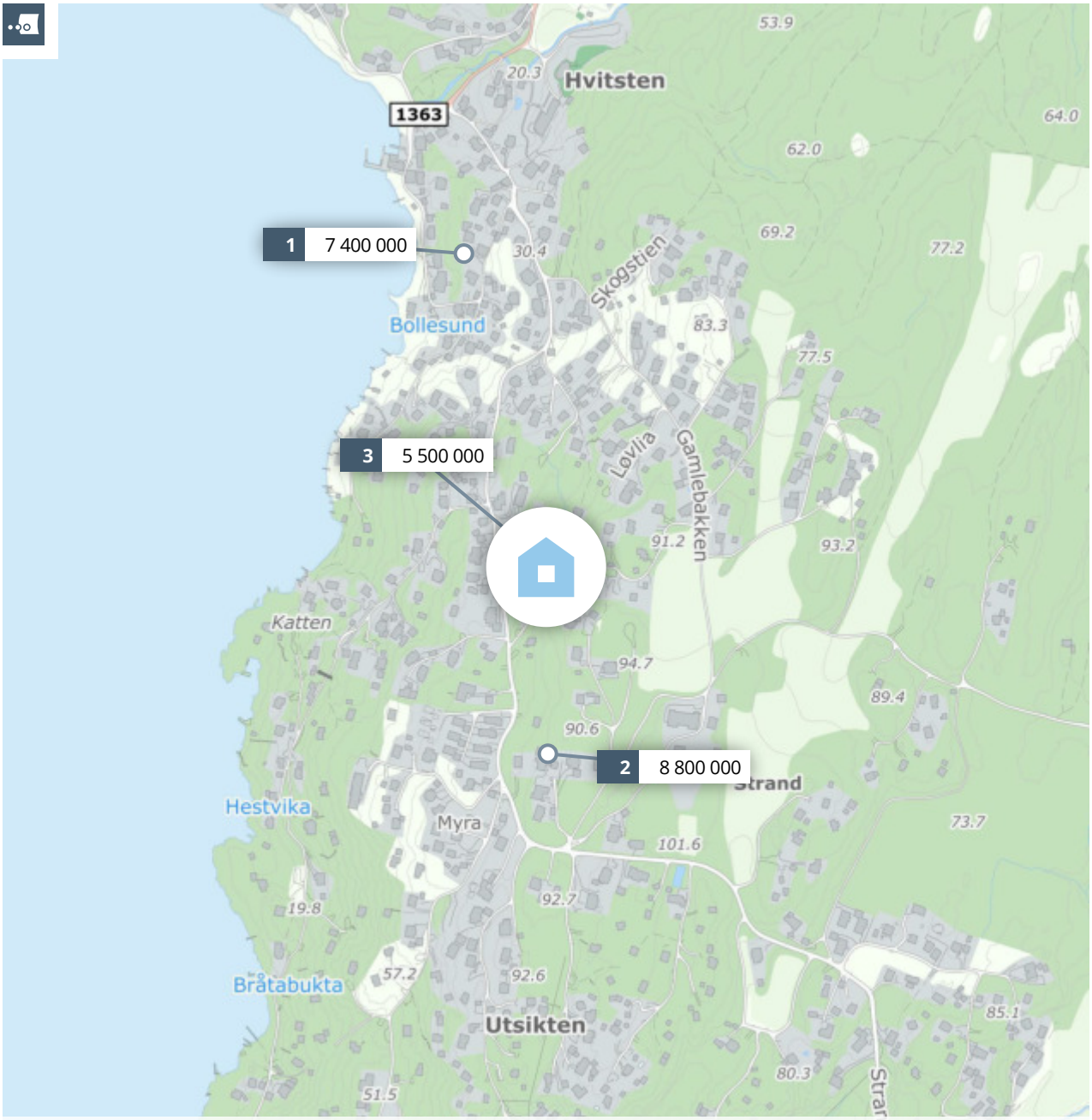
STRANDVEIEN 68

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Kommunal informajson
Diverse Kart
Byggningstegninger
Ferdigattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

STRANDVEIEN 68

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 02.06.2025

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 Quach Le Ngoc.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Strandveien 68, 1545 HVITSTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 56 BNR 179 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS Hvitsten 1

Verdivurdert til

7 200 000

-	7 200 000	48 980
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	147 m²	27 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						2 413 m²
Byggeår						1963

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Leif Aasens vei 9 65 m² 1968 852 m² 2 sov				18.05.2019	7 500 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**113 846**
2	Ødegårdsveien 4 E 143 m² 2019 740 m² 4 sov				30.11.2022	8 950 000	**8 800 000**	0	8 800 000	**61 538**
3	Strandveien 60 171 m² 1969 1 051 m² 3 sov				29.04.2019	5 700 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**32 164**

Strandveien 68 - en frittliggende enebolig med sjeldent flott fjordutsikt og stor tomt på over 2,4 mål!

Boligen ligger høyt og åpent til med vestvendt beliggenhet og panoramautsikt over Oslofjorden - her får du sol fra morgen til kveld. Eiendommen grenser til stille omgivelser og gir deg en rolig og tilbaketrukket beliggenhet i idylliske Hvitsten.

Planløsningen er innholdsrik med stor stue og store vindusflater mot fjorden, kjøkken med spiseplass, tre soverom, bad, separat toalett og vaskerom. Tomten er pent opparbeidet med hage, terrasser og asfaltert gårdsplass.

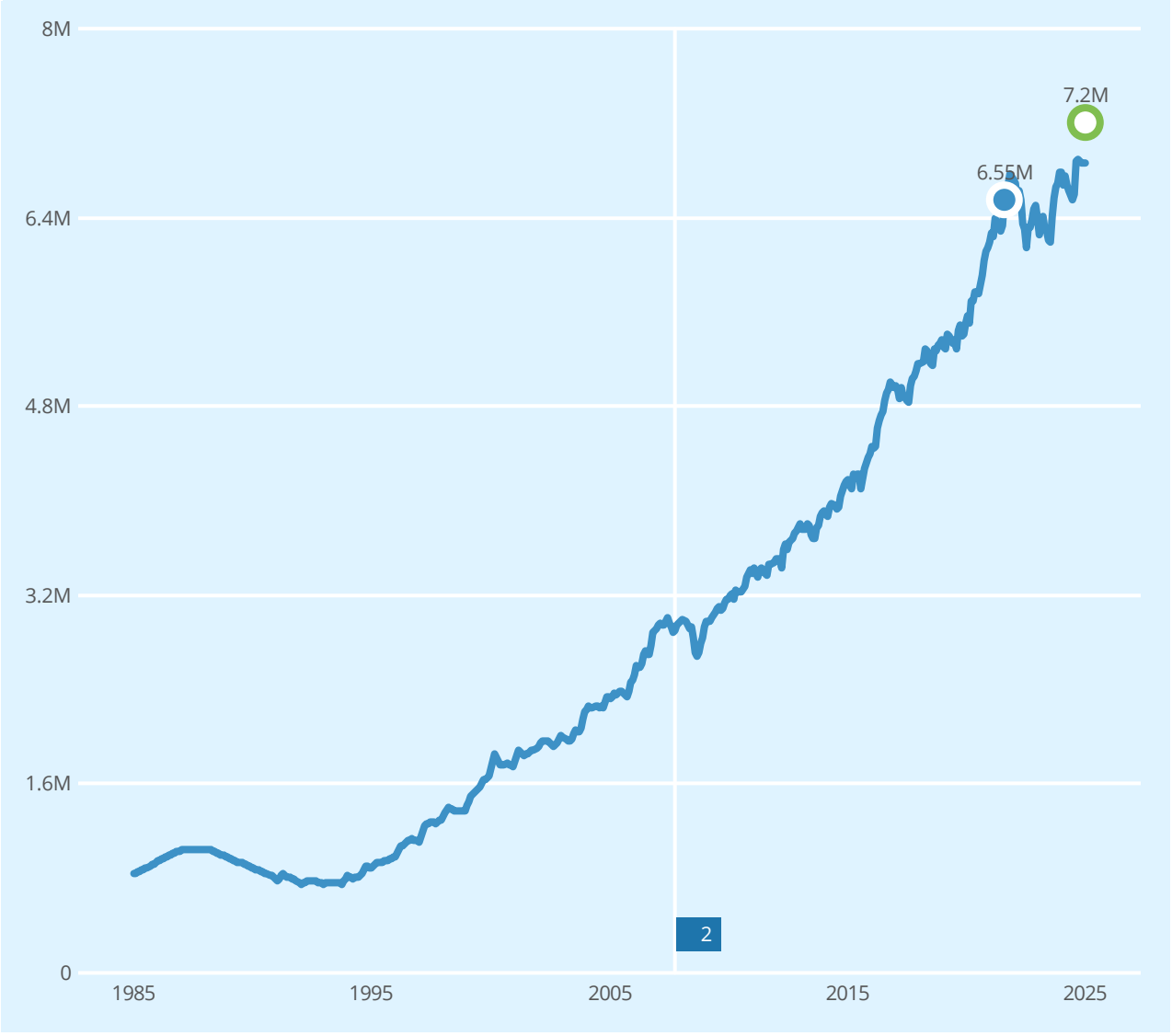
Høydepunkter:
• Unik sjøutsikt
• Vestvendt beliggenhet med sol hele dagen
• Stor tomt på over 2,4 mål
• To flotte uteplasser
• Oppgradert kjøkken og nyere vinduer
• Stille, attraktiv beliggenhet i Hvitsten

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

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.09.2021	24.01.2022	07.04.2022	7 500 000	6 550 000	0	6 550 000	
10.07.1997		10.07.1997	-	140 000	-	140 000	3
01.09.1993		01.09.1993	-	700 000	-	700 000	3
08.05.1985		08.05.1985	-	730 000	-	730 000	3

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i VESTBY kommune nå

49
eneboliger til salgs

8.8M
8.5M
8 154 000 Prisantydning i snitt
7.9M
7.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

54
dager

Eneboliger solgt i VESTBY kommune siste 3 mnd

45
eneboliger solgt

7.9M
7.7M
7 462 000 Prisantydning i snitt
7 293 000 Salgspris i snitt
7.1M
6.9M

Solgt i snitt i løpet av

123
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

48 980 Strandveien 68 Totalpris 7 200 000

45 370 VESTBY kommune i snitt siste 3 mnd

42 039 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig

Strandveien 68, 1545 HVITSTEN

VESTBY kommune

gnr. 56, bnr. 179

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 147 m²



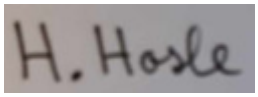
Befaringsdato: 25.04.2025 **Rapportdato:** 06.06.2025 **Oppdragsnr.:** 14138-1849 **Referansenummer:** EX6044

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 over to etasjer bestående av kjeller, 1. etasje og kaldtloft beliggende beliggende i Strandveien 68 på Hvitsten i Vestby kommune. Boligen fremstår av noe eldre standard med stedvis bruksslitasje grunnet elde og bruk. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av en brukt bolig.
På tomten er det etablert en redskapsbod og ett aneks. Begge bygg fremstår med større slitasje og totalrestaurering må påregnes ved et eierskifte hvis disse byggene fortsatt skal taes i bruk.
Parkereing på asfaltert gårdsplass med el-bil lader.

For ytterligere informasjon se konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen oppført i 1963, 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: 1963

UTVENDIG Gå til side

Klassisk saltakkonstruksjon utvendig tekket med takpanner, sløyfer, lekter, takpapp og rupanel.

Lakkerte renner og nedløp med påmontert drensrør for bortledning av vann.

Stigetrinn montert på tak.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående malt/beiset panel.

Adkomst til kaldtloft via luke i tak på vaskerom. Loftet hadde ikke gangbart gulv og er kun visuelt inspisert fra loftsluke.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2017.

Glatt entredør med glassfelt med produksjonsår 1990. Skyvedør ut mot terrasse med malte trerammer og to-lags glassfelt med produksjonsår 2016.

Glatt Kjellerdør med med malte trekarmer.

Adkomst fra stue til en vestvendt terrasse med skiferfliser på gulv på ca. 29,51 m². Terrassen er forøvrig utstyrt med markise.

Adkomst fra entré til en østvendt terrasse med tregulv på ca. 17 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom, tapet på toalettrom, malt panel i vindfang og gang ellers malt strietapet i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med malte glatte flater med innfelte downlights på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på baderom, vinylfliser i vindfang og gang, laminat på kjøkken, parkett i stue ellers belegg 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.

Etasjeskille i trebjelkelag. Overflater er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 7 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i spisestue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 6 mm igjennom hele rommet.

Kjelleretasjen er ikke målt opp grunnet ubehandlet betonggulv med ujevn overflate.

Trebjelkelag støttet opp av liggende bjelker og stolper i kjeller.

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

Boligen har mursteinspipe med vedovn plassert i gang.

Boligen har mursteinspipe med vedovn i stue.

Sotluke er plassert i krypkjeller.

Kjelleretasjen er utformet med ubehandlet betonggulv, synlig fjell og lekastein.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Adkomst via åpning i betongmur i kjelleretasjen.

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn ned mot kjeller.

Innvendig har boligen malte glatte dører med dekorlist til alle rom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom av ukjent produksjonsår. Antatt at underliggende bad er av eldre dato med nyere overflater og innredning.

Synlig antatt gulvbelegg ved dørterskel, rørgjennomføringer og i

Beskrivelse av eiendommen

originalt støpejernssluk.

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speil med overlys, veggskap, gulvmontert klosett og dusjkabinett.

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

Vaskerom
Vaskerom med ukjent produksjonsår.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider, takstmannen har ikke kjennskap til oppbygningen av rommet.

Overflater er belagt med malte glatte flater og veggflater med malt strietapet.

Overflater er belagt med vinylbelegg.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 3 mm med en avstand på 1 m.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Pvc-sluk med klemming i gulv. Synlig gulvbelegg ført ned under klemming i sluk.

Innredningene bestående av laminat arbeidsbenk med skuffeseksjon, veggskap, servant med underslag og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering fra rommet via koppventil i tak.

Manglende tilluft.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte folierte skapfronter, laminat benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/-/ fryseskap.

Det er etablert lekkasjesikring i form av en waterguard og komfyrvakt over kokesone.

Vedlikehold o.l.
Det anbefales og legge silikon i bakkant av benkeplate ut mot vindu for og forhindre skader ved vannsøl fra servant.
Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med tapetserte veggflater og belegg på gulv.

Innredningenner bestående av servant, speil med overlys og gulvmontert klosett.

Naturlig ventilasjon fra rommet via koppventil i tak og tilluft via spalte under dør på 10 mm.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Originale kobber vannrør i boligen.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller, funksjonstestet ok.

Det er avløpsrør av støpejern i boligen fra byggeår synlig i kjeller.

Stakeluker er plassert i kjeller og lufting er ført ut over tak.

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekksventiler på bad, toalettrom og vaskerom. Tilluft via klaffventiler i yttervegg på soverom.

Boligen er oppvarmet med gulvvarme på baderom, varmepumpe i stue og i gang, vedovn i gang og stue ellers panelovner.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet av takstmannen på befaringsdagen.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

På generelt grunnlag anbefales det rens av varmepumper 1 gang i året utført av en autorisert varmepumpeinnstallatør.

Varmtvannsbereder på 282 l er plassert i teknisk rom i kjeller.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell synlig inne i kjeller.

Det var ingen synlig fuktsikring langs grunnmur.

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

Tomten er en delvis naturtomt med noe synlig fjell, trær og prydbusker.

Opplysninger hentet fra siste salgsoppgave

Oljetank i stål fra antatt byggeår er plassert i krypkjeller.
Rørkonlinger synlig inne i teknisk rom er frakoblet.

Opplyst i sistse eiers egenerklæring:

"Vedr oljetank, den er ikke nedgravd men ligger innerst i kjelleren, er tømt, vasket og plombert. Papirene på dette er sendt kommunen av firmaet som utførte det."

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

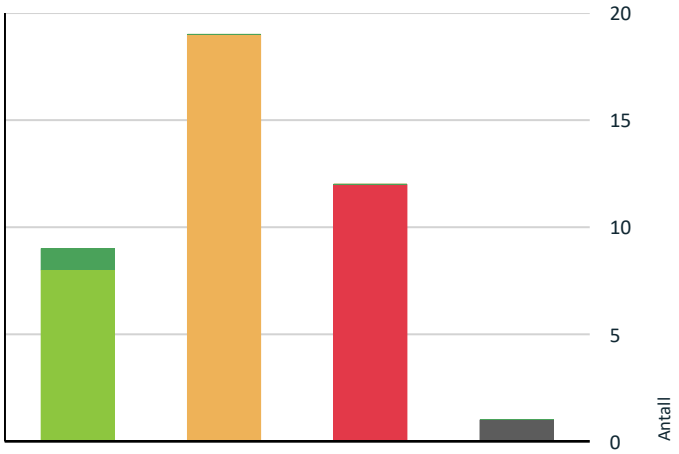
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligen avviker fra originale byggemeldte tegninger, opprinnelig garderoberom i 1. etasje er omgjort til goalettrom. Omgjøring fra sekundærrom til primærrom er søknadspliktig, det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er godkjent søkt.

Det registreres større avvike ved at bærende vegger i kjeller er fjernet. Videre kontroll utført av en autorisert statiker anbefales.
Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen.

Sammendrag av boligens tilstand

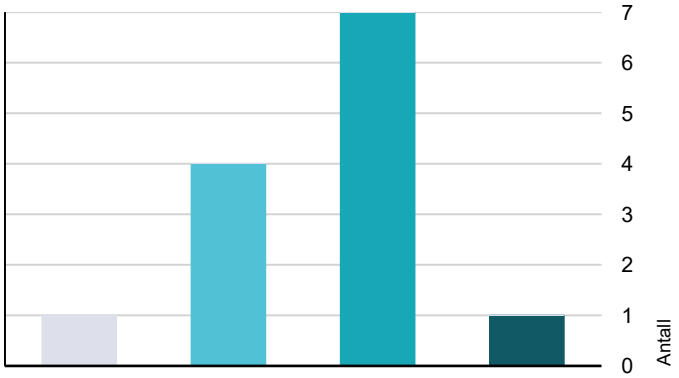
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Bærende konstruksjoner i kjeller	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted - 2	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Krypkjeller**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Oppvarming generelt**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1963

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Klassisk saltakkonstruksjon utvendig tekket med takpanner, sløyfer, lekter, takpapp og rupanel.

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

Det registreres en del mosedanelse på tak og to løse møneplater.
Videre kontroll av yttertak anbefales utført ved et eierskifte.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsgraden er satt grunnet visuelle observasjoner og alder.

Omlegging av tak kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat er satt under Takkonstruksjon/Loft.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Nedløp og beslag

Lakkerte renner og nedløp med påmontert drensrør for bortledning av vann.
Stigetrinn montert på tak.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

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

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.

Tilstandsrapport

Ref. byggforskrift 1969 Kap. 45 - Tak, takrenner og nedfallsrør.
Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.

Tilstandsgrad er satt grunnet manglende snøfangere i oppholdssoner.

Ca. kostnadsestimat for utbedring av snøfangere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående malt/beiset panel.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er foretatt sporadiske stikktagninger i panel med kniv uten funn av råte eller fuktopptrekk.

Det registreres noe bobler i maling, videre kontroll av kledning anbefales utført av en autorisert malemester.
Kledning kan være behandlet med linolje fra byggeår, dette kan medføre at kledning må skiftes ut for og få bukt med flassing/bobling.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsgraden er satt grunnet liten til ingen lufting på baksiden av panel og bobler i panel.
Ca. kostnadsestimat for kontroll av kledning utført av en autorisert malemester.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Adkomst til kaldtloft via luke i tak på vaskerom. Loftet hadde ikke gangbart gulv og er kun visuelt inspisert fra loftsluke.

Vedlikehold o.l.
Loftsluke er av eldre dato og er ikke damptett. Det anbefales og skifte ut luke til en som er bedre isolert for og forhindre varm luft i og trekke opp på loft via luke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det registreres en del muselort langs isolasjon på kaldtloft. Videre kontroll utført av et skadedyrfirma anbefales. Takstmannen kjenner ikke til omfanget av mus på loft eller i boligen generelt.
Det registreres også stedvis noe fuktskjolder i undertak, noe som kan tyde på utettheter. Dette var tørt på befaringsdagen. Videre kontroll av yttertak anbefales utført.

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

Tilstandsgraden er satt grunnet påvist muselort på kaldtloft og fuktskjolder i undertak.

Ca. kostnadsestimat for omlegging av takkonstruksjon utført av en autorisert byggmester. Kostnadsestimat er satt grunnet visuelle observasjoner og alder.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2017.

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

Det registreres at utvendig omramming rundt vinduer er ført helt ned mot beslag. Dette vil resultere i at trevirke suger til seg vann og vil på sikt råtne. Det bør etableres en glippe på 10-15 mm imellom treverk og beslag for og forhindre fuktopptrekk.

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

Tilstandsgraden er satt grunnet utvendig omramming som er plassert for tett på beslag på undersiden av vinduer.



TG 1 Dører

Glatt entredør med glassfelt med produksjonsår 1990. Skyvedør ut mot terrasse med malte trerammer og to-lags glassfelt med produksjonsår 2016.

TG 3 Dører - 2

Glatt Kjellerdør med med malte trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Dør har større fuktskader og må påregnes skiftet ut.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Tilstandsgraden er satt grunnet større fuktskader i dør.
Ca. Kostnadsestimat for utskiftning av ytterdør i kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Adkomst fra stue til en vestvendt terrasse med skiferfliser på gulv på ca. 29,51 m². Terrassen er forøvrig utstyrt med markise.

Adkomst fra entré til en østvendt terrasse med tregulv på ca. 17 m².

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk måles til ca. 88 cm og tilfredsstiller ikke dagens krav til 100 cm.

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

Tilstandsgraden er satt grunnet dagens krav til rekkverkshøyde ikke oppfylt.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom, tapet på toalettrom, malt panel i vindfang og gang ellers malt strietapet i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med malte glatte flater med innfelte downlights på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på baderom, vinylfliser i vindfang og gang, laminat på kjøkken, parkett i stue ellers belegg 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:

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsgraden er satt grunnet elde og slitasje etter bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag. Overflater er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 7 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i spisestue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 6 mm igjennom hele rommet.

Kjelleretasjen er ikke målt opp grunnet ubehandlet betonggulv med ujevn overflate.

TG 3 Bærende konstruksjoner i kjeller

Tilstandsrapport

Trebjelkelag støttet opp av liggende bjelker og stolper i kjeller.
Originale bærende vegger i betong er revet og det er satt opp lekavegger.
Videre kontroll av bæring utført av en autorisert statiker anbefales utført før videre bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stolper som understøtter langsgående bjelke under bjelkelag er stemplet ned på fjell. Grunnet vanninntrengning så har stolpe ved trapp sugd til seg vann og det har oppstått råte i nedre del.

Videre kontroll/utbedring av bæresystem for denne anbefales utført av en autorisert statiker. Dette grunnet råteskader i bunn av stolpe og originale bærevegger som er revet.

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

Ca. Kostnadsestimat for kontroll av kjelleretasjen, samt utbedring av råteskader stolpe i kjeller ved trapp for og forhindre ytligere skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









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
• 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 plassert i gang.

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.
Kontroll utført av autorisert feiervesen anbefales.

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad 2 er satt grunnet pipeløp som har passert halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad 3 er satt grunnet åpning i pipeløp i kjeller som må forskriftsmessig plomberes.

Ca. Kostnadsestimat for utbedring av pipeløp utført av en autorisert muremester.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Pipe og ildsted - 2

Boligen har mursteinspipe med vedovn i stue.
Sotluke er plassert i krypkjeller.

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

Pipeløp er av eldre dato har passert halvparten forventet brukstid.

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

Tilstandsgraden er satt grunnet alder på pipeløp.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasjen er utformet med ubehandlet betonggulv, synlig fjell og lekastein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det registreres stedvis fritt vann langs synlig fjell i kjelleretasjen. Videre kontroll av utvendig drenering anbefales utført. Eventuelt kan det lages en innvendig drenering for og lede vannet bort. Videre kontroll utført av autorisert gravefirma anbefales utført.

Det registreres noe tegn til soppdannelse i trebord imellom gulvbjelker i kjellertak. Videre kontroll av type sopp anbefales utført da denne var ukjent for takstmannen. Sopp oppdaget i rommet ved ytterdør på venstre side.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Tilstandsgraden 3 er satt grunnet synlig vann langs fjell i kjelleretasjen.

Ca. Kostnadsestimat for kontroll av eventuelle løsninger som kan benyttes utført av autorisert gravefirma.
Kostnadsestimat er ikke satt for utførelse av jobb men kun for en kontroll. Kostnader for graving/pigging av spisser o.l. varrierer.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.
Adkomst via åpning i betongmur i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Grunnet plassering av oljetank var det ikke mulig og kontrollere bjelkelag helt ut mot grunnmur.
Hele krypkjeller var fylt opp med organiske materialer, isolasjon mm. Opprydding og sikring av grunn med plast anbefales.

Det ble påvist en provisorisk understøttelse av bjelkelag inne i krypkjeller, her var ene stolpen veldig skjev, ytligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsgraden er satt grunnet fuktig klima, organiske materialer på grunn som var fuktskadet og understøttelse av bjelkelag som var veldig skjev og bør kontrolleres nærmere.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn ned mot kjeller.

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

Trapp mangler håndlager på begge sider.

Lysåpning imellom trinn måles til ca. 14 cm og tilfredsstiller ikke dagens krav som er på 10 cm.

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

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende håndløper på begge sider i trapp og noe store åpninger imellom trinn.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører med dekorlist til alle rom.

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

Det registreres at dører tar stedvis i karm og må justeres.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsgraden er satt grunnet dører som stedvis tar i karm. Konsekvensen av dette vil være slitasje i karm og dørblad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt baderom av ukjent produksjonsår. Antatt at underliggende bad er av eldre dato med nyere overflater og innredning.
Synlig antatt gulvbelegg ved dørterskel, rørgjennomføringer og i originalt støpejernssluk.

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speil med overlys, veggskap, gulvmontert klosett og dusjkabinett.

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 badet.
Slukmingulv er antatt fra byggeår og har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det registreres tegn etter en tidligere fuktskade inne i vegg. Noe synlig svertesopp på baksiden av kledning og misfarging av bunnsvill. Det var ingen forhøyede fuktverdier ved søk på befaringsdagen. Videre kontroll anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet påvist eldre fuktskade inne i vegg mot baderom.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med ukjent produksjonsår.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider, takstmannen har ikke kjennskap til oppbygningen av rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er belagt med malte glatte flater og veggflater med malt strietapet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflater er belagt med vinylbelegg.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 3 mm med en avstand på 1 m.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

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

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende fall på gulv til sluk og ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel iht. forskrift. Badegulv har fall på gulv til sluk, men manglende fall på gulv iht. forskrift. Badegulv med manglende fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsgrad settes på grunn av manglende fall på gulv ihht. forskrift. Gulv i våtrom med manglende fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk med klemming i gulv. Synlig gulvbelegg ført ned under klemming i sluk.

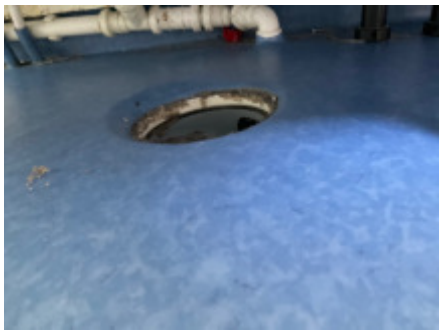
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygningen av våtrommet. Grunnet alder og manglende dokumentasjon så anbefales det og kontrollere gulvbelegg for utettheter da dette kan være vanskelig og se.
Dette kan utføres ved en vanntest, ved at sluket tettes og gulv fylles med vann.

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

Tilstandsgraden er satt grunnet alder og manglende dokumentasjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene bestående av laminat arbeidsbenk med skuffeseksjon, veggskap, servant med underslag og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det registreres en del riper i benkeplate, samt noe svelling i underkant av plate ved servant.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket. Tilstandsgraden er satt grunnet bruksslitasje.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering fra rommet via koppventil i tak.
Manglende tilluft.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det var ingen tilliftsspalte under dør. Dette bør opprettes for og få sirkulert luften i rommet tilstrekkelig i en brukssituasjon. Spalte under dør bør være på minimum 10 - 15 mm.

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

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Våtsonen er vendt inn mot baderom og det er ikke mulig og foreta hulltagning her.
Vegg inn mot soverommet ikke fuktutsatt og det er derfor ikke foretatt hulltagning her.

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte folierte skapfronter, laminat benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/-/ fryseskap.

Det er etablert lekkasjesikring i form av en waterguard og komfyrvakt over kokesone.

Vedlikehold o.l.
Det anbefales og legge silikon i bakkant av benkeplate ut mot vindu for og forhindre skader ved vannsøl fra servant.

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 tapetserte veggflater og belegg på gulv.

Innredningenner bestående av servant, speil med overlys og gulvmontert klosett.

Naturlig ventilasjon fra rommet via koppventil i tak og tilluft via spalte under dør på 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende mekanisk avtrekk fra rommet iht. gjeldene standard ns3600.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Originale kobber vannrør i boligen.
Hovedstoppekran er plassert 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.
Det registreres stedvis større korrosjon og noe svetting langs rørskjøter i kjeller, videre kontroll utført av en autorisert rørlegger anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, samt synlig tegn på korrosjon og svetting langs rørskjøter i kjeller.
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.

Ca. Kostnadsestimat for kontroll av vannsystemet boligen utført av en autorisert rørlegger. Estimat er ikke for eventuelle utbedringer som kan bli påvist under kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport





TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern i boligen fra byggeår synlig i kjeller.
Stakeluker er plassert i kjeller og lufting er ført ut over tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Avløpsrør i boligen er av eldre dato og har passert forventet brukstid. Det registreres stedvis større rustdannelser og svetting fra alle rørskjøter.

Videre kontroll utført av en autorisert rørlegger anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsgraden 3 er satt grunnet synlig svetting ved rørskjøter og rustdannelse.

Ca. Kostnadsestimat for kontroll utført av en autorisert rørlegger. Estimat er ikke for eventuelle utbedringer som kan bli påvist under kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000







TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekksventiler på bad, toalettrom og vaskerom. Tilluft via klaffventiler i yttervegg på soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det registreres noe lite tilluftsventiler i boligen. Det anbefales at dette etableres i alle oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsgraden er satt grunnet begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

TG 2 Oppvarming generelt

Boligen er oppvarmet med gulvvarme på baderom, varmepumpe i stue og i gang, vedovn i gang og stue ellers panelovner.

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

På generelt grunnlag anbefales det rens av varmepumper 1 gang i året utført av en autorisert varmepumpeinnstallatør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Varmepumpe og vedovn i gang er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsgraden er satt grunnet alder på vedovn og varmepumpe i gang.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 282 l er plassert i teknisk rom i kjeller.



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.
   1963 Innmat sikringsskap fra 2004 utført av Vestby Elektroservice AS. El-anlegg i boligen er hovedsakelig fra byggeårene med noe fornyelse i nyere tid.

Tilstandsrapport

Strømtilførsel til boligen via nedgravd kabel med inntakskabel fra 2015 iht. forrige eier med skrusikringer plassert på kaldtloft.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det elektriske på kjøkken er lagt nytt i 2018. Det ble også lagt opp ny kurs til varmtvannsbereder i kjelleren i 2018. Det er satt opp en ny elbillader på anneks.
   Det er satt opp en ny varmepumpe i stue, installert i 2022.

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?
   Ja Det er utført en el-kontroll med utbedringer utført av Connect Electro AS datert 05.12.2024

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Nei, ikke etter utbedringer gjort av connect.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Grunnet alder på deler av anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en autorisert el-takstmann.
    Det registreres noe utette kabelgjennomføringer i topp av sikringsskap og et strømuttak på vaskerom som mangler deksel.

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.

Tilstandsgraden 2 er satt grunnet alder på anlegget.

Tilstandsgrad 3 er satt grunnet utett kabelgjennomføring i topp av sikringsskap og strømuttak på vaskerom som mangler deksel.

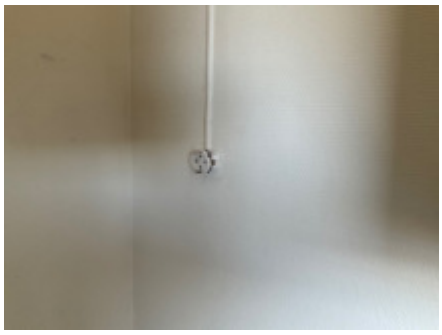
Ca. Kostnadsestimat for en utvidet el-kontroll utført av en autorisert el-takstmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport







Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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 byggegrunn av fjell synlig inne i kjeller.

Tilstandsrapport



TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det var ingen synlig fuktsikring langs grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det registreres fritt vann langs fjell i kjeller. Videre kontroll av dreneringsløsninger anbefales utført av et autorisert gravefirma.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsgraden er satt grunnet synlig defekt derenering.

Ca. kostnadsestimat for kontroll utført av et autorisert gravefirma. Kostnadsestimat er ikke for utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det registreres en del løs murpuss langs grunnmur. Videre kontroll anbefales utført.

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

Tilstandsgraden er satt grunnet noe løs murpuss lagts grunnmur. Dette kan komme av fuktopptrekk i mur.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er en delvis naturtomt med noe synlig fjell, trær og prydbusker.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsgraden er satt grunnet mangelfull bortleding av vann fra grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplysninger hentet fra siste salgsoppgave.

TG 1 Oljetank

Oljetank i stål fra antatt byggeår er plassert i krypkjeller. Rørkonlinger synlig inne i teknisk rom er frakoblet.

Tilstandsrapport

Opplyst i sistse eiers egenerklæring:
"Vedr oljetank, den er ikke nedgravd men ligger innerst i kjelleren, er tømt, vasket og plombert. Papirene på dette er sendt kommunen av firmaet som utførte det."





Bygninger på eiendommen

Bod

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod er ikke fult ut tilstandsvurdert. Bygget fremstår med stedvis bruksslitasje og renovering må påregnes ved et eierskifte.

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

Anneks



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Anneks er ikke fult ut tilstandsvurdert.
Bygget fremstår med større bruksslitasje og synlig vannlekkasje i tak.
Det er etablert en murt åpen peis i rommet uten pipeløp.

Bygget fremstår som et renoveringsobjekt og må påregnes og renoveres fra bunn til topp.

En samlet Tilstandsgrad 3 er satt på bygget.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

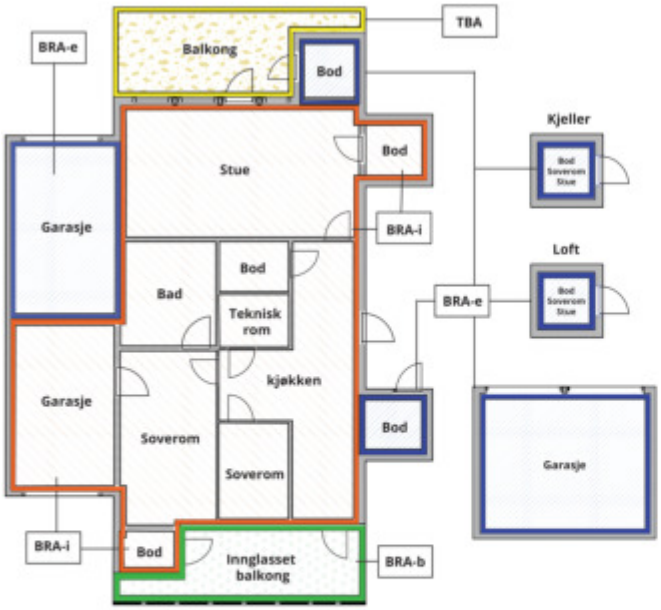
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	107			107	50
Kjeller	40			40	
SUM	**147**				**50**
SUM BRA	**147**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, Stue		
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Teknisk rom		

Kommentar

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

Utvendig aneks ble målt opp til ca. 21 m²

Redskapsbod ble målt opp til ca. 6 m².

Takhøyder varrierer på målbare områder i kjeller fra 2,08 m - 2,23 m. Det er noe nivåforskjeller i gulv.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Grunnet ujevne overflater med synlig fjell og lav takhøyde i kjeller er det vanskelig og få nøyaktig målinger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen avviker fra originale byggemeldte tegninger, opprinnelig garderoberom i 1. etasje er omgjort til goalettrom. Omgjøring fra sekundærrom til primærrom er søknadspliktig, det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er godkjent søkt.

Det registreres større avvike ved at bærende vegger i kjeller er fjernet. Videre kontroll utført av en autorisert statiker anbefales.
Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen.

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: Kjelleretasjen ikke godkjent for varig opphold.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Alkove, Stue	

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	107	40
Bod	0	0
Anneks	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Håkon Hosle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	56	179		0	2413.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Strandveien 68

Hjemmelshaver
Wessel Boligutleie AS

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Enebolig over to plan, bestående av kjeller, 1 etasje og kryploft beliggende i Strandveien 68 i Hvitsten.

Boligen består av:

1. etasje
Vindfang, gang, baderom, toalettrom, vaskerom med luke i tak mot kaldtloft, tre soverom, spisestue, kjøkken og stue med adkomst til en vestvendt terrasse.

Kjeller:
Tre boder hvorav en med tilgang til krypkjeller og et teknisk rom med varmtvannsbreder og gammel system for oljefyr.

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

Innvendige overflater er belagt med tapet, malt panel, malt strie og laminat, belegg, vinylflis, parkett på gulv. Kjøkkeninnredning med glatte folierte skapfronter, laminat benkeplate. Eldre flislagt baderom med gulvvarme, eldre vaskerom med gulvbelegg og tapetserte veggflater.

På tomten er det etablert en redskapsbod og ett aneks. Begge bygg fremstår med større slitasje og totalrestaurering må påregnes ved et eierskifte hvis disse byggene fortsatt skal taes i bruk.
Parkereing på asfaltert gårdsplass med el-bil lader.

Pent opparbeidet naturtomt med noe synlig fjell, prydbusker, trær 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
6 550 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	
2	06.06.2025	

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.
309250083

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tonje Marie Haugbro	Werner Isaksen

Gateadresse
Strandveien 68

Poststed	Postnr
Hvitsten	1545

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250083

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: 309250083

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Marie Haugbro	d61c63d3ebaed6973f94a b22b6201ebdbfdec381	27.05.2025 10:44:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Werner Isaksen	a0c310d7d7b50301cba94 1680b27bedb9847fe0e	27.05.2025 10:36:46 UTC	Signer authenticated by One time code

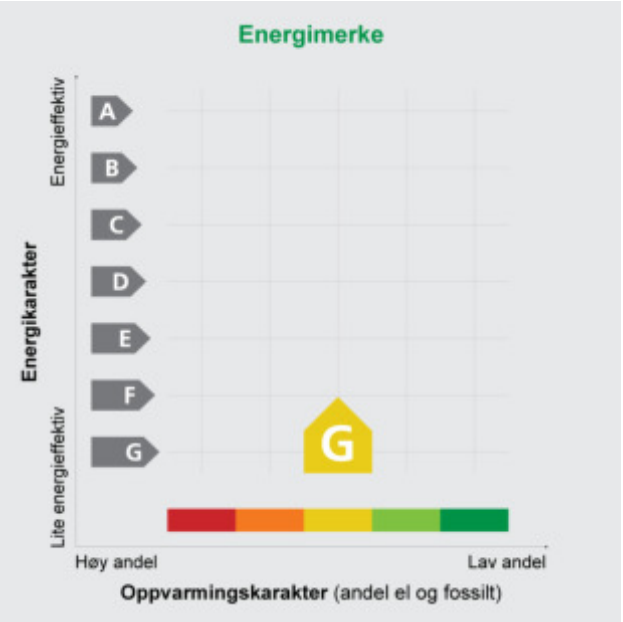
Document reference: 309250083

- 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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Strandveien 68
Postnr	1545
Sted	HVITSTEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	56
Bnr.	179
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	148699828
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1300074
Dato	18.08.2021



Innmeldt av	Kerstin Knutsen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 15 741 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13 741 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0,5 favner ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	172
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

KOMMUNAL INFORMAJSON

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 56, Bruksnr 179	**Kommune:**	3216	Vestby
Adresse:				
Veiadresse:	Strandveien 68, gatenr 9250 1545 Hvitsten	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	101 1	Hvitsten 1 Bjørlien
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2090204	Hvitsten

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt 100	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	05.01.1962	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 413,1 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3216/56/179	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3216/56/179	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.05.2017	Avgiver	3216/56/1	-183,1
	Matrikkelført:	23.06.2017	Berørt	3216/56/152	0,0
			Berørt	3216/56/179	0,0
			Berørt	3216/56/194	0,0
			Berørt	3216/56/195	0,0
			Berørt	3216/56/422	0,0
			Mottaker	0211/56/603	183,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.05.2017	Berørt	3216/56/1	0,0
	Matrikkelført:	22.06.2017	Berørt	3216/56/127	0,0
			Berørt	3216/56/131	0,0
			Berørt	3216/56/152	0,0
			Berørt	3216/56/157	0,0
			Berørt	3216/56/179	0,0
			Berørt	3216/56/226	0,0
			Berørt	3216/56/422	0,0
			Berørt	3216/56/471	0,0
			Berørt	3216/165/28	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.05.2017	Berørt	3216/56/1	0,0
	Matrikkelført:	22.06.2017	Berørt	3216/56/131	0,0
			Berørt	3216/56/179	0,0
			Berørt	3216/56/226	0,0
			Berørt	3216/56/422	0,0
			Berørt	3216/56/471	0,0
			Berørt	3216/165/28	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	09.05.2017	Avgiver	3216/56/179	-220,6
	Matrikkelført:	22.06.2017	Berørt	3216/165/28	0,0
			Mottaker	3216/56/471	220,7
Sammenslåing	Forretning:	23.11.2016	Avgiver	0211/56/298	-145,5
	Matrikkelført:	22.11.2016	Mottaker	3216/56/179	145,5
Skylddeling	Forretning:	21.11.1978	Avgiver	3216/56/179	-827,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3216/56/471	827,0
Skylddeling	Forretning:	05.01.1962	Avgiver	3216/56/1	-3 452,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3216/56/179	3 452,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Strandveien 68	Bolig	137,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	107,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	137,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	137,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1963
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	148699828			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		40,0		40,0			
H01	1	97,0		97,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	23,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	21,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	21,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	148699836			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			21,0	21,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	7,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	6,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	6,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2008
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300179532			Antall etasjer:	1

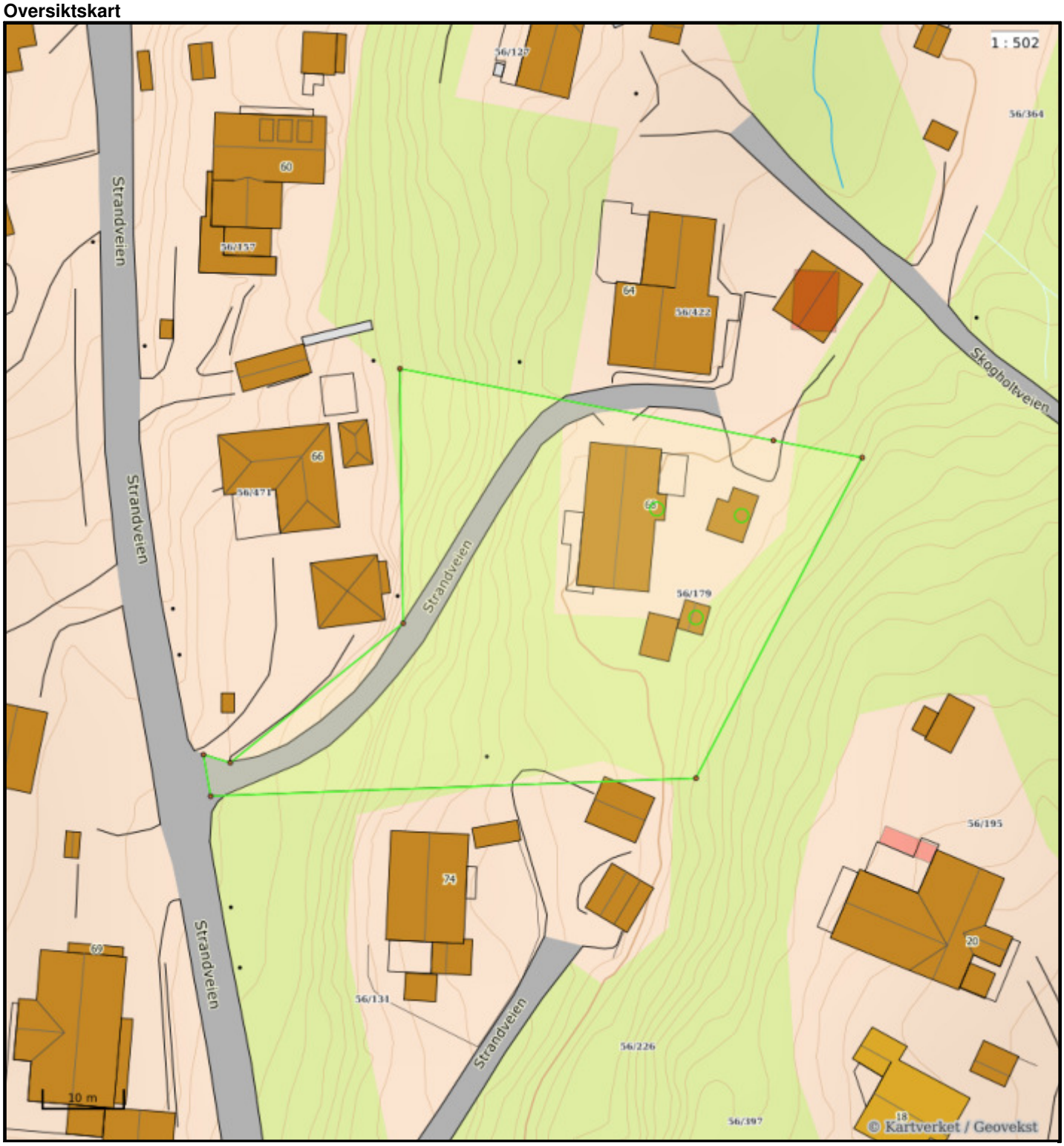
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			6,0	6,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

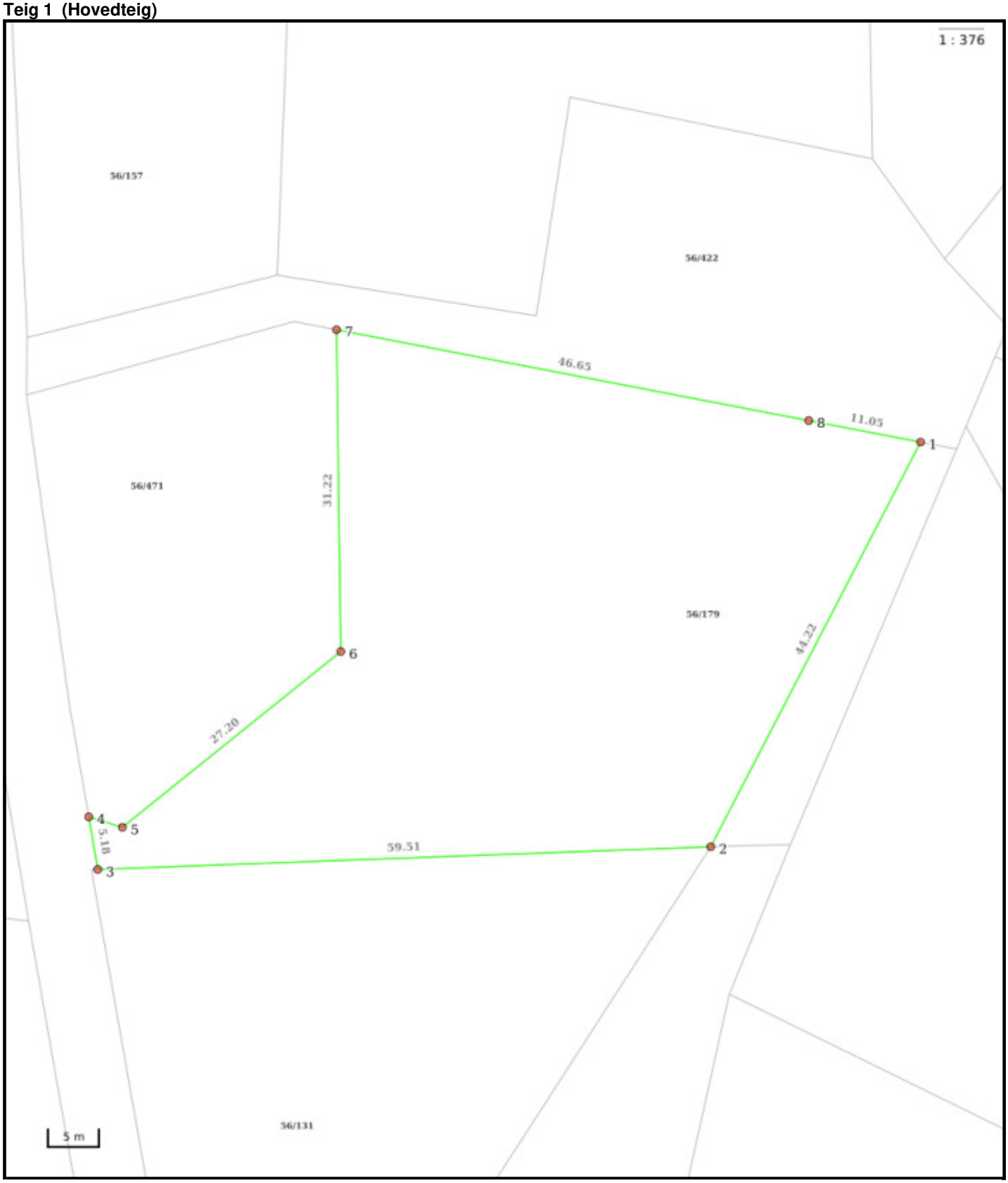
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 413,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 607 321,46	593 687,07	44,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Bolt
2	6 607 280,53	593 670,34	59,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Bolt
3	6 607 272,97	593 611,31	5,18m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 607 277,97	593 609,97	3,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 607 277,26	593 613,31	27,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 607 296,15	593 632,88	31,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 607 327,20	593 629,66	46,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 607 322,56	593 676,08	11,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 23.05.2025

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.**	56	**Bruksnr.**	179	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Strandveien 68, 1545 HVITSTEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	8 020,86 kr
Feiing	1 632,00 kr
Vann	7 486,92 kr
Sum	**17 139,78 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	125 m3	33.89	1/1	0 %	4 235,94 kr	4 235,94 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	125 m3	39.14	1/1	0 %	4 892,19 kr	4 892,19 kr
Feie- og tilsynsgebyr	3 pipeløp	381.00	1/1	0 %	1 143,00 kr	571,50 kr
Vann; Akonto målt forbruk	134 m3	42.88	1/1	0 %	5 745,25 kr	2 872,63 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	134 m3	42.63	1/1	0 %	5 711,75 kr	2 855,88 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-109 m3	33.89	1/1	0 %	-3 693,75 kr	-3 693,75 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-109 m3	39.14	1/1	0 %	-4 266,00 kr	-4 266,00 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 boenhet	3178.00	1/1	0 %	3 178,00 kr	1 589,00 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 boenhet	3029.00	1/1	0 %	3 029,00 kr	1 514,50 kr
				Sum	**19 975,38 kr**	**10 571,89 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 23.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	56	**Bruksnr.**	179	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Strandveien 68, 1545 HVITSTEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Midlertidige forbud

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan 2023-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	01.01.0001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/12158/KPLAN2023_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 413 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 196 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0122

Navn	STRANDÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/1600/0122_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 412 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** Bb7
	Delareal 2 413 m^2 **Formål** Bevaringsområde

Midlertidige forbud

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0301
Navn	HVITSTEN OMRÅDEREGULERINGSPLAN
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

DIVERSE KART

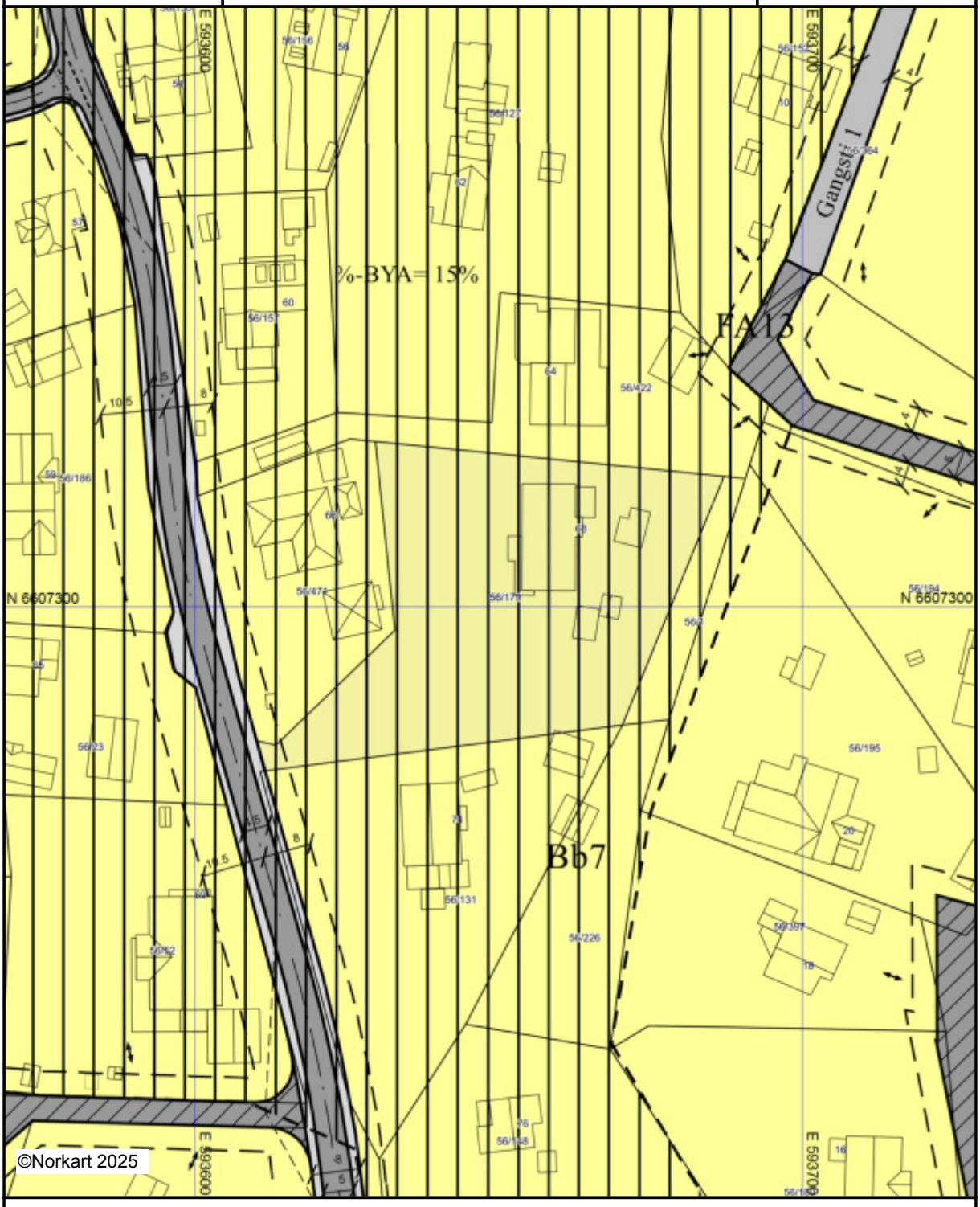
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 56/179
Adresse: Strandveien 68
Utskriftsdato: 23.05.2025
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
- Felles avkjørsel
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

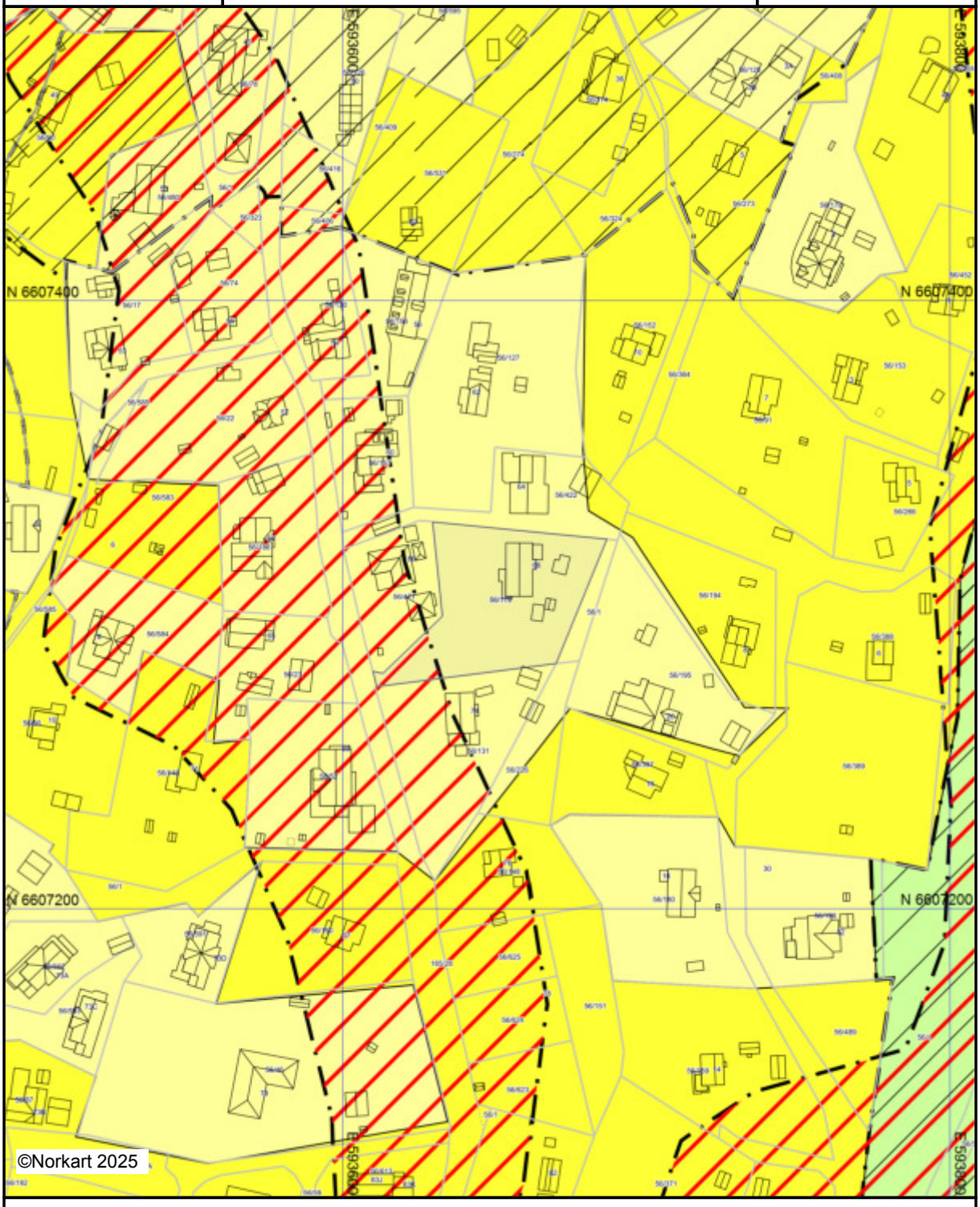
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 56/179
Adresse: Strandveien 68
Utskriftsdato: 23.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

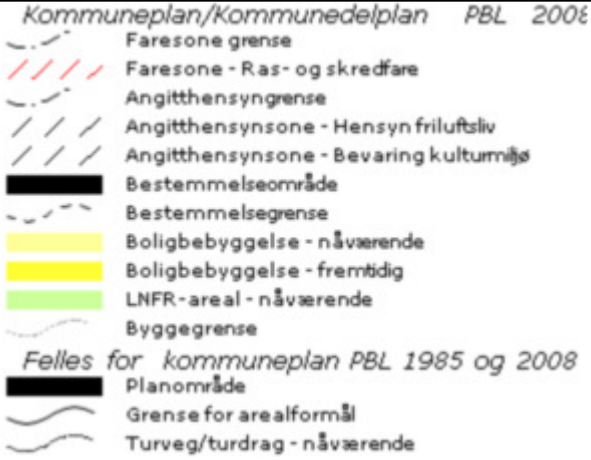
UTM-32



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 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

ambita

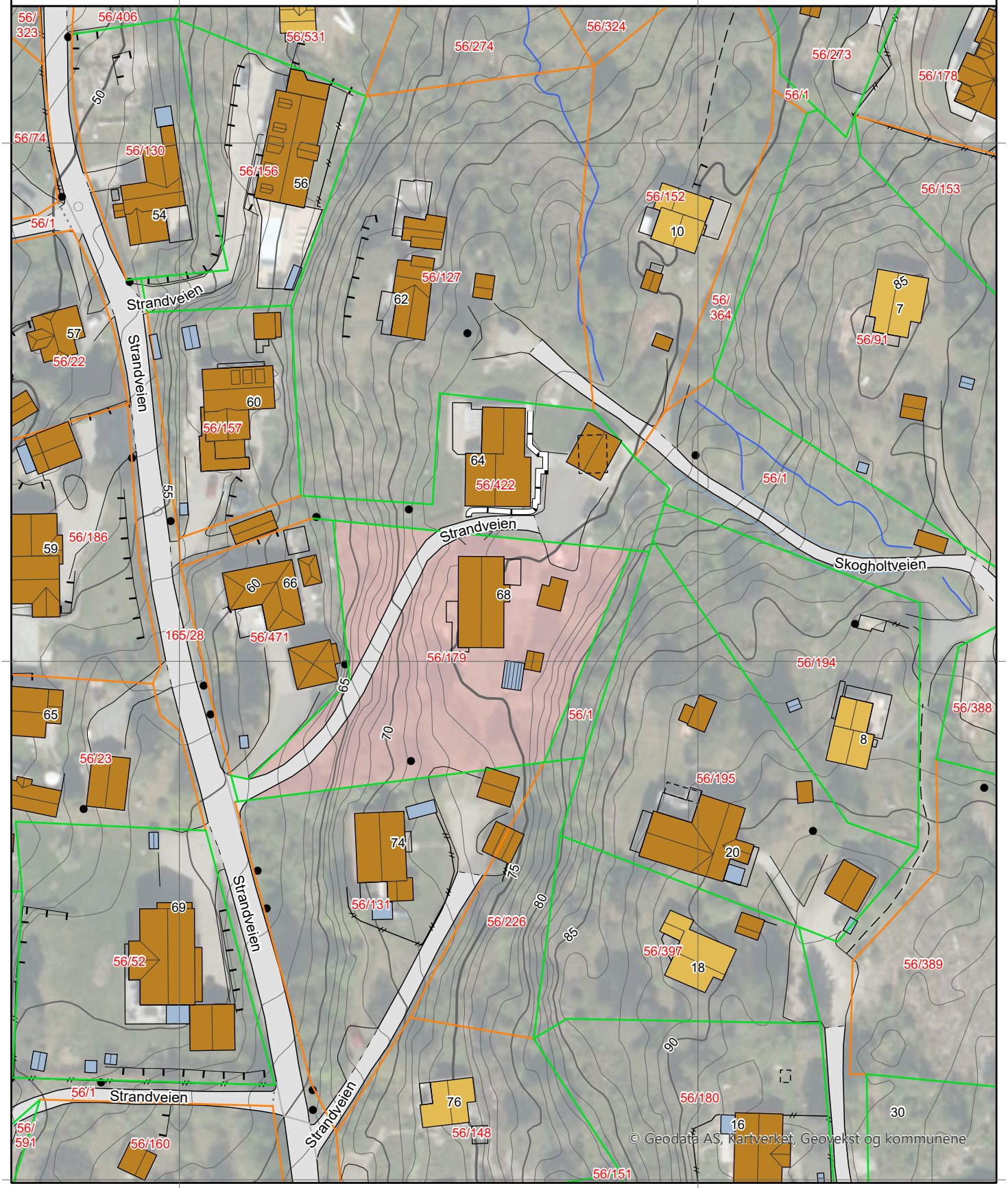
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/56/179/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.5.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

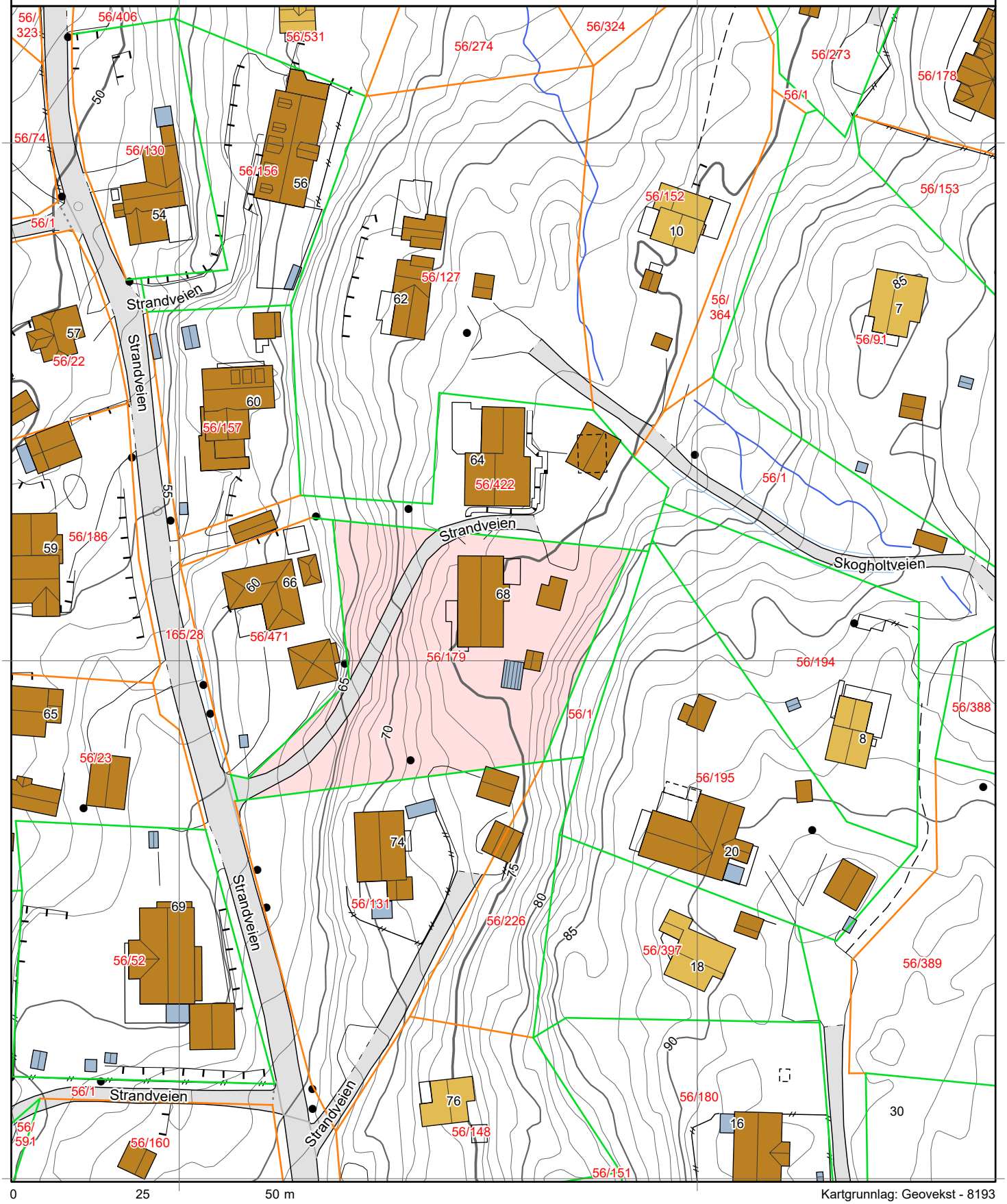
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/56/179/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.5.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K Kulturminne - punkt
- N Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

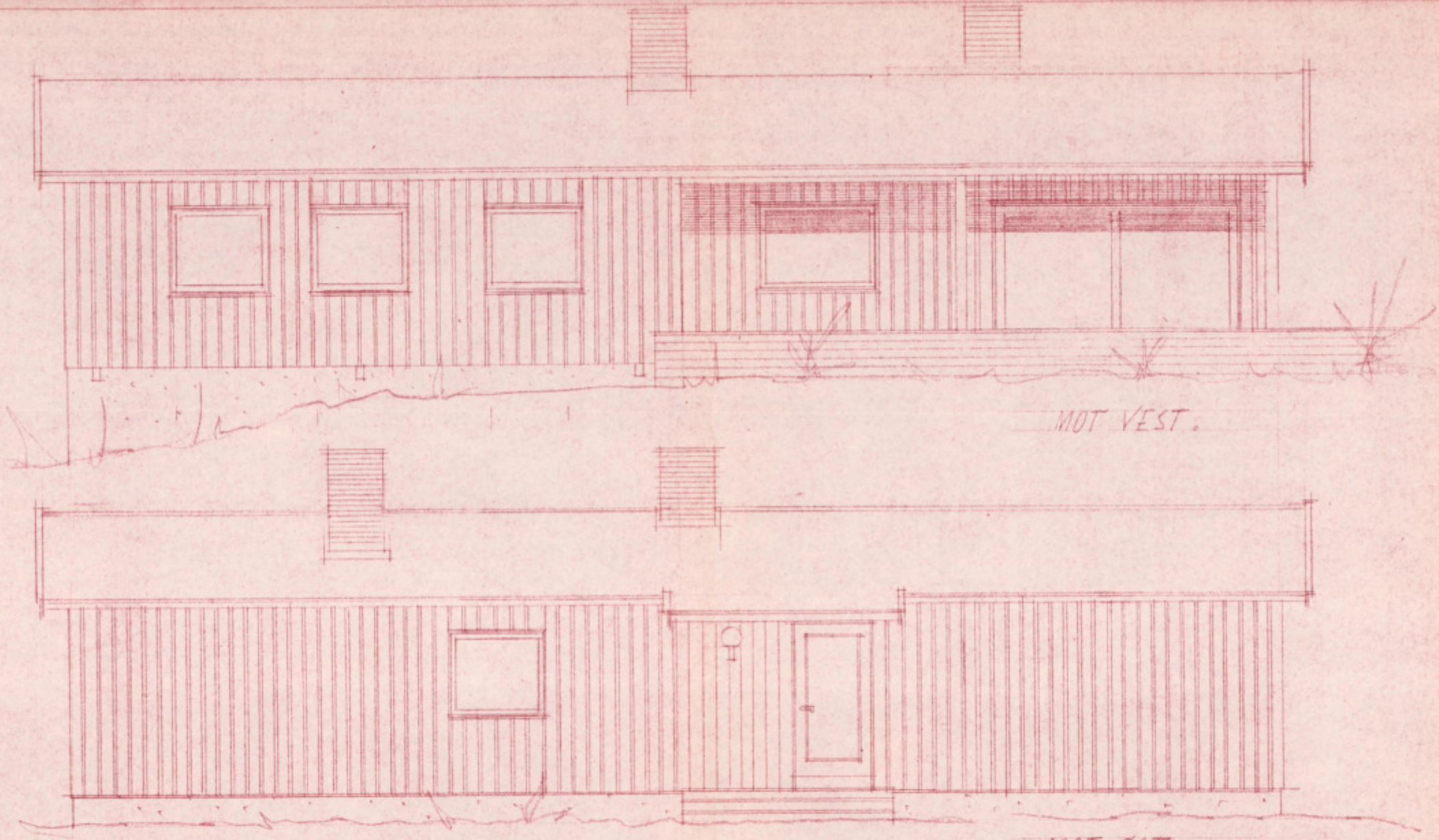
Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

BYGGNINGSTEGNINGER



Godkjent 27/9 19.68 MB

HR. BÅRD JENSEN OG FRUE, HVITSTEIN
TILBYGG EINEBOLIG

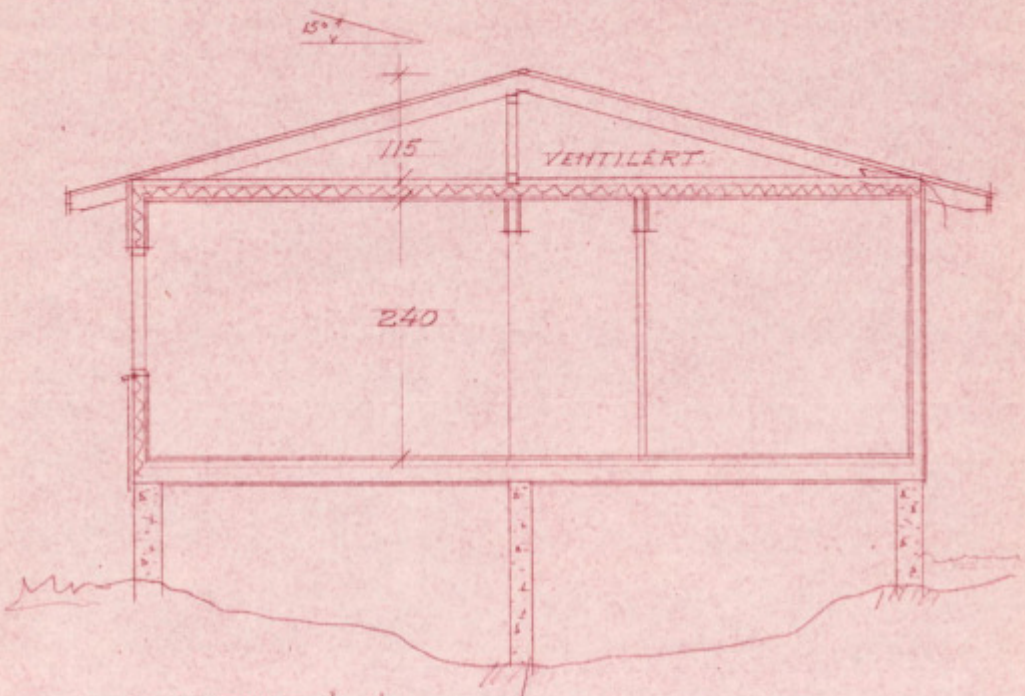
MÅL = 1:50

DATO: 28.8.68

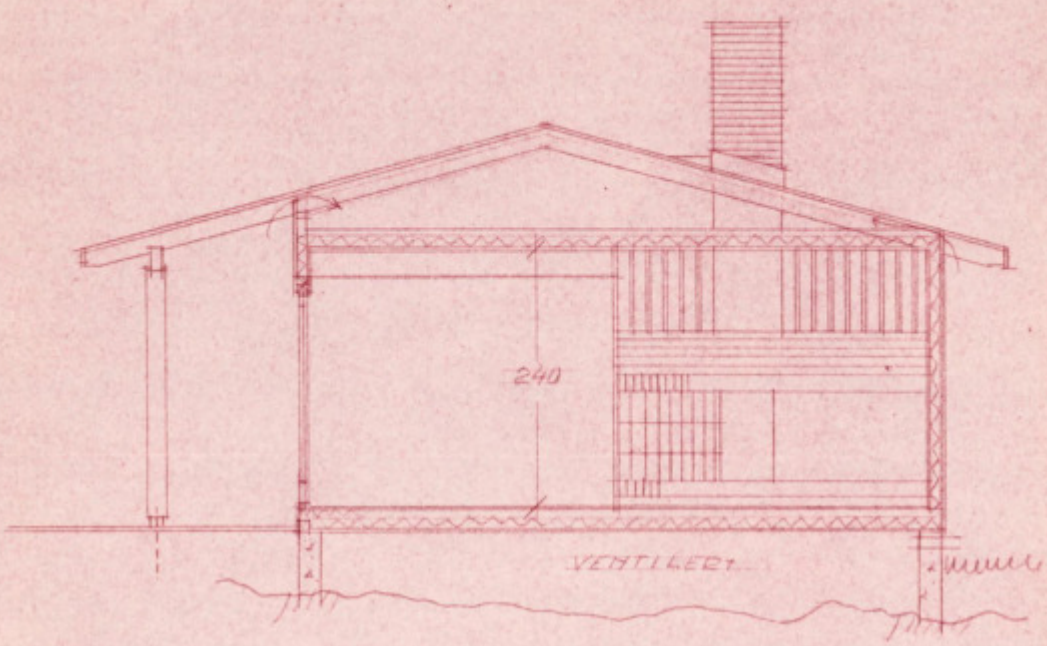
TEGN. NR. 104

SIGN:

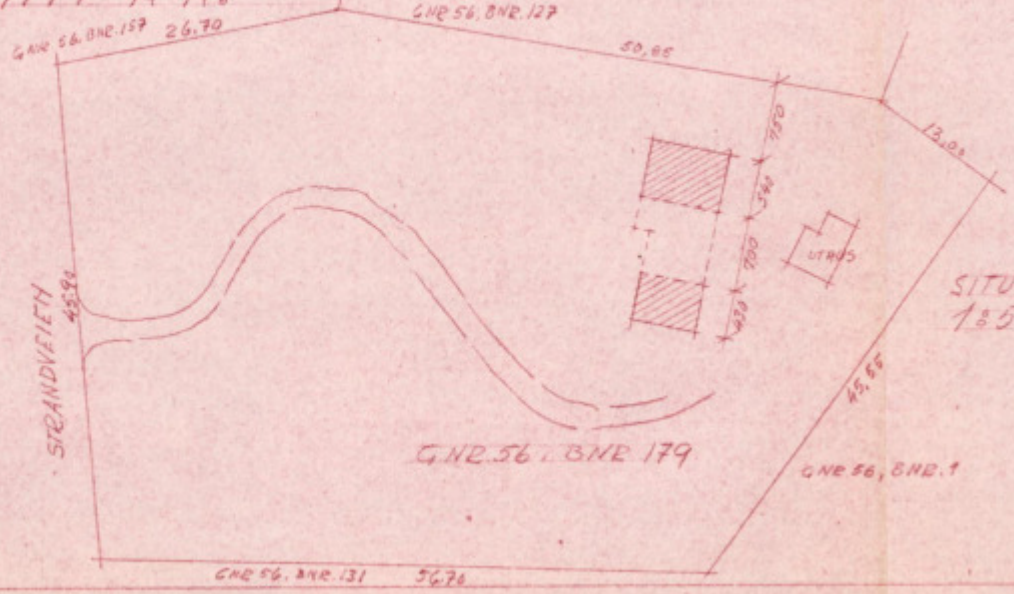
ARKITEKT M.N.A.L. GUNNAR NORTVEDT. SKI - TLF. 861772



SNITT A-A.



SNITT B-B.



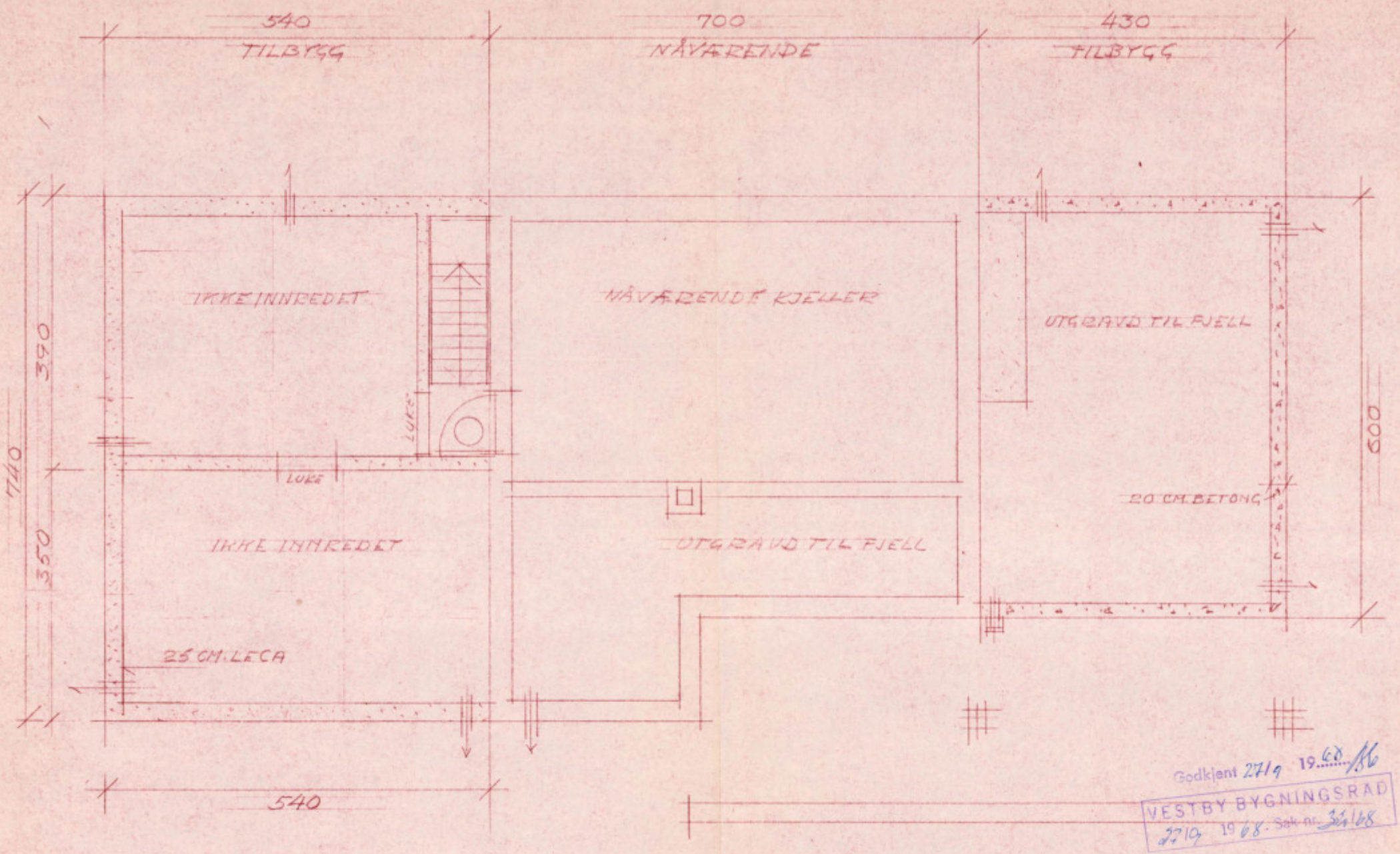
SITUASJONSPLAN
1:500

Godkjent 2/7/9 1968

VESTBY BYGNINGSRÅD
/ 19 . Sak nr. /

HR. BÅRD JENSEN OG FRUE, HVITSTEN TILBYGG ENEBOLIG	MÅL = 1/50 28.8.68	TEGN. NR. 103

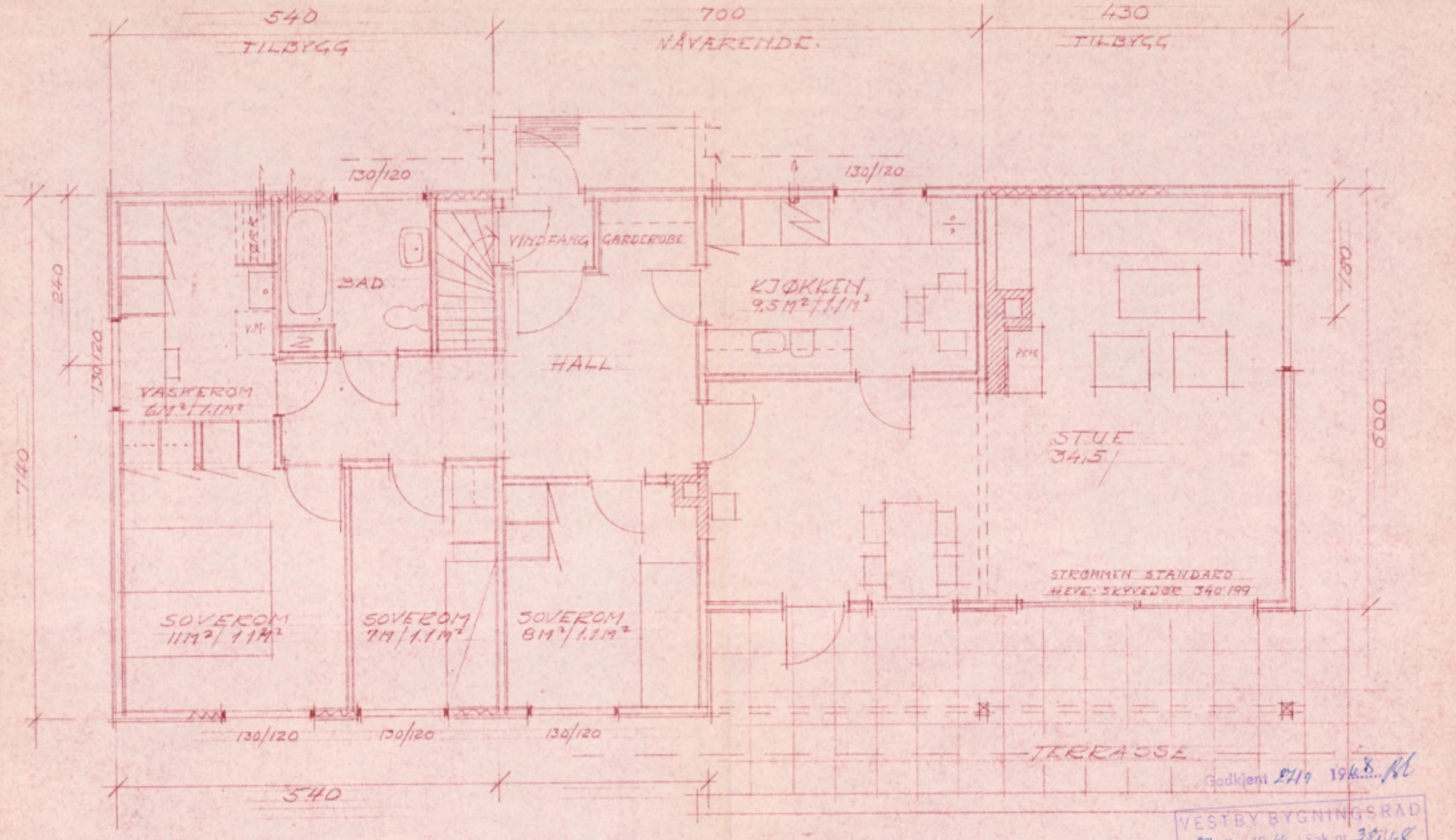
ARKITEKT M.N.A.L. GUNNAR NORTVEDT, SKI - TLF. 861772



Godkjent 27/9 19.68/86
VESTBY BYGNINGSRÅD
27/9 1968. Sak nr. 36/68

HR. BÅRD JENSEN OG FRUE, HVITSTEIN TILBYGG ENEBOLIG. KJELLER	MÅL = 1:50 DATO 28-8-68	TEGN. NR. 101 SIGN:

ARKITEKT M.N.A.L. GUNNAR NORTVEDT. SKI - TLF. 86 1772



Godkjent 27/9 1968 ...

VESTBY BYGNINGSRÅD
27/9 1968 ; Sak nr 38/68

NÅVÆRENDE HUS :	46.5 M²
TILBYGG SYD :	26.- "
" NORD :	40.- "
SUM	112.5 M²

HR. BÅRD JENSEN
TILBYGG, 1ETASJE

MÅL = 1/50
TEGN. NR. 102B
DATO 28/6 68

ARKITEKT M.N.A.L GUNNAR NORTVEDT, SKI - TLF 86177 2

FERDIGATTEST

Vestby KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Vestby

Vestby, den 22/5.69

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted G.nr.56.br.nr.179. Journalnr. 321/68

Arbeidets art Husbygging

Bygningens art Våningshus

Byggherre Baard Øensen

Byggemelder " "

Ansvarshavende Helmer Østmark

Avsluttende synsforretning 21/5.69.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

for Olav Skomedal

Bygningssjef

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

S.H.B. 11-68. 3000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Strandveien 68
Gnr. 56 Bnr. 179 i Vestby kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0083

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