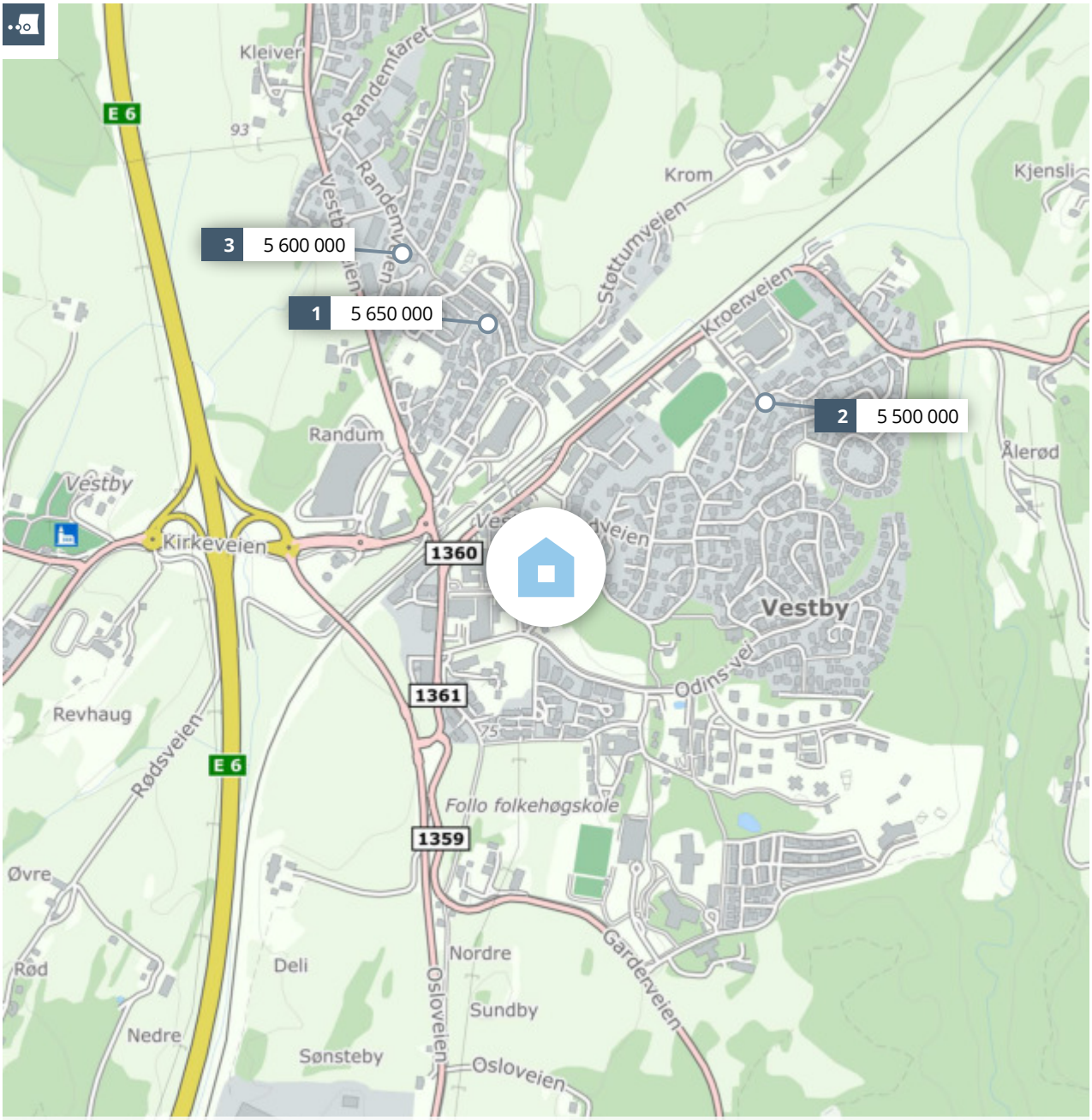
GRØSTADVEIEN 5

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Kommunal informasjon
Diverse kart
ByggningsTegninger
Garasje i kjeller - Godkjent melding
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GRØSTADVEIEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 18.06.2025

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: Sang Ngoc Le Quach.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grøstadveien 5, 1540 VESTBY

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 9 BNR 66 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS VESTBY SENTRUM

Verdivurdert til

5 300 000

-	5 300 000	29 775
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	178 m²	- m²	- m²	- m²	241 m²	- m²
Tomt					1 018 m²	
Byggeår					1957	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamle Støttumvei 22 209 m² 1968 1 616 m² 3 sov				15.04.2025	5 950 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**27 033**
2	Soleveien 35 115 m² 1949 1 154 m² 3 sov				27.11.2024	5 790 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**47 826**
3	Randemveien 11 183 m² 1952 653 m² 6 sov				01.05.2025	5 590 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**30 601**

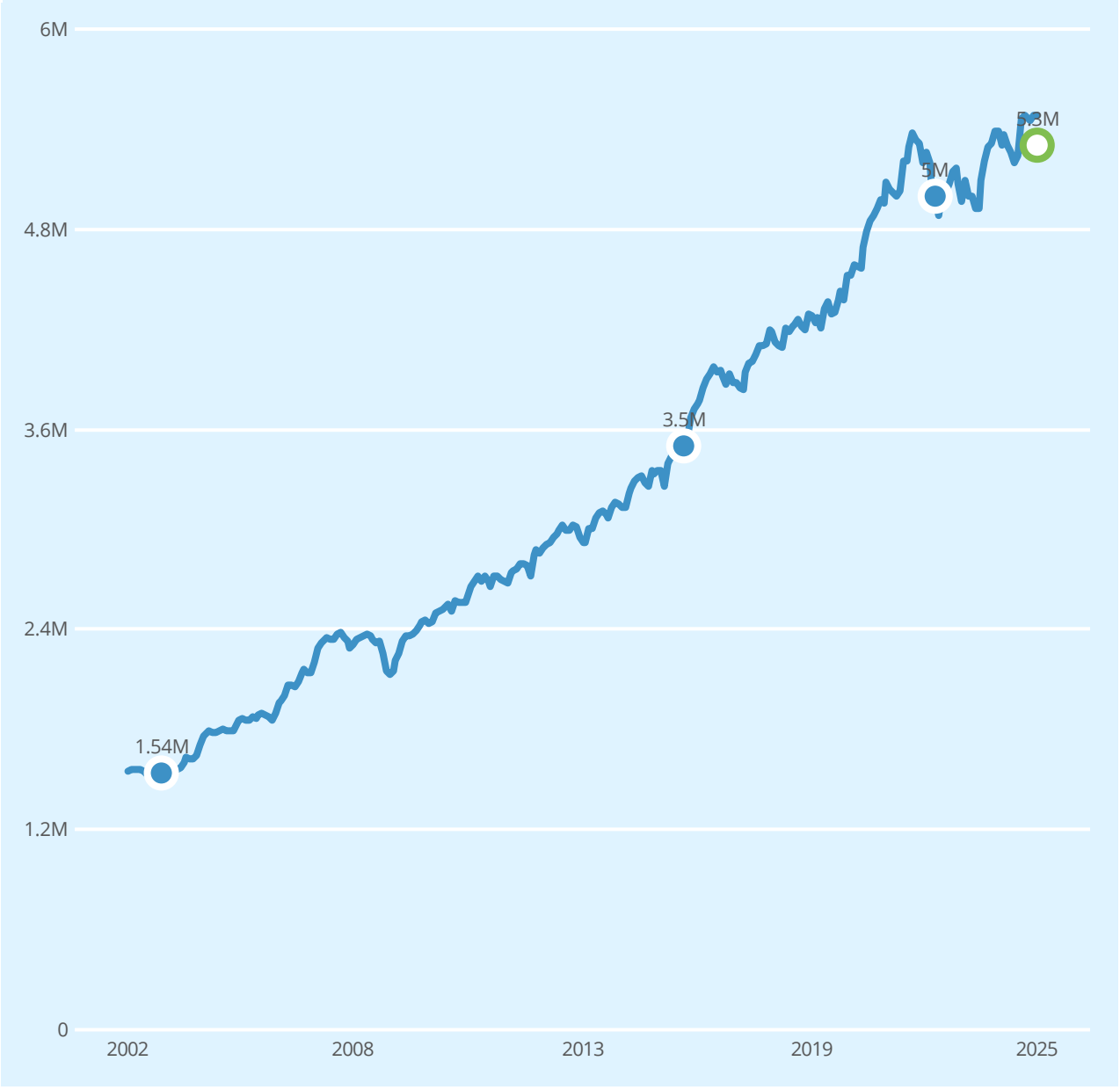
Meget sentral enebolig. Boligen strekker seg over 3 plan og er innholdrik. Boligen har moderniserings behov og utbedringer må påregnes.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.11.2022		16.11.2022	-	5 000 000	-	5 000 000	2
28.06.2016		28.06.2016	-	3 500 000	-	3 500 000	
27.01.2003	07.02.2003	01.04.2003	1 350 000	1 540 000	-	1 540 000	

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

Eneboliger til salgs i 1540 VESTBY nå

5
eneboliger til salgs

6.0M
5.8M
5 664 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i

36
dager

Eneboliger solgt i 1540 VESTBY siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

7 380 000 Prisantydning i snitt
7 332 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

35
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

44 099 VESTBY kommune i snitt siste 6 mnd
43 320 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
29 775 Grøstadveien 5 Totalpris 5 300 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig

Grøstadveien 5, 1540 VESTBY

VESTBY kommune

gnr. 9, bnr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 178 m²



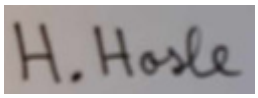
Befaringsdato: 05.05.2025 **Rapportdato:** 27.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14138-1858 **Referansenummer:** MI7720

Foretak: Takstpartner Hosle **Vår ref:** Håkon Hosle

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

Takstpartner Hosle

Rapportansvarlig



Håkon Hosle
Uavhengig Takstingeniør
haakon@takstpartner.no
984 83 118

NITO

TAKSTPARTNER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en enebolig beliggende iGrøstadveien 5 i Vestby. Boligen fremstår av noe eldre standard med stedvis bruksslitasje grunnet elde og bruk, samt noe ufagmessig maling/sparkelarbeider. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.
Parkering på privat asfaltert gårdsplass.
Pent opparbeidet skrånet naturtomt med prydbusker og gressplen.

For ytterligere informasjon se konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen oppført i 1957, bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en Tilstandsrapport, er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Malte renner og nedløp rundt huset fra antatt byggeår.

Yttervegger utvendig kledd med liggende malt/beiset panel.

Kjellervegger i pusset og malt murkonstruksjon.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon synlig fra loft.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2008.

Et vindu på soverom med produksjonsår 2023.

Entredør med glassfelt og Yale doorman sikkerhetslås.

Støpt flislagt trapp ved inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser og malte flater på baderom, malt panel i entre og i gang, malt smartpanel på en vegg i stue, ubehandlet furupanel på loft, ubehandlet betong i kjeller ellers malt tapet i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med malte takessplater i stue og på et soverom, malt panel i gang og entre ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser på baderom og toalettrom, furugulv i loftsetasjen, ubehandlet betong i kjeller ellers parkett i øvrige rom.

Tepper som er plassert under sofaer og andre møbler er ikke fjernet av takstmannen på befaringsdagen. Om det er noen skjulte skader under disse er ikke det benevnt i rapporten. Det foreligger ingen opplysninger fra selger om skjulte feil eller mangler.
Skillende dekker i armert betong. Dekket er punktvis kontrolert med laser for svanker/retningsavvik.

Det er kun foretatt måling av retningsavvik i oppholdsrom.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 0 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 2 mm igjennom hele rommet.

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

Boligen har mursteinspipe med vedovn i stue og i kjeller.

Sotluke er plassert i kjellergang.

Kjellerrom med malte murflater og betonggulv.

Boligen har furutrapp ned mot kjeller med belegg i trinn og lakkert trapp mot loftsetasjen.

Innvendig har boligen dører med tre-speil til alle rom i 1. etasje. Finert dør på loft.

VÅTROM Gå til side

Bad
Eldre baderom med malte/flislagte veggflater og flislagt gulv.

Innredningen er bestående av servant, innfliset speil og åpen dusjløsning.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder i dusjsone, og sammenlignet med tørr sone over dør. Utslag med normale verdier.

Ved fuktsøk i kjeller til undersiden av bad var det høye verdier noe som tyder på utett dusjsone.

Vaskerom

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom fra byggeår.

Rommet er utført med flislagt gulv og malte murvegger.

Originalt støpejernssluk i gulv.

Innredningenner bestående av skuffeseksjon med plassbygget benkeplate av parkettgulv.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder, og sammenlignet med tørr sone over dør. Utslag med normale verdier.

Det registreres stedvis saltutslag langs alle vegger antatt grunnet kappilært sug av fuktighet fra grunnen. Videre kontroll anbefales.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte folierte skapfronter, laminert benkeplate med fliser på bakvegg 1 1/2 oppvaskkum med benkebeslag, ventilator og frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin.
Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og malte veggflater.

Innredningen er bestående av servant, speil og gulvmontert klosett.

Naturlig ventilasjon med klaffventil i yttervegg. Manglende tilluftsventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har originale kobber vannrør fra antatt byggeår. Hovedstoppekraner av nyere dato er plassert på vanninntak på vaskerom i kjeller. Funksjonstestet ok.

Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Stakeluke er plassert i kjellerbod og lufting er ført i over tak.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler til luftepipe ført ut over tak, klaffventiler i yttervegg og spalteventiler over vinduer.

Boligen er oppvarmet med vedovn i kjeller og i stue ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler på befaringsdagen.

Varmeinstallasjoner er ikke kontrollert av takstmannen.

Varmtvannsbereder på 200 l med ukjent produksjonsår er plassert på vaskerom i kjeller.

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Det var synlig smurt antatt tjære på grunnmur for fuktsikring som var normalt ved byggetidspunktet. Antatt at drenering er fra byggeår og har passert forventet brukstid.

Støpt plate på mark med grunnmur i murkonstruksjoner utvendig pusset og malt.

Boligen er plassert på en skrånende naturtomt med stedvis fall mot grunnmur.

Ukjent om vann/avløpsrør har vært skiftet ut etter byggeår.

Det anbefales en kontroll av disse da dette fort kan koste mye penger ved en skade.

Oljetank av ukjent størrelse plassert i kjeller fra antatt byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

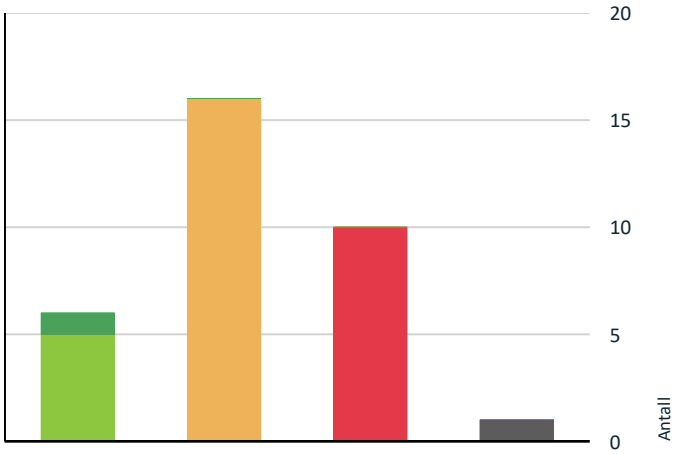
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligen avvike fra originale byggemeldte tegninger, garasjen er utvidet med tilbygg, og bod er innlemmet i gang i kjeller. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er godkjent søk.

Ikke søknadspliktige endringer:
Det er etablert et ekstra soverom i stue og bad er delt av så det er separat toalettrom.

Sammendrag av boligens tilstand

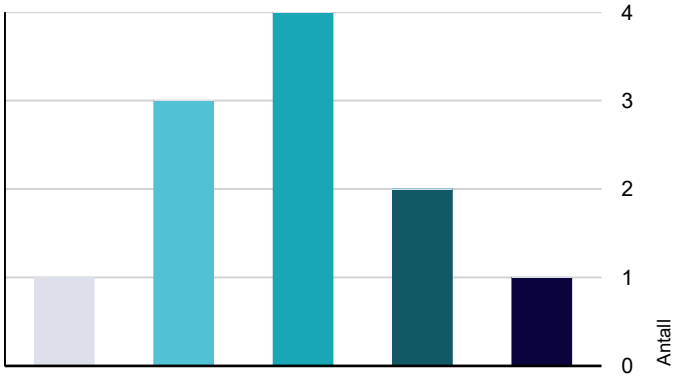
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1957

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvgendig bygningsmasse.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Takkonstruksjon antatt fra byggeår. Det registreres en del mosedannelse på takstein.
Ved kontroll av loftsetasjen ble det ikke funnet fuktskjolder i undertak, men en eldre fuktskade i luftepipe.
Det anbefales ytligere kontroll av beslagsløsning rundt pipeløp. Ved omlegging av tak, anbefales det og beslå pipe med blikk for og begrense regnvann og lignende som kan trekke seg inn i tegl og sement.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsgraden er satt grunnet halvparten av forventet brukstid på trekking og undertak har passert.



TG 3 Nedløp og beslag

Malte renner og nedløp rundt huset fra antatt byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert snøfangere på huset. Kravet er at det skal være snøfangere i gangsoner/der personer kan oppholde seg.

Ref. Tek 17. § 10-3
Snø og is skal ikke medføre fare for ras på områder der personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperret.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tilstandsgrad er satt grunnet manglende snøfangere i oppholdssoner.

Ca. kostnadsestimat for utbedring av snøfangere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger utvendig kledd med liggende malt/beiset panel.
Kjellervegger i pusset og malt murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ved kontroll av utvendig kledning registreres det spredte råteskader.
Yttervegger er værslitte og det må påregnes lokale utbedringer av råteskadet panel og full overflatebehandling av kledning.

Kontroll utført av autorisert malemester anbefales utført da kledning kan være behandlet med linolje. Dette gjør så maling vil begynne og boble og flasse.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet funn av spredte råteskader, værslitt kledning og liten lufting i nedre del av panel.

Tilstandsrapport






TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon synlig fra loft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres at mer en halvparten av en taksperre over trappeløp er kappet bort for og lette tilgang til loft.
Videre kontroll utført av en autorisert statiker for og sjekke bæring må utføres.
Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet deler av taksperre som er kappet bort.

Ca. Kostnadsestimat for kontroll utført av en autorisert statiker.

Kostnadsestimat er ikke satt for eventuelle utbedringer som kan bli pålagt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2008.

Et vindu på soverom med produksjonsår 2023.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler beslagsløsning på undersiden av vinduer, det er lagt på en vindsperretape som stedvis har sluppet taket. Utbedring bør påregnes.

Vindu i stue går ikke og åpne, videre kontroll og utbedring må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet vindu i stue som ikke kan åpnes og manglende beslagsløsning på undersiden av vinduer.



TG 2 Dører

Entredør med glassfelt og Yale doorman sikkerhetslås.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler beslagsløsning under dør for og forhindre vanninntrengning under dørterskel. Utbedring anbefales utført.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende beslagsløsning under dør.



TG 2 Utvendige trapper

Støpt flislagt trapp ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Utvendig trapp har stedvis større skader etter elde, bruk og manglende vedlikehold.
Det registreres løse/manglende fliser, samt noe manglende betong i nedre del av trapp ved innfesting av rekkverk så dette er løst.

Høyde på rekkverk måles til 78 cm og tilfredsstiller ikke dagens høydekrav på 90 cm.

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

Tilstandsrapport

Tilstandsgraden er satt grunnet lav rekkverkshøyde og stedvis større skader i trapp.
Utbedringer må påregnes.

Ca. Kostnadsestimat for lokal utbedring av skader i trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser og malte flater på baderom, malt panel i entre og i gang, malt smartpanel på en vegg i stue, ubehandlet furupanel på loft, ubehandlet betong i kjeller ellers malt tapet i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med malte takessplater i stue og på et soverom, malt panel i gang og entre ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser på baderom og toalettrom, furugulv i loftsetasjen, ubehandlet betong i kjeller ellers parkett i øvrige rom.

Tepper som er plassert under sofaer og andre møbler er ikke fjernet av takstmannen på befaringsdagen. Om det er noen skjulte skader under disse er ikke det benevnt i rapporten. Det foreligger ingen opplysninger fra selger om skjulte feil eller mangler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflater fremstår av stedvis eldre standard med bruksslitasje grunnet elde og bruk. Det er noe fagmessig utførelse av sparkling og maling på vegg/takflater.
Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet bruksslitasje og alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Skillende dekker i armert betong. Dekket er punktvis kontrolert med laser for svanker/retningsavvik.
Det er kun foretatt måling av retningsavvik i oppholdsrom.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 0 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 2 mm igjennom hele rommet.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Forhøyede radonverdier kan ha negative helsevirkninger over tid. Radon er en naturlig gass som kan komme inn i boligen gjennom sprekker i grunnmuren. Hvis nivåene er høye over lang tid, kan det øke risikoen for sykdom. Det er derfor lurt å måle radonnivåene i hjemmet sitt og gjøre nødvendige tiltak som god ventilasjon eller tetting av sprekker dersom verdiene er høye.



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med vedovn i stue og i kjeller.
Sotluke er plassert i kjellergang.

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

Pipeløp er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid.
Det anbefales kontroll utført av autorisert feiervesen og Sotluke bør tømmes.

Det registreres saltutslag og større fultskjolder i øvre del av luftepipe på loft. Videre kontroll anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsgraden er satt grunnet alder på pipeløp og større sotansamling i pipe med fare for pipebrann.

Ca. Kostnadsestimat for kontroll utført av autorisert feiervesen. Kostnad er ikke for utbedring av eventuelle feil og mangler som kan bli påpekt.

Kostnadsestimat: Under 10 000







TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerrom med malte murflater og betonggulv.

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

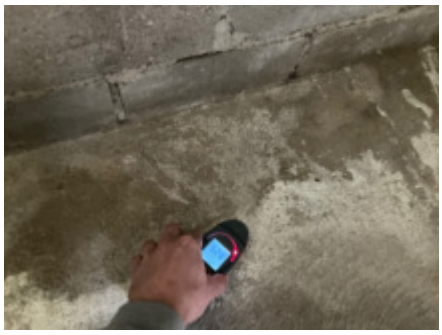
Det registreres salterstatning i gulv og langs veggflater i kjeller. Ved fuktskader var det forhøyede verdier. Dette kan tyde på enten noe defekt drenering eller kappilært oppsug i fra grunnen. Videre kontroll anbefales utført av autorisert gravefirma.

Konsekvens/tiltak
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsgradennervsattvgrunnet påviste salterstatning og forhøyde fuktverdier i gulv og vegg.







TG 3 Innvendige trapper

Boligen har furutrapp ned mot kjeller med belegg i trinn og lakkert trapp mot loftsetasjen.

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på en side innrapportert mot loft, samt manglende rekkverk/spiler i trapp ned mot kjeller.

Lysåpning imellom trinn er noe store iht. dagens krav. Åpning måles til 15 cm mens dagens krav er maksimalt 10.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

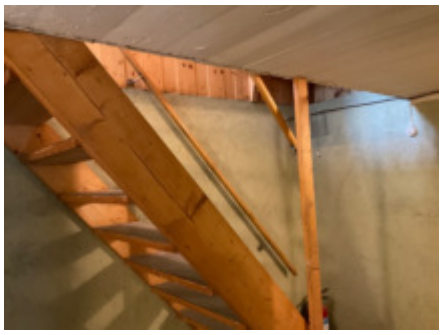
Tilstandsgrad 2 er satt grunnet åpning imellom trinn og manglende håndløper på en side i trapp mot loft.

Tilstandsgrad 3 er satt grunnet manglende rekkverk/spiler i trapp mot kjeller.

Ca. Kostnadsestimat for utbedring av rekkverk i trapp mot kjeller. Dette kan løses ved å etablere spiler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen dører med tre-speil til alle rom i 1. etasje. Finert dør på loft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør mot kjeller tar i terskel og bør justeres.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet dør som tar i terskel.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre baderom med malte/flislagte veggflater og flislagt gulv.

Innredningen er bestående av servant, innfliset speil og åpen dusjløsning.

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

Baderommet av eldre dato og har passert forventet brukstid.
Det registreres originalt støpejernssluk i gulv, manglende membranløsning på vegg under servant og åpent inn under dørterskel.
Baderom må påregnes oppusset før videre bruk.

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

Tilstandsgraden er satt for og belyse at brukstid for baderom har passert og at skader kan oppstå på ett eldre baderom ved endret bruk.
Ved videre bruk anbefales det dusjing i ett lukket dusjkabinett med avløp ført direkte til sluk. Regelmessig rensing av sluk for og forhindre tilstopping bør utføres.

Ca. Kostnadsestimat for oppgradering av baderommet opp til dagens standard.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder i dusjsone, og sammenlignet med tørr sone over dør. Utslag med normale verdier.

Ved fuktsøk i kjeller til undersiden av bad var det høye verdier noe som tyder på utett dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Vegger måles til ca. 15-17 cm og er antatt utført med laft eller reisverk av tykke dimensjoner. Hulltagning er derfor ikke foretatt.

Ved fuktsøk i kjellertak ble det påvist høye fuktutslag. Videre kontroll.

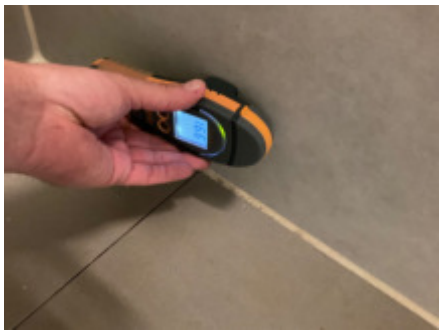
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet målt høye fuktverdier i kjellertak under dusjsone ved sluk.

Kostnadsestimat må ses i sammenheng med full rehabilitering av baderommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport







KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår.
Rommet er utført med flislagt gulv og malte murvegger.
Originalt støpejernssluk i gulv.

Innredningenner bestående av skuffeseksjon med plassbygget benkeplate av parkettgulv.

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

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av våtrommet for og tilfredsstille dagens forskrift om tett våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt for og belyse at brukstid for vaskerommet har passert og at skader kan oppstå på ett eldre våtrom ved endret bruk.
Regelmessig rensing av sluk for og forhindre tilstopping bør utføres.

Ca. Kostnadsestimat for oppgradering av baderommet opp til dagens standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder, og sammenlignet med tørr sone over dør. Utslag med normale verdier.

Det registreres stedvis saltutslag langs alle vegger antatt grunnet kappilært sug av fuktighet fra grunnen. Videre kontroll anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tilstøtende vegger er i betong. Det er derfor ikke foretatt hulltagning.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte folierte skapfronter, laminert benkeplate med fliser på bakvegg 1 1/2 oppvaskkum med benkebeslag, ventilator og frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis bruksslitasje på skap/skuffefronter som svelling og riper.
Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsgraden er satt grunnet bruksslitasje etter elde og bruk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av yttervegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og malte veggflater.

Innredningen er bestående av servant, speil og gulvmontert klosett.

Naturlig ventilasjon med klaffventil i yttervegg. Manglende tilluftsventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er manglende mekanisk avtrekk fra rommet iht. gjeldene standard ns3600.
Det var ingen tilluft til rommet. Det anbefales og skifte ut dørterskel til en uten anslag, dette så luft kan sirkulere fritt under dør.
Spalte bør være på minimum 10-15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende mekanisk avtrekk og tilluft fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Boligen har originale kobber vannrør fra antatt byggeår.
Hovedstoppekraner av nyere dato er plassert på vanninntak på vaskerom i kjeller. Funksjonstestet ok.

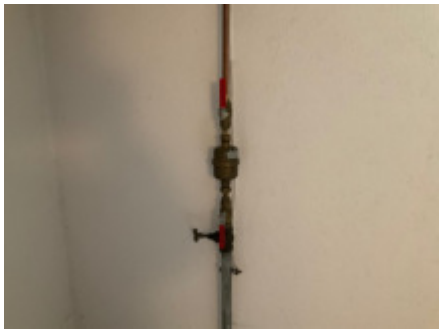
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Levetid for kobber vannrør er på 50 år iht. sintef sine levetidstabeller. Halvparten av forventet brukstid har passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at vann/avløpssystemer er en risikokonstruksjon.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Stakeluke er plassert i kjellerbod og lufting er ført i over tak.

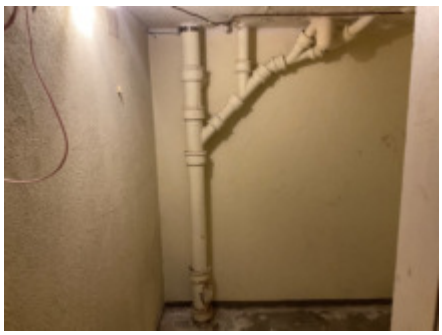
Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Utskiftninger må påregnes på sikt.
Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVSkyndig fagmann.

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

Tilstandsgraden settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler til luftepipe ført ut over tak, klaffventiler i yttervegg og spalteventiler over vinduer.

Tilstandsrapport

TG 1 Oppvarming generelt

Boligen er oppvarmet med vedovn i kjeller og i stue ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler på befaringsdagen.
Varmeinstallasjoner er ikke kontrollert av takstmannen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 l med ukjent produksjonsår er plassert på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Alle varmtvannsberedere med en effekt over 1500W eller 1.5KWskal i henhold til forskrifter fra 2010 omgjort i 2014 fasttilkobles .

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsgraden er satt grunnet varmtvannsbreder som ikke er direktekoblet. Dette var ikke ett krav på etableringstidspunktet. og alder på tank.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

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.
   0 Anlegg fra tidligere eier. Dokumentasjon mangler.

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?
   Ukjent

Tilstandsrapport

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 Nei, det foreligger ikke en slik rapport.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Nei, det er ikke gitt tilbakemelding om dette fra leietaker.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Ikke som det er kjent til.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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 Anlegget er av eldre dato. Grunnet manglende dokumentasjon anbefales det en utvidet el-takst utført av en autorisert el-takstmann.

    Det registreres stedvis løse kabler som ikke er forskriftsmessig klamret.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

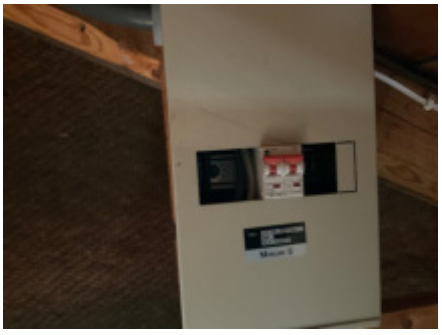
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

Tilstandsgrad 3 er satt grunnet kabler som ikke er forskriftsmessig festet, strømuttak under kjøkkeninnredning som ikke festet i vegg.

Ca. Kostnadsestimat for en utvidet el-takst.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





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.

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 ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det var synlig smurt antatt tjære på grunnmur for fuktsikring som var normalt ved byggetidspunktet. Antatt at drenering er fra byggeår og har passert forventet brukstid.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak som redrenering kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsgraden er satt grunnet alder på drenering.
Ca. Kostnadsestimat for drenering rundt boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark med grunnmur i murkonstruksjoner utvendig pusset og malt.

TG 2 Terrengforhold

Boligen er plassert på en skrånende naturtomt med stedvis fall mot grunnmur.

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

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent om vann/avløpsrør har vært skiftet ut etter byggeår.
Det anbefales en kontroll av disse da dette fort kan koste mye penger ved en skade.

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

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

Tilstandsgraden er satt grunnet alder på anlegget.

TG 3 Oljetank

Oljetank av ukjent størrelse plassert i kjeller fra antatt byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det var ingen merking på utsiden av boligen på at denne tanken er sanert. Anlegget må enten bygges om eller så må tanken saneres av et godkjent foretak og dokumentasjon oversendes kommunen.

Konsekvens/tiltak
• Oljetank må påregnes sanert.

Tilstandsgrad 3 er satt grunnet oljetank som ikke er sanert iht. gjeldene forskrifter

Ca. Kostnadsestimat for sanering av oljetank.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

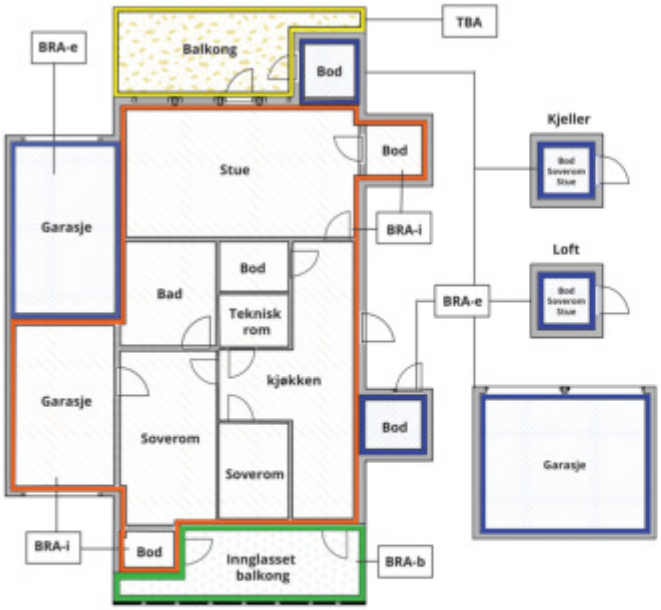
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	20			20		63	83
1. Etasje	80			80			80
Kjeller	78			78			78
SUM	**178**					**63**	**241**
SUM BRA	**178**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod, Bod 2		
1. Etasje	Entré, Gang, Toalettrom, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Garasje, Vaskerom		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Loftsetasje med et gulvareal på ca. 82,64 m² med skråtak. Målbart areal på ca. 20,26 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen avvike fra originale byggemeldte tegninger, garasjen er utvidet med tilbygg, og bod er innlemmet i gang i kjeller. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er godkjent søk.

Ikke søknadspliktige endringer:
Det er etablert et ekstra soverom i stue og bad er delt av så det er separat toalettrom.

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: Kjeller og loftsetasjen er ikke godkjent for rom for varig opphold grunnet dagslys og manglende rømning.

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	91	87

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Håkon Hosle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	9	66		0	1018 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grøstadveien 5

Hjemmelshaver
Wessel Boligutleie AS

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Enebolig over tre plan, bestående av kjeller, 1 etasje og loft beliggende i Grøstadveien 5 i Vestby.

Boligen består av:

loftsetasje:
Lagringsloft og bod.

1. etasje
Entré, gang, baderom, toalettrom, tre soverom, garderoberom, kjøkken og stue.

Kjeller:
Gang, tre boder hvorav en med oljetank, garasje og vaskerom.

Boligen fremstår av noe eldre standard med stedvis bruksslitasje grunnet elde og bruk, samt noe ufagmessig maling/sparkelarbeider. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Innvendige overflater er belagt med malt panel, malt smartpanel, ubehandlet furupanel, ubehandlet betong, malt tapet og flis, ubehandlet betong, furugulv, parkett på gulv. Kjøkkeninnredning med glatte folierte skapfronter, laminert benkeplate. Eldre baderom med nyere flislagte, malte overflater.

Parkering på privat asfaltert gårdsplass.
Pent opparbeidet skrånet naturtomt med prydbusker og gressplen.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 000 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for Borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

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.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås (WM)

Oppdragsnr.
309250082

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tonje Marie Haugbro	Werner Isaksen

Gateadresse
Grøstadveien 5

Poststed	Postnr
Vestby	1540

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250082

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har begrenset kunnskap om eiendommen, boligen har vært utleid siden eiendommen ble kjøpt.

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: 309250082

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Marie Haugbro	d61c63d3ebaed6973f94a b22b6201ebdbfdec381	27.05.2025 10:45:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Werner Isaksen	a0c310d7d7b50301cba94 1680b27bedb9847fe0e	27.05.2025 10:39:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309250082

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

KOMMUNAL INFORMASJON

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Vestby kommune: Grunneiendom 3216-9/66

Norkart
Utskriftsdato: 06.05.2025 13:23

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	KVELDSOL	Beregnet areal	1018
Etablert dato	03.11.1955	Historisk oppgitt areal	970
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.05	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	9/66
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	9/66
Endre egenskaper Annen forretningstype	12.06.2013 12.06.2013	 Sentralpunkt flyttet		9/66
Skylddeling Skylddeling	03.11.1955			9/56 (-970), 9/66 (970)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6608437.7	598788.5		Ja	1018	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WESSEL BOLIGUTLEIE AS S927235390	Hjemmelshaver (H) 1/1	Hvitstenveien 280 1542 1542 VESTBY	

Adresse

Vegadresse: Grøstadveien 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1540 VESTBY	Kirkesogn	02090201 Vestby
Grunnkrets	106 Vestby sentrum	Tettsted	508 Vestby
Valgkrets	2 VESTBY		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148685401		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1957

1: Bygning 148685401: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1957

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	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	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1957	06.04.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grøstadveien 5	H0101	9/66	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

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

Dato: 15.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Produktnavn

Gnr:	**9**	Bnr:	**66**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Grøstadveien 5, 1540 VESTBY**						

Planer under arbeid

Ligger eiendommen under område som skal reguleres?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad: 0271 SMÅHUS - VESTBY TETTSTED		

Bevaring

Ligger eiendommen innenfor bevaringsområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Er bygninger registrert i SEFRAK-register?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Bygninger

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

Ulovlige tiltak.	Ja ☐	Nei ☒
Byggesaker under behandling.	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Bopliktområde

Ligger eiendommen innenfor bopliktområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Fjærnvarme

Ligger eiendommen innenfor fjærnvarmeområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Annet relevant informasjon

Merknad: Faresone: 310 - Ras- og skredfare

Utskriftsdato: 06.05.2025

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	66	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grøstadveien 5, 1540 VESTBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**	**Forbruk 2024**
09A623959	1238	23.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	76

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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: 06.05.2025

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.**	9	**Bruksnr.**	66	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grøstadveien 5, 1540 VESTBY								

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	5 163,28 kr
Sum	**5 163,28 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	1/1	0 %	5 146,00 kr	2 573,00 kr
Papp/papir/kartong 240 l	1 stk.	443,00 kr	1/1	0 %	443,00 kr	221,50 kr
Glass- og metallemb. 140 l	1 stk.	423,00 kr	1/1	0 %	423,00 kr	211,50 kr
Plastemballasje Sekk 160 l	1 stk.	443,00 kr	1/1	0 %	443,00 kr	221,50 kr
				Sum	**6 455,00 kr**	**3 227,50 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: 06.05.2025

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.**	9	**Bruksnr.**	66	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grøstadveien 5, 1540 VESTBY								

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	5 737,02 kr
Vann	5 516,60 kr
Sum	**11 253,62 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	76 m3	33,89 kr	1/1	0 %	2 575,45 kr	2 575,45 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	76 m3	39,14 kr	1/1	0 %	2 974,45 kr	2 974,45 kr
Vann; Akonto målt forbruk	77 m3	42,88 kr	1/1	0 %	3 301,38 kr	825,35 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	77 m3	42,63 kr	1/1	0 %	3 282,13 kr	820,52 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-107 m3	33,89 kr	1/1	0 %	-3 625,95 kr	-3 625,95 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-107 m3	39,14 kr	1/1	0 %	-4 187,70 kr	-4 187,70 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	**10 526,76 kr**	**933,87 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.

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

Utskriftsdato: 06.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	66	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grøstadveien 5, 1540 VESTBY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- 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** 1 018 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 1 018 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B5

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0303
Navn	B1 og B2 Wessel Hage
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.11.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/12713/0303_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 340 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BFS
	Delareal 337 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0271
Navn	SMÅHUS - VESTBY TETTSTED
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

DIVERSE KART

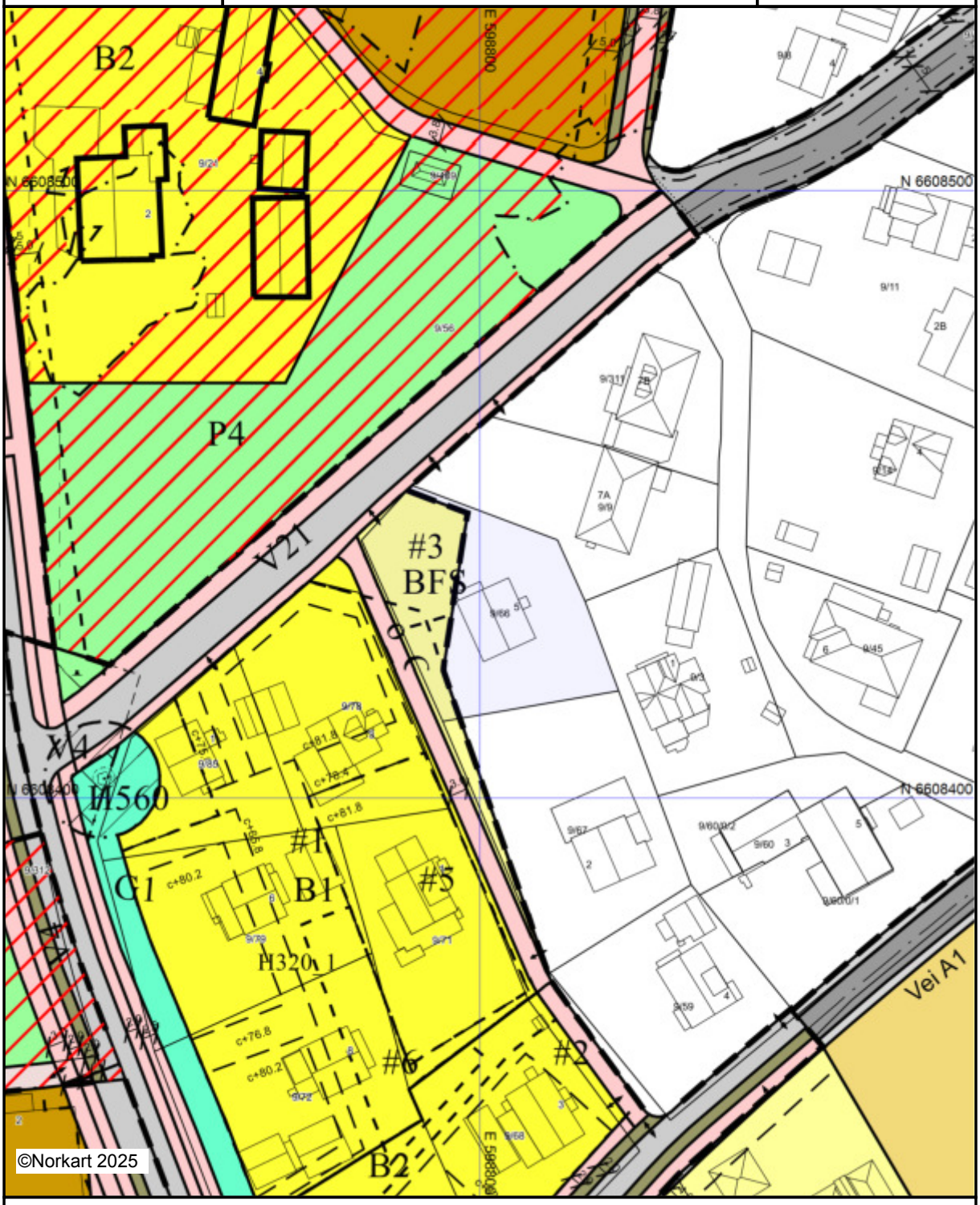
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/66
Adresse: Grøstadveien 5
Utskriftsdato: 06.05.2025
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
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Annet spesialområde

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Blågrønnstruktur
- Park
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

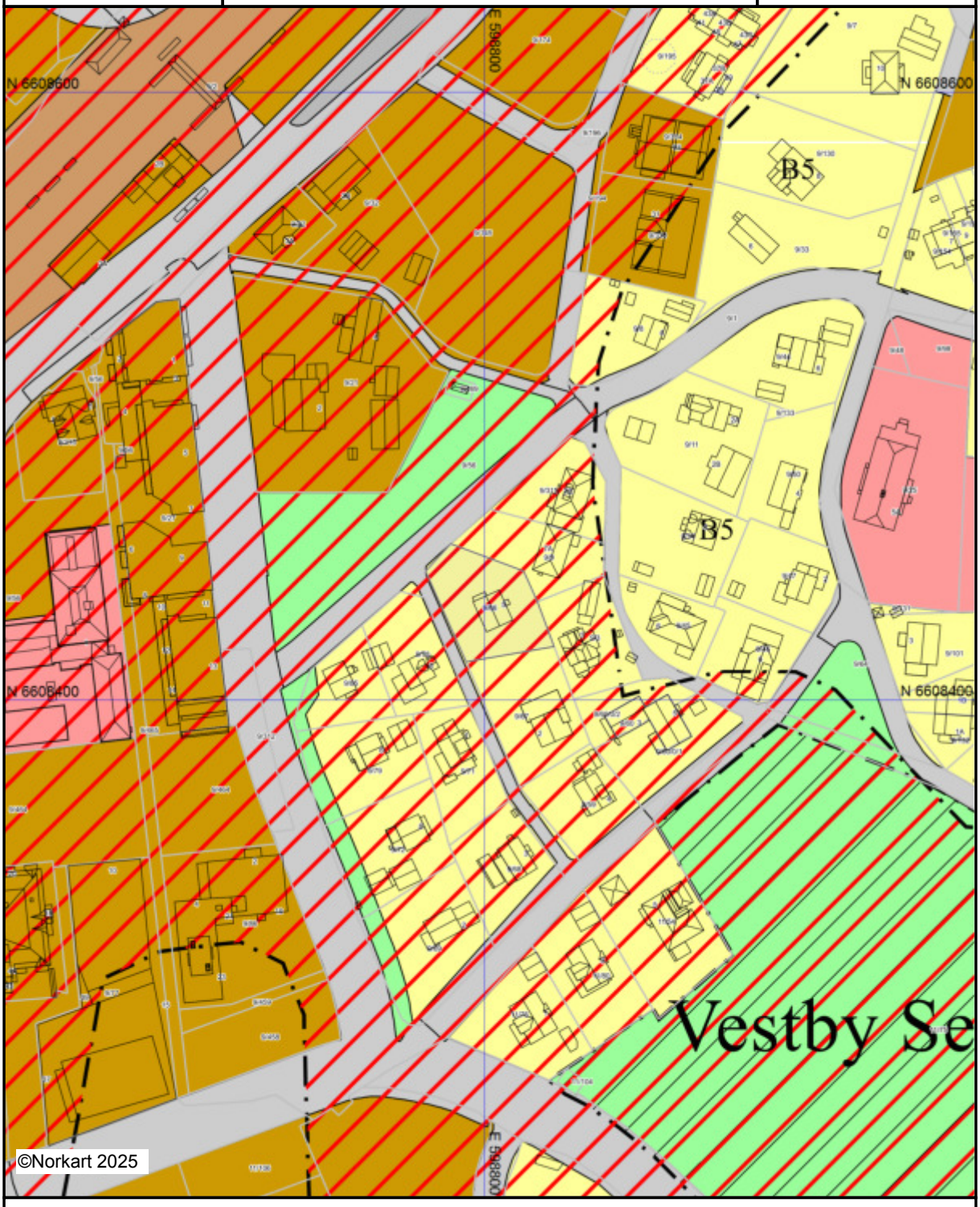
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/66
Adresse: Grøstadveien 5
Utskriftsdato: 06.05.2025
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.

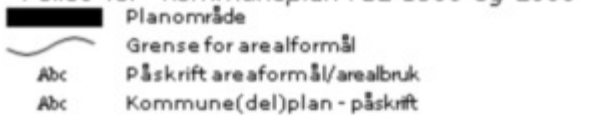
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Boligbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Veg - nåværende
Bane- nåværende
Parkering - nåværende
Friområde - nåværende
Park - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde
Grense for arealformål
Abc Påskrift arealformål/arealbruk
Abc Kommune(del)plan - påskrift

Vestby kommune

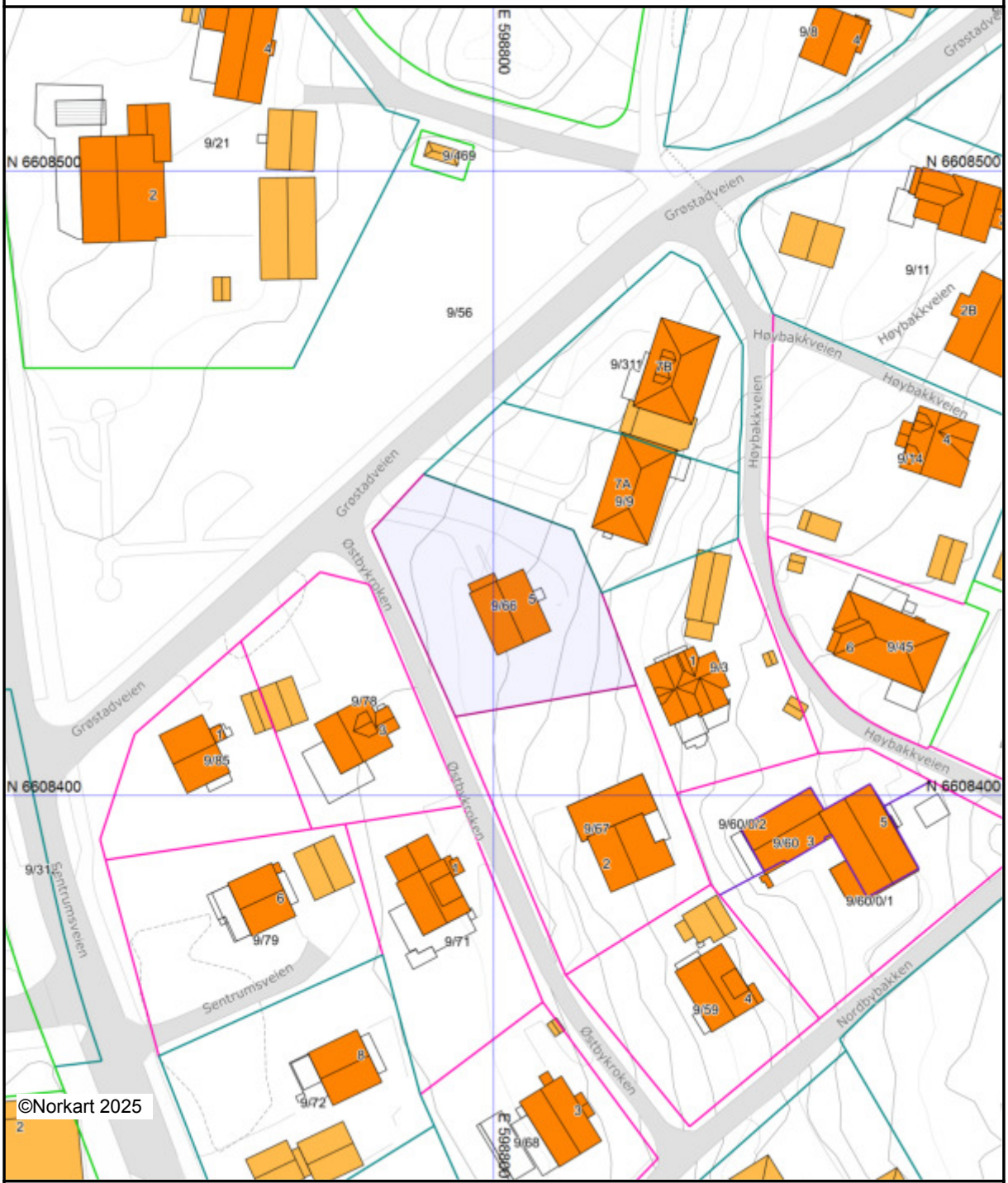
Grunnkart

Eiendom: 9/66
Adresse: Grøstadveien 5
Dato: 06.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

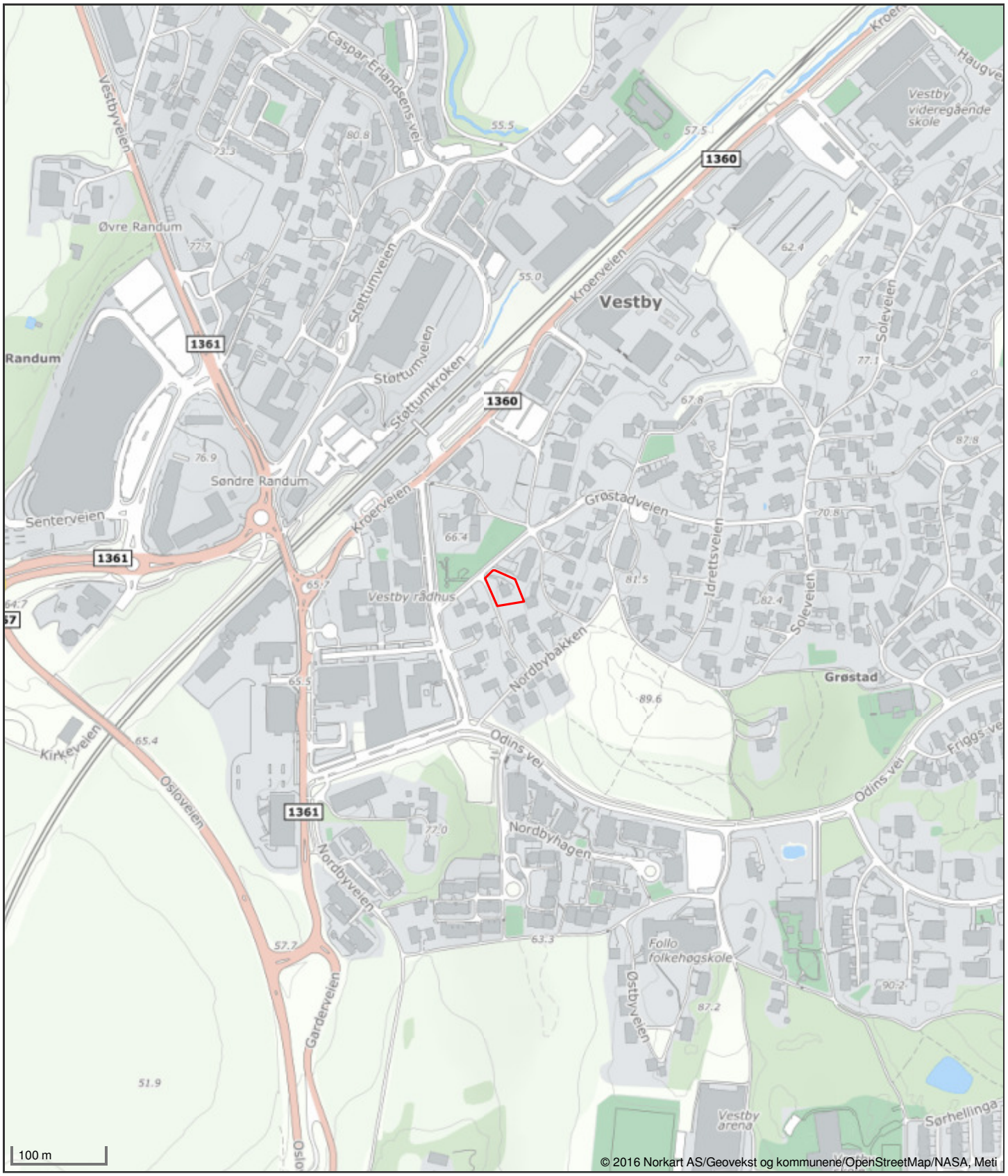
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 06.05.2025

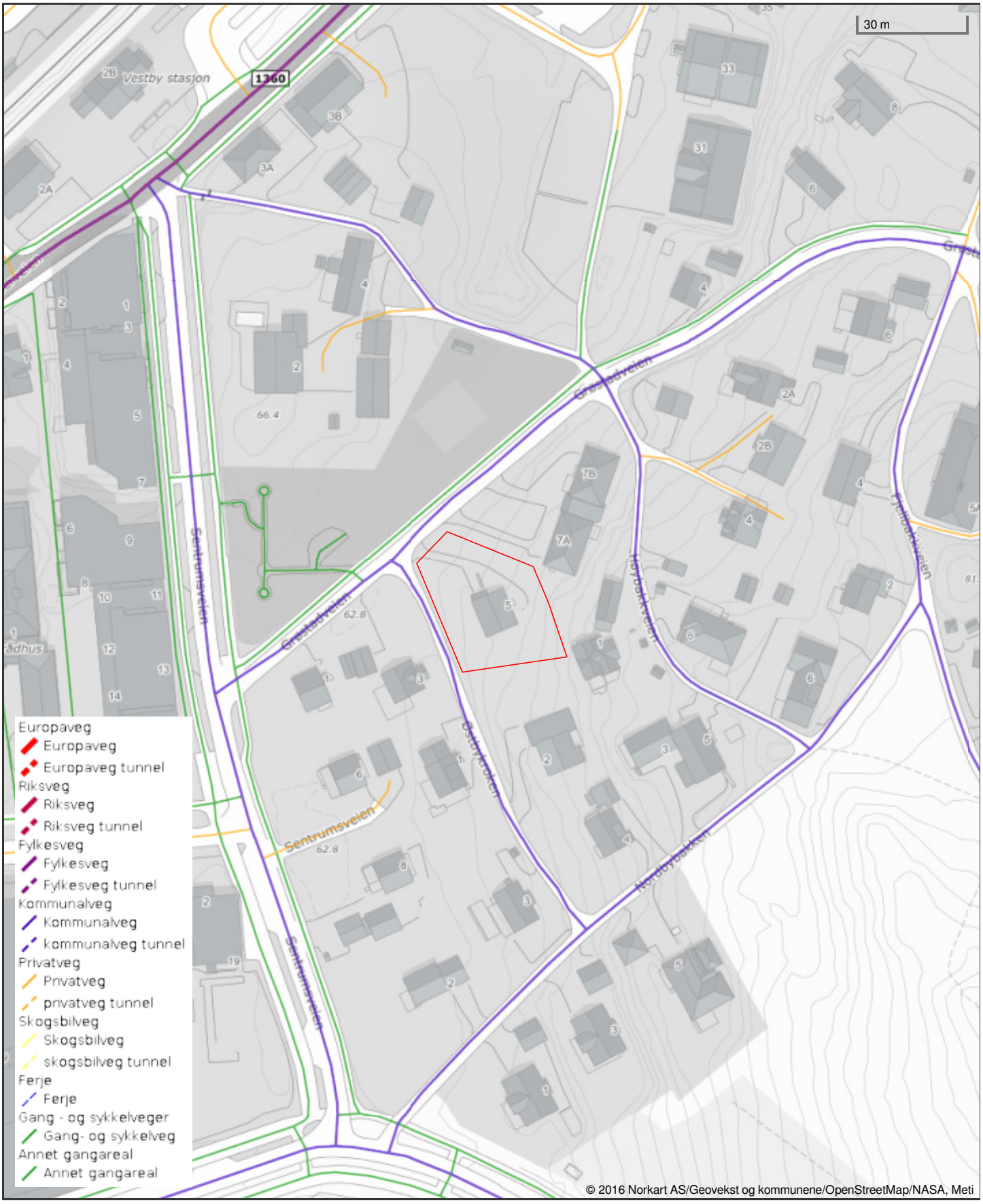
Oversiktskart for eiendom 3216 - 9/66//



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: 06.05.2025

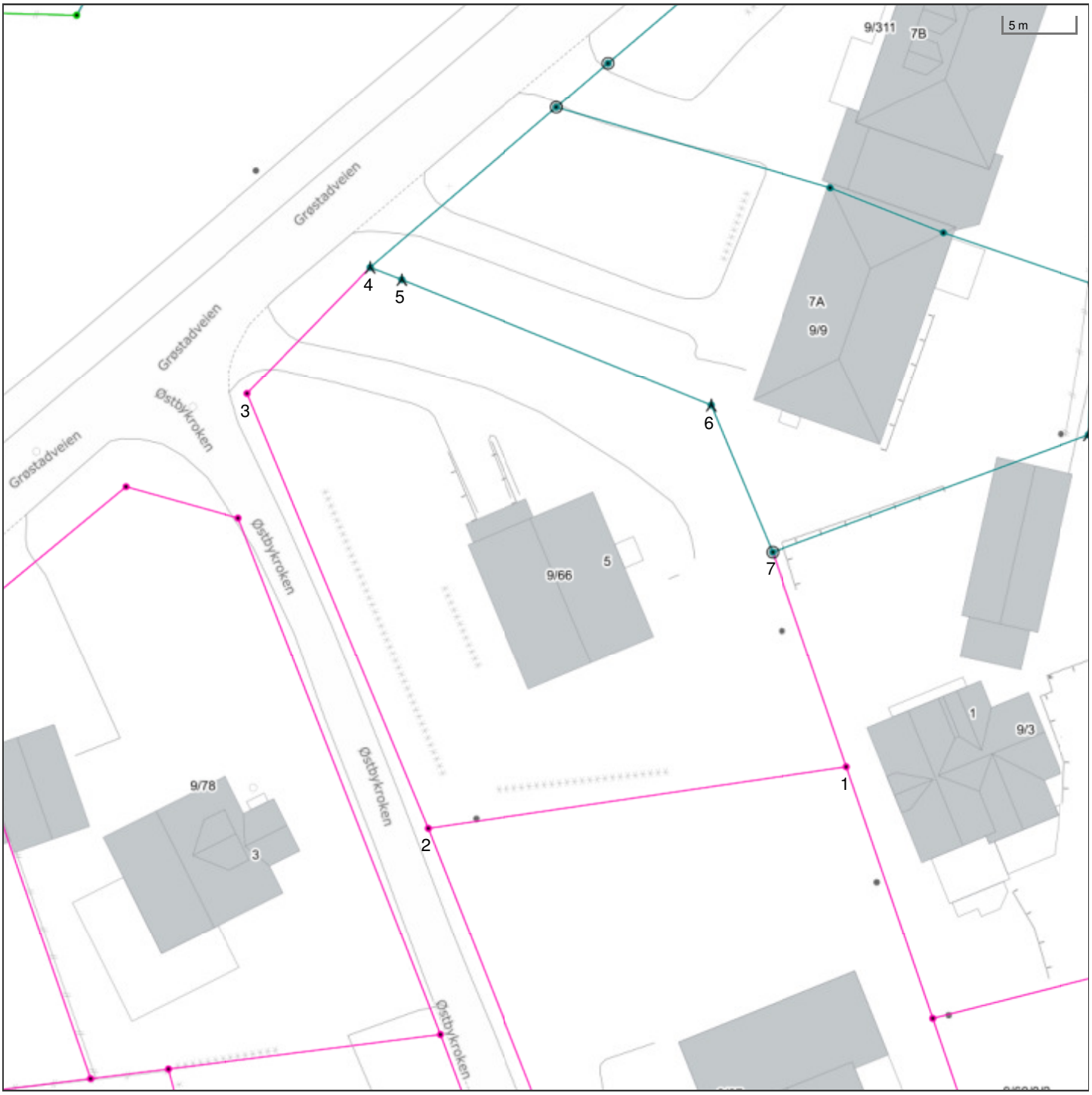
Vegstatuskart for eiendom 3216 - 9/66//



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: 06.05.2025

Eiendomskart for eiendom 3216 - 9/66//



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

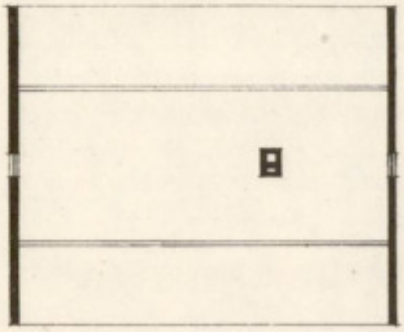
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 018,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6608437,7	**Øst**	598788,5	

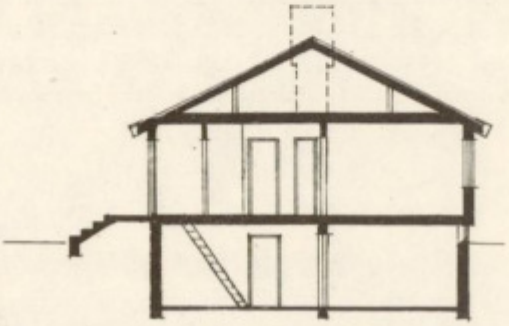
Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6608417,66	598822,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,77	
2	6608412,63	598793,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,41	
3	6608442,46	598780,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,69	
4	6608451,46	598788,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	12,25	
5	6608450,67	598791,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	2,36	
6	6608442,5	598812,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	23,22	
7	6608432,43	598817,32	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,05	

BYGGNINGSTEGNINGER

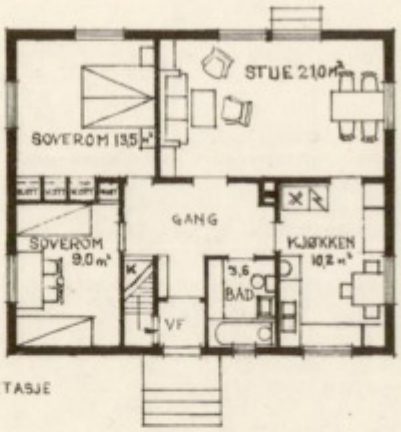




LOFT



SNITT



1.ETASJE



KJELLER

MÅL 1 : 200 (½ cm på tegningen = 1m i virkeligheten)

104+

TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE
MÅLSATTE ARBEIDSTEGNINGER:

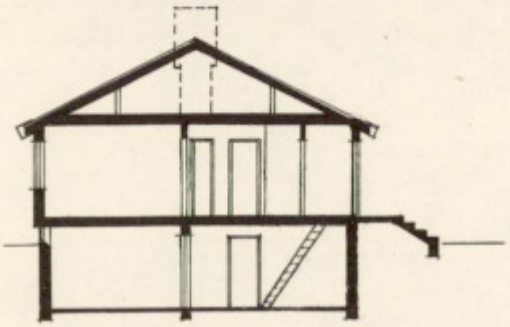
BLAD 1 PLANER OG SNITT	MÅL 1:100
BLAD 2 4 FASADER	MÅL 1:100
BLAD 3 BJELKELAGSPLANER	MÅL 1:100
BLAD 4 TRAPPER	MÅL 1:20
BLAD 5A KJØKKENINNREDNING	MÅL 1:20
BLAD 5B KJØKKENINNREDNING	MÅL 1:20
BLAD 6 DØR OG VINDUSSKJEMA	MÅL 1:50

ENEBOLIG, 1 ETASJE
3 ROM KJØKKEN OG BAD

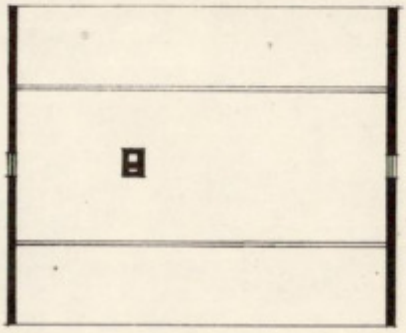
BRUTTO GRUNNFLATE 8,20 × 9,75 = 80,0 m²

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET
OSLO 12-2-49 REV. 5-3-51.
L.L.R. K.J.





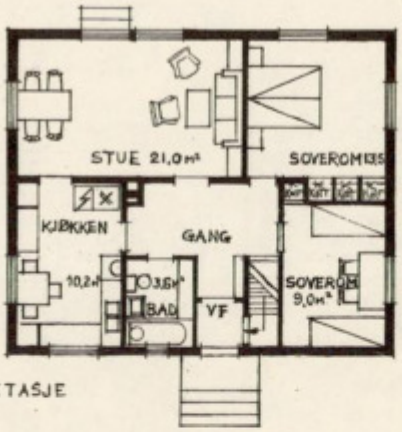
SNITT



LOFT



KJELLER



1. ETASJE

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AKERSHUS

MÅL 1:200 (½ cm på tegningen = 1m i virkeligheten)

104÷

TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE
MÅLSATTE ARBEIDSTEGNINGER:

BLAD 1 PLANER OG SNITT	MÅL 1:100
BLAD 2 4 FASADER	MÅL 1:100
BLAD 3 BJELKELAGSPLANER	MÅL 1:100
BLAD 4 TRAPPER	MÅL 1:20
BLAD 5A KJØKKENINNREDNING	MÅL 1:20
BLAD 5B KJØKKENINNREDNING	MÅL 1:20
BLAD 6 DØR OG VINDUSSKJEMA	MÅL 1:50

Søk. nr. 65/57
Vestby bygningsråd
Vestby

ENEBOLIG, 1 ETASJE
3 ROM KJØKKEN OG BAD
BRUTTO GRUNNFLATE 8,20 × 9,75 = 80,0m²

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET
OSLO 12-2-49 REV. 5-3-51.
L.L.R. K.J.

Kristian L. Larsen,

Vestby.

Utskrift av møteboka for Vestby bygningsråd i møte den 5/7-57.

Sak nr. 65/57.

Våningshus på g. nr. 9, b. nr. 66.

Tegning typetegning 104 ÷. Anmeldelse datert 23/6-57.

Vedtak:

Godkjennes.

Vestby Bygningsråd, den 9/7-57.

Vestby
Olav Skomedal
Olav Skomedal

-bygningssjef-

OBS! Byggearbeidet kan først settes i gang når tillatelse (byggebevis) fra forsvningsmyndighetene foreligger. Henvend Dem i forsvningsnemnda i byggekommunen.

Nr. 146.
PÅ LAGER HOS H. SCHWENSEN A/S, OSLO
3—55.

Sak nr. 65/57.
Vestby Bygningsråd

Byggemelding.

Til Vestby Byggningsråd

Med dette meldes at det på gårds-nr. 9. bruks-nr. 66.
parsell av Gårds nr. 9. bruks nr. 56. Nr. 1. ved Vestby St.

skal utføres byggearbeider i samsvar med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger B.-D.-s. Type 104 ÷

Bygningens flateinnhold Hovedbygning 80. m² Uthus ____ m² tilsammen

Bygningens bestemmelse Bolig bygg

Bygningens høyde Fra terreng til møne 5.80 m.

Etasjenes antall og høyde 1. – 2.50 m.

Grunnens beskaffenhet Leire.

Kloakk og drenering Sailrør og 4" glasserte leirrør til septiktank 2.5 m³
5" Cementrør til avløp i hoveddbokk

Fundamentering og kjellermurer 2. rader 2" dunsrør. Drenskum. 4" rør til avløp
Jernbetong såle. 25 cm. h. 50 cm. bred.

Isolasjon 25 cm. Hullsteinsblokk. 2 lag puss + 2 strøk gaudrøy utvendig
Asfaltimprenerte og paraffinglatte. Fuktisolasjonspapp.
Dilfuksjonstett papp. Glassvatt

Bygningsmateriale Bindingsverk.

Innredning i kjeller Vaskerom. Vedbod. Rullebod. Husholdningsbod. Hobbyrom

Innredning på loft Åpent. Tørkeloft

Trappeantall 2.

Taktekning Tjørup. Icopal D. Takpapp. Cementsten

Antall piper 1.

Antall tilhørende ildsteder 4.

Trukne røkrør

Særegne konstruksjoner

Lokum Vannklosett

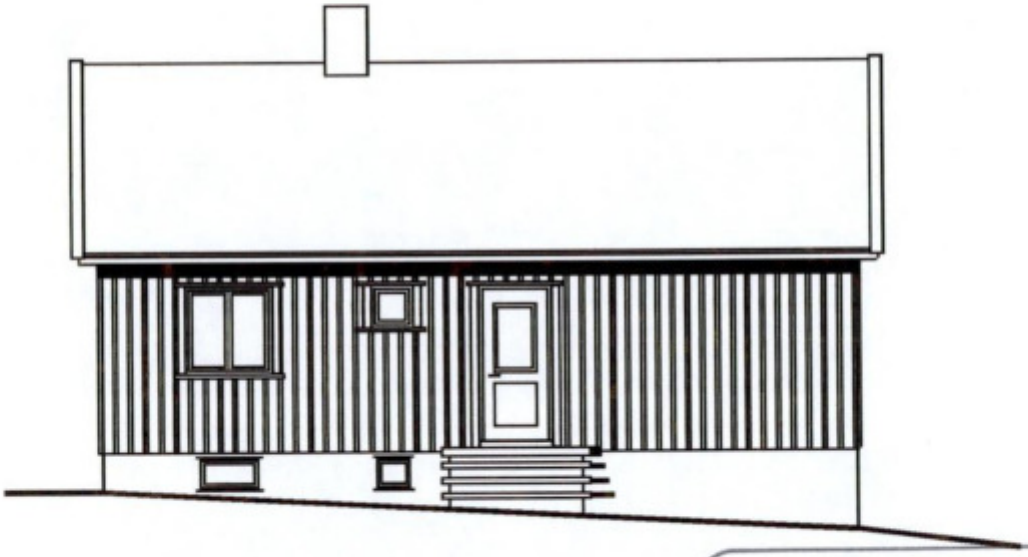
Stall, fjøs, grishus, hønsehus etc.

Vestby den 23-6-1957

Eierens navn: Kristian L. Lassen

Melderens navn og adresse:

Ansvarshavende:



FASADE MOT NORD/ØST

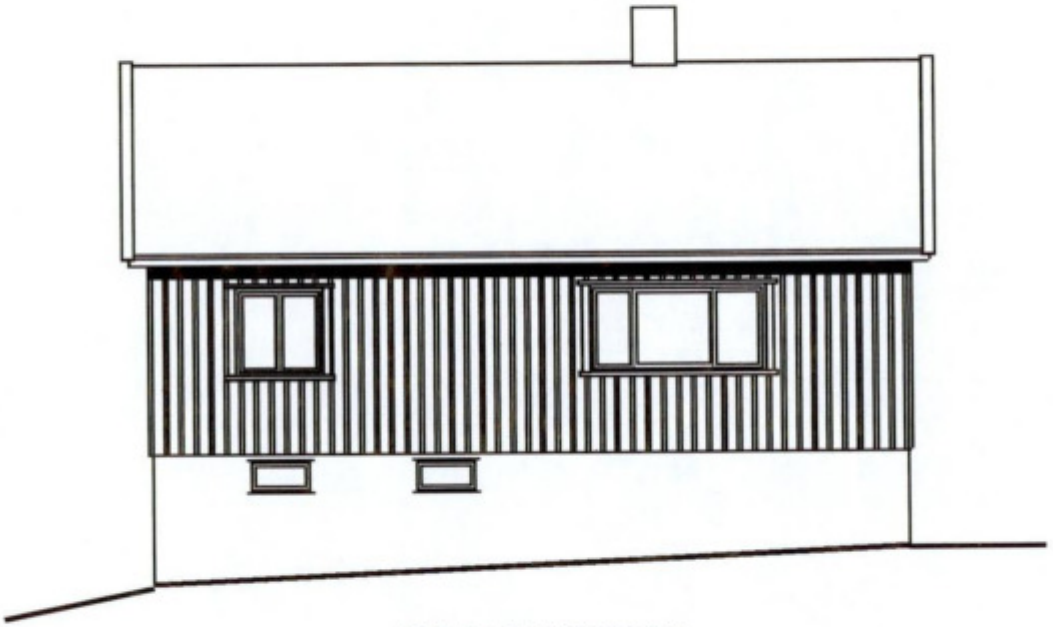
VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 21/10-03 HF
Sak: 03/02646



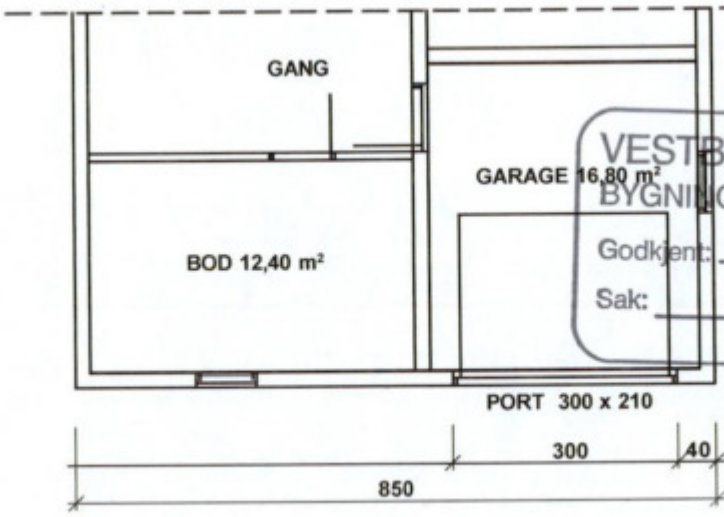
FASADE MOT NORD/VEST

20 OKT. 2003

LANG OG GAVLFASADE	Målestokk	Dato	13.10.03
		Tegn.	POE
Rolf Skaug Grøstadvn. 5 G.nr. 9 B.nr. 66 1540 Vestby	1:100	Trac.	
		Konst	
	Arkiv nr.		
	003B-03		



FASADE MOT SØR/VEST



VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 03 21/10-03 MFY
Sak: 03/02646

PLAN KJELLER

20 OKT. 2003

LANGFASADE / PLAN KJELLER	Målestokk	Dato	13.10.03
		Tegn.	POE
Rolf Skaug Grøstadvn. 5 G.nr. 9 B.nr. 66 1540 Vestby	1:100	Trac.	
		Konst	
	Arkiv nr.		
	003B-03		

GARASJE I KJELLER - GODKJENT MELDING

Vestby kommune
Bygningsavdelingen

Rolf Skaug
Grøstadveien 5
1540 VESTBY

Arkivkode	Deres ref.	Saksnr.	Løpenr.	Dato
GNR 009/0066		03/02646-2	012184/03	21.10.2003

GNR 9 BNR 66 MELDING OM TILTAK
GARASJE I KJELLER

Deres melding om garasje i kjeller på ca 17 m² mottatt her den 20.10.2003, er godkjent.
Arbeid må være igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt, ellers faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

De må gi skriftlig melding til bygningsavdelingen når arbeid igangsettes og når arbeid er ferdig.
Bruk gjerne vedlagt svarslipp.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at arbeid blir utført i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.
Skifte av eier eller tiltakshaver under arbeidet skal straks meldes til kommunen.

Regning for behandlingsgebyr, kr. 1850,-, og tilknytningsgebyr blir ettersendt.

Med hilsen,
bygningsavdelingen

Dag Christer Øverland
Bygningssjef

Ane Fyksen
overingeniør bygg

Vedlegg: Svarslipper for igangsetting og ferdigmelding.

Kopi til:

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefax	Bankgirokonto	Postgirokonto
Postboks 144	Rådhuset, Rådhusgt.1	64 98 01 00	64 98 0101	1613.07.00342	0808 5349709
1541 Vestby	1540 Vestby	E-post: post@vestby.kommune.no		http://www.vestby.kommune.no	

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:
Grøstadveien 5
Gnr. 9 Bnr. 66 i Vestby kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0082

Meglerforetak: Frontline Follo AS

Saksbehandler: Isak Juel Fagermoen

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 95 94 27 87

E-post: isak.fagermoen@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

Notater