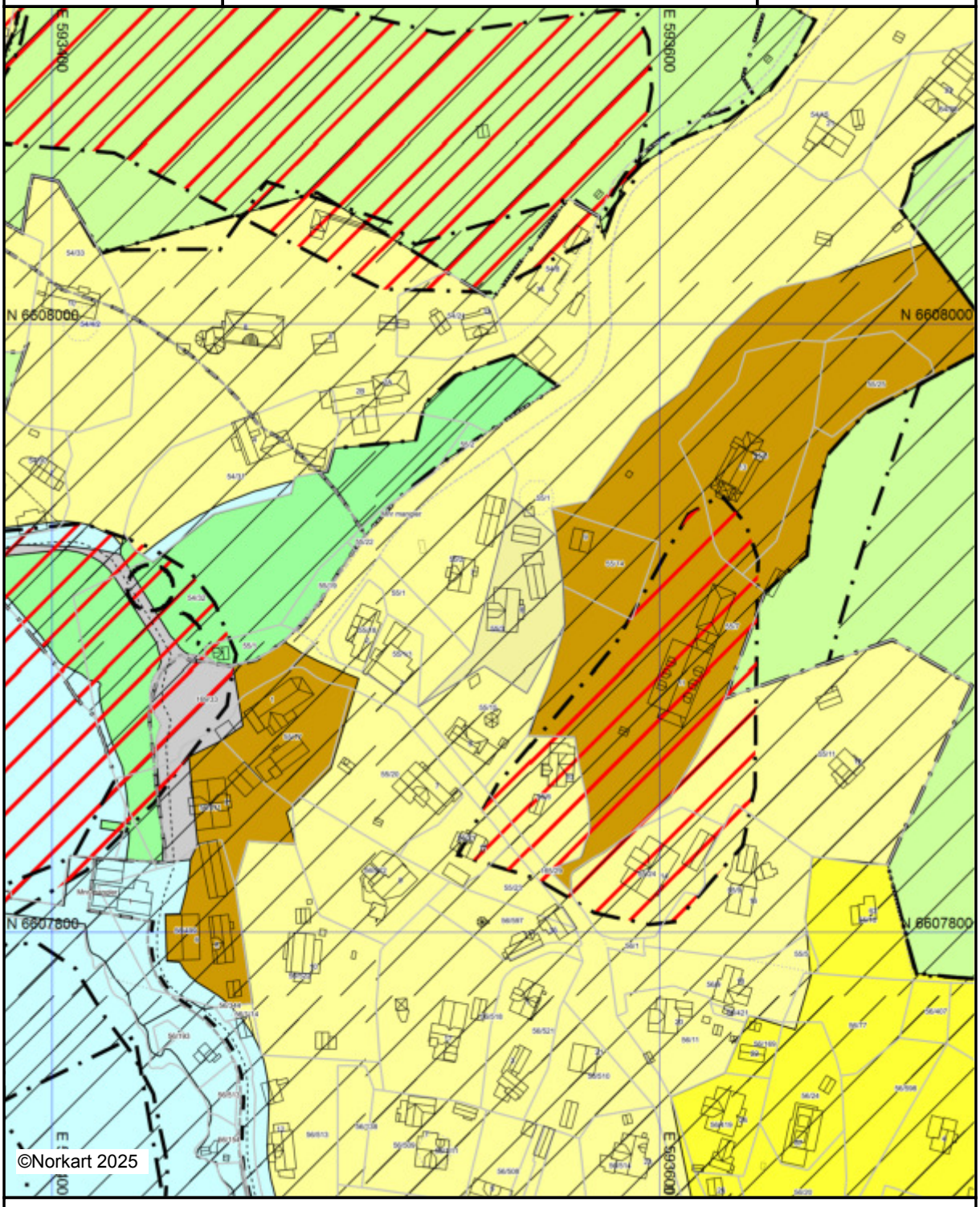
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 55/3
Adresse: Strandveien 6
Utskriftsdato: 02.04.2025
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
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Sentrumsformål - nåværende
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende

Utskriftsdato: 02.04.2025

Ortofotorapport for eiendom 3216 - 55/3//

Beste



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.

2024



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2023



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2022



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

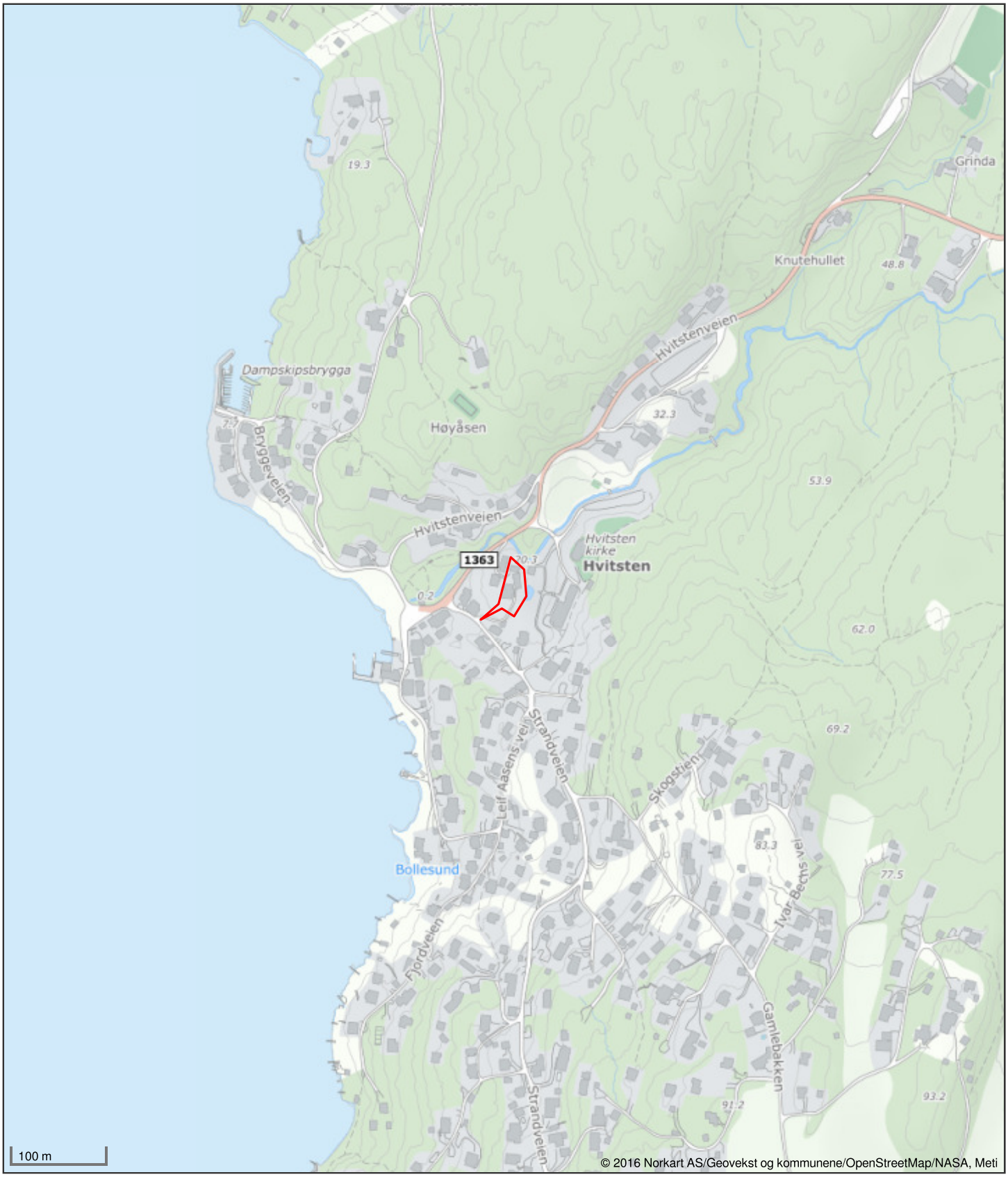
2022



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Utskriftsdato: 02.04.2025

Oversiktskart for eiendom 3216 - 55/3//



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.

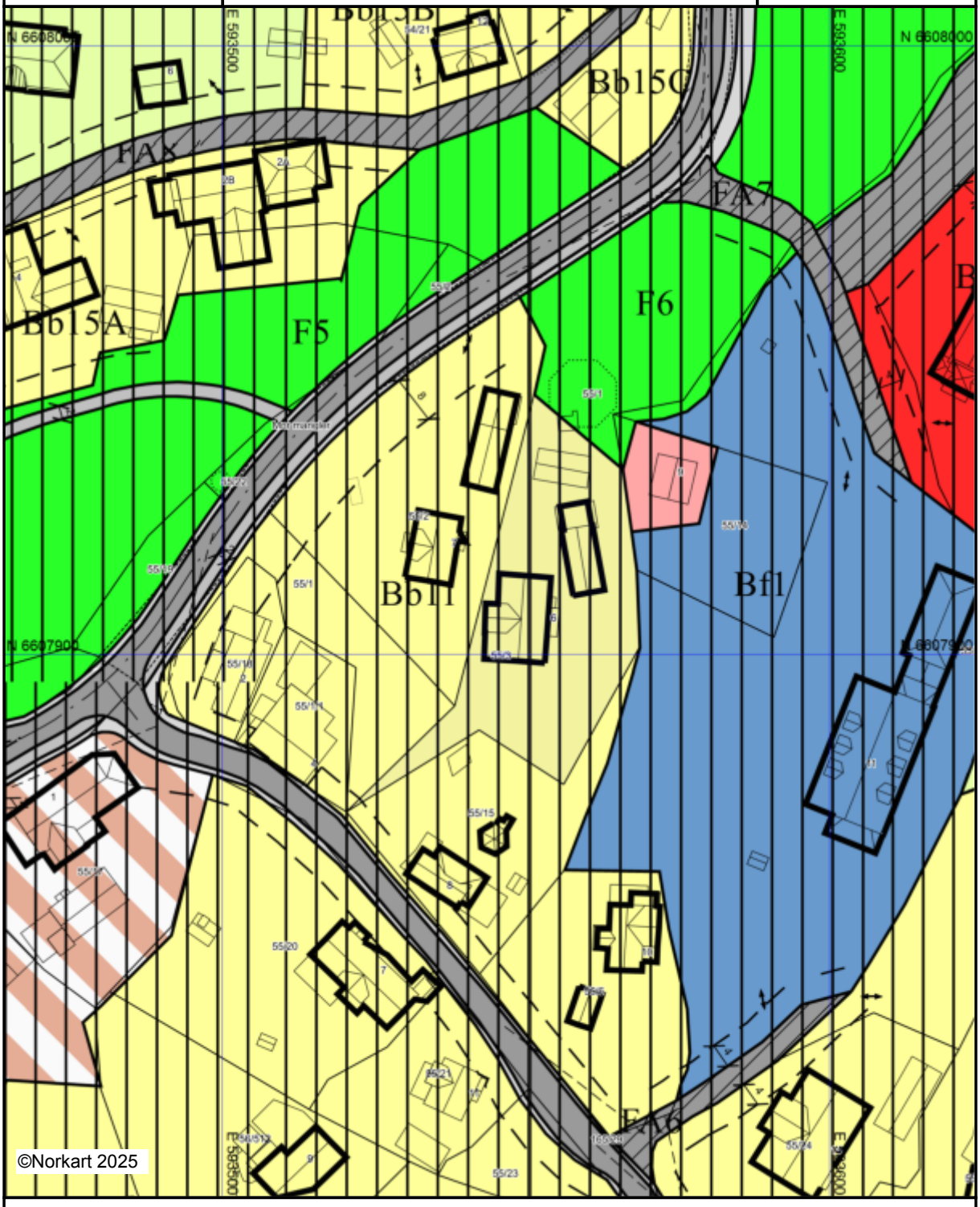
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/3
Adresse: Strandveien 6
Utskriftsdato: 02.04.2025
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

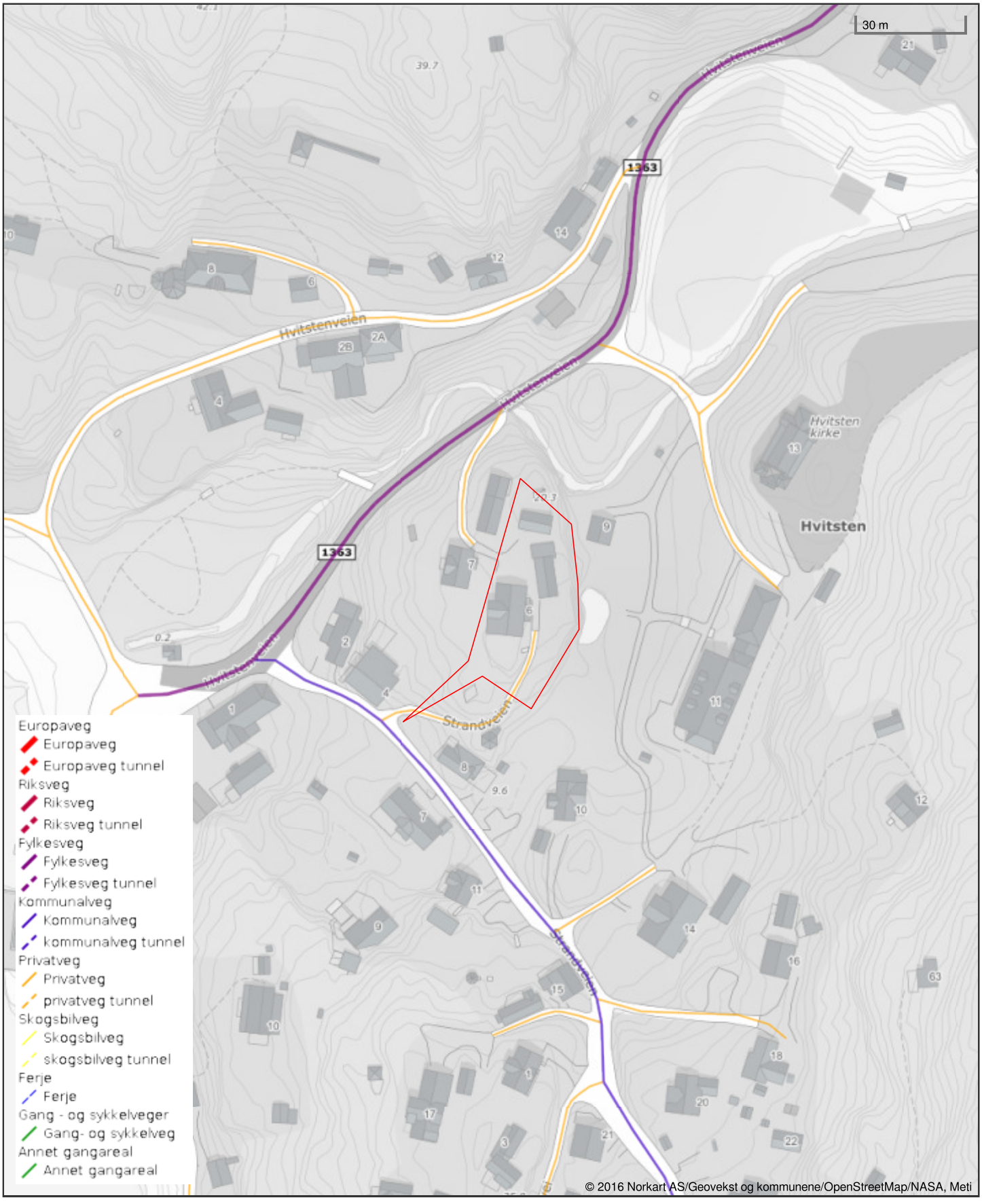
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for kontor
- Offentlig kirke
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

Utskriftsdato: 02.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 3216 - 55/3//



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.

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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Strandveien 6
Gnr. 55 Bnr. 3 i Vestby kommune

Oppdragsnummer:
323-25-0036

Meglerforetak: Frontline Vestby Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Nils-Erik Aasen

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 90 58 53 43

E-post: nils-erik.aasen@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.

Notater