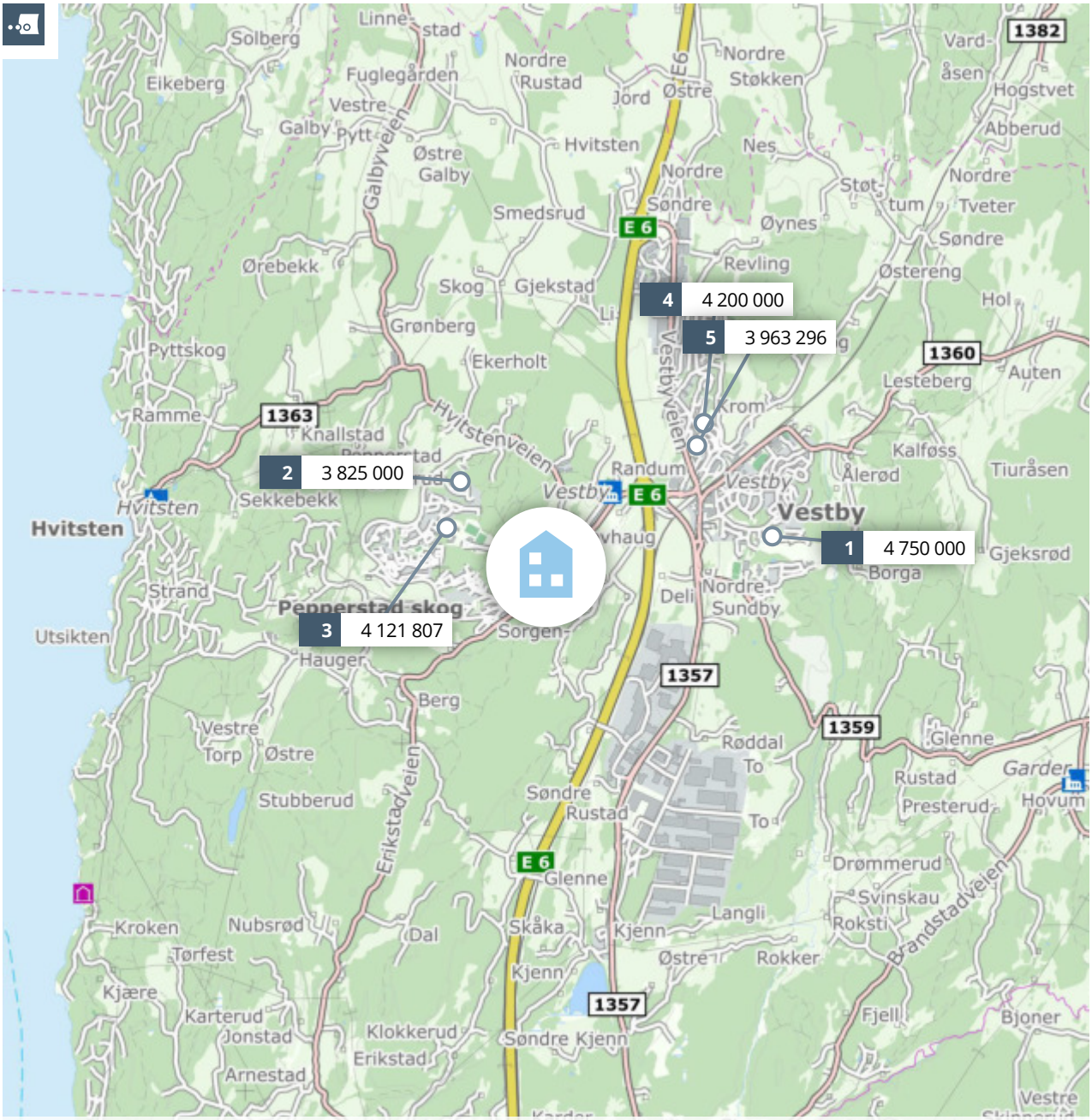
KRUSEBYVEIEN 82A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Tilstandsrapport
Energiattest
Meglerinfo
Vedtekter
Sameiet Krusebyveien 82 - Regnskap
Protokoll styremøte 2024
Resultatregnskap - Sameiet Krusebyveien 2023
Kommunale gebyrer
Vann og avløp
Matrikkelrapport
Ferdigattest
Tegninger
Carport og boder Ferdigattest
Carport og boder - Tegninger
Diverse kart
Planopplysninger
Detaljregulering
Reguleringsplan
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

KRUSEBYVEIEN 82 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 14.04.2025

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: Helle Borgund.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Krusebyveien 82 A, 1542 VESTBY

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2016

GNR 5 BNR 29 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS KRUSEBYEN

Verdivurdert til

4 100 000

-	4 100 000	56 164
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	5 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	2 350
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

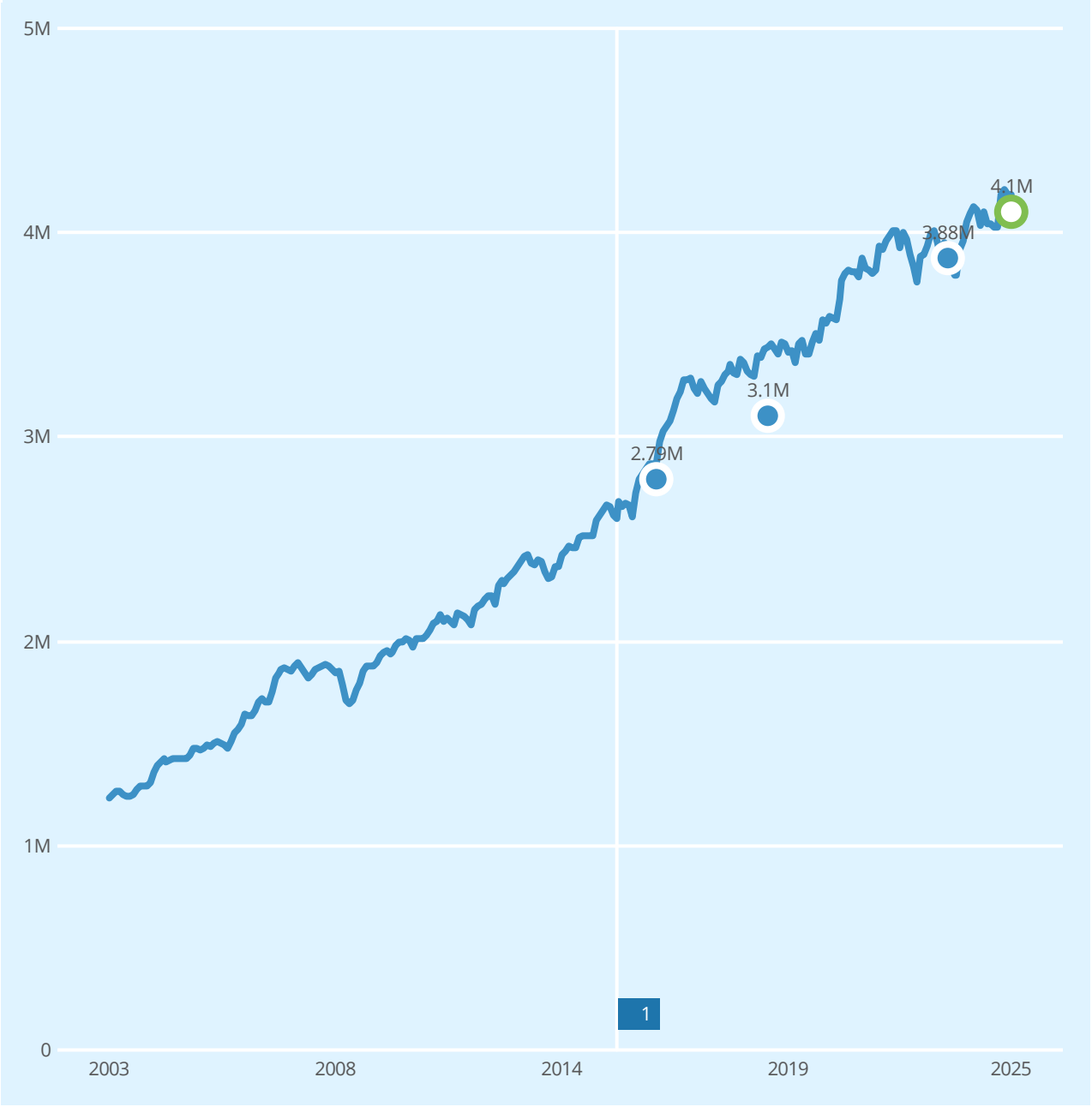
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sole allé 4 82 m²	2005	3. etg	2 sov	07.04.2025	4 650 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**57 927**
2	Caspar Wessels vei 45 72 m²	2018	1. etg	2 sov	29.04.2024	4 000 000	**3 825 000**	0	3 825 000	**53 125**
3	Junkerens vei 22 B 83 m²	2017	1. etg	2 sov	26.09.2024	4 100 000	**4 100 000**	21 807	4 121 807	**49 660**
4	Caspar Erlandsens vei 34 63 m²	2024	1. etg	2 sov	15.01.2025	4 350 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**66 667**
5	Vangjordet 59 71 m²	2015	1. etg	2 sov	22.11.2024	3 950 000	**3 950 000**	13 296	3 963 296	**55 821**

Krusebyveien 82A er en moderne 3-roms i andre etasje. Leiligheten har entré, bad/vaskerom, 2 soverom + walk-in garderobe, stue og kjøkken. Vestvendt delvis overbygget balkong. Carport med lader. Sportsbod 5 kvm.

Fra leiligheten er det kort vei til bussholdeplass (400m), barneskole og bhg. Det er også kort vei til Vestby sentrum og togstasjon. Kun 22 min fra Oslo S med Follobanen!

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.09.2023	21.09.2023	01.12.2023	3 850 000	3 875 000	0	3 875 000
29.03.2019	11.04.2019	28.06.2019	3 190 000	3 100 000	0	3 100 000
27.07.2016		27.07.2016	-	2 790 000	-	2 790 000

Leiligheter til salgs i VESTBY kommune nå

30
leiligheter til salgs

5.1M

4 831 000 Prisantydning i snitt

4.7M

4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i

79
dager

Leiligheter solgt i VESTBY kommune siste 3 mnd

50
leiligheter solgt

4.7M

4.6M

4 447 000 Prisantydning i snitt

4 354 000 Salgspris i snitt

4.2M

Solgt i snitt i løpet av

81
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

69 996 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

63 247 VESTBY kommune i snitt siste 3 mnd

56 164 Krusebyveien 82 A
Totalpris 4 100 000

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby

Oppdragsnr.
323250040

Selger 1 navn
Brage Tvedte

Gateadresse
Krusebyveien 82A

Poststed	Postnr
Vestby	1542

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebank 1

Polise/avtalenr.: 34818682

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323250040

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det ble byttet baderomsmøbler i 2024. Servant, vask, dusjdører og dusjarmatur er byttet ut. Arbeidet er ikke utført av firma men, av meg og en venn med fagbrev i rørleggerfaget.

Arbeid utført av: Dugnads arbeid

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er lader til L-bil på parkeringsplassen.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323250040

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det skal være styremøte i sameiet 29.4, det er ikke vedtatt at felleskostnader skal økes, men det skal være et tema på møtet.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323250040

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 323250040

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brage Tvedte	7e5c3d8fe45778d849b63e c252554f5df33089ce	10.04.2025 10:35:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 323250040

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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

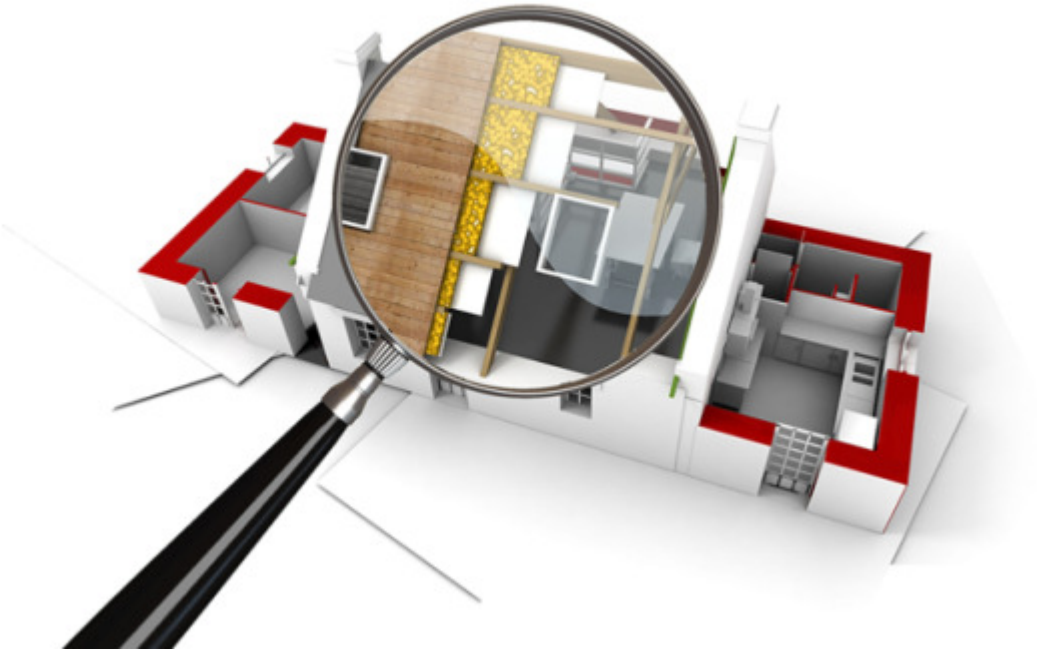
Boligbygg med flere boenheter

Krusebyveien 82 A, 1542 VESTBY

VESTBY kommune

gnr. 5, bnr. 29, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 27.03.2025 **Rapportdato:** 04.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1641 **Referansenummer:** PR9842

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Vår ref:**

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Bygget er oppført med støpt betongsåle mot grunn og yttervegger i bindingsverk. Det er utvendig liggende trekledning i malt utførelse. Saltak med takstoler i tre og utvendig taktekking av betongtakstein. Det er vinduer med ramme og karm i malt treverk med 3 lags isolerglass.
Parkeringsplass i felles carport med el-billader.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom og ved entre. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

BEGRENSNINGER AV RAPPORTENS OMFANG
Rapporten begrenser seg til seksjonen, og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Undertegnede oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

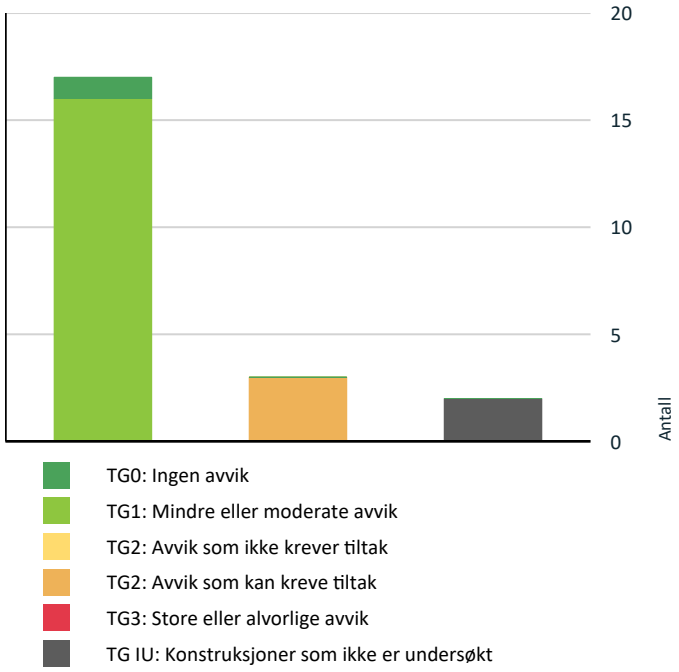
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

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.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Lagringsplass på loft.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til vestvendt dels overbygget balkong på 6,1 kvm.
Balkongen og rekkverk er oppført i tre. Imp. terrassebord som er oljet/beiset. Levegg og utelys.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det ble registrert åpninger mellom spiler på rekkverk større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Tilstandsrapport



Noen mindre riper på gulv

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Noe knirk i gulv ble registrert.
Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Andre innvendige forhold

Boligen har garderobeskap på ett av soverommene. Samt innredning i omkledningsrom.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 25 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har ny innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjnisje ligger mot yttervegg. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Nye benkeplater av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kravet om fast tilkobling for varmtvannsberedere over 1500w eller mer har ikke tilbakevirkende kraft.

TG IU Andre installasjoner

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom og ved entre. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

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.

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.
   Hovedanlegget er fra byggeår.

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?
   Ja

   Samsvarserklæring fra byggeår foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.
Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål».

TG 0 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

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

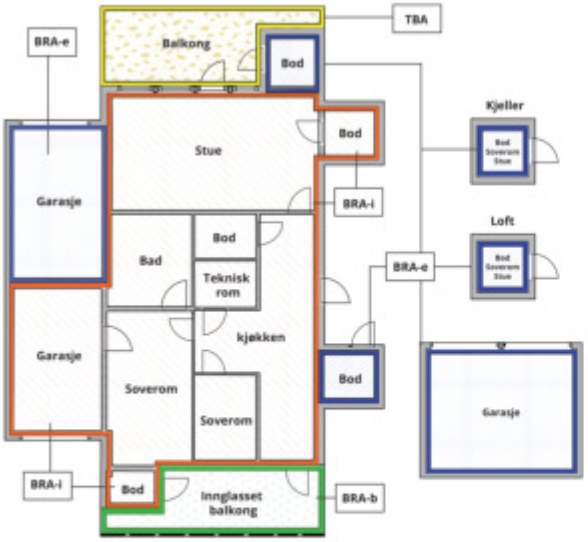
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	68			68	6
Bakkeplan		5		5	
SUM	**68**	**5**			**6**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad, 2 Soverom, Omkledningsrom		
Bakkeplan		Bod	

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til 4 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	68	0

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Brage Tvedte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	5	29		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Krusebyveien 82 A

Hjemmelshaver
Tvedte Brage

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 875 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PR9842

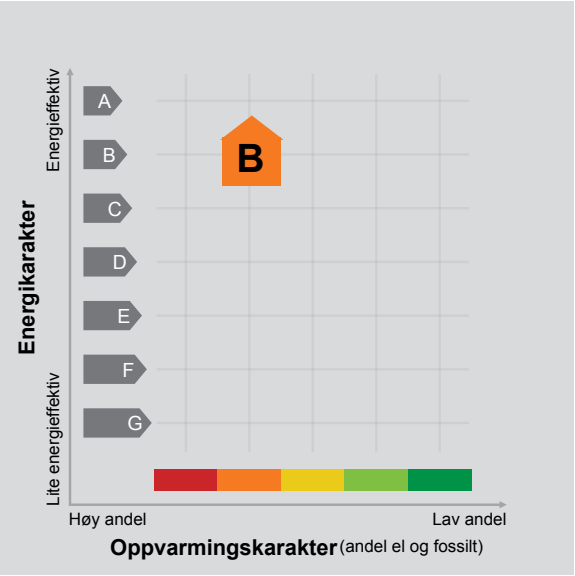
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Krusebyveien 82A
Postnummer	1542
Sted	VESTBY
Kommunenavn	Vestby
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300511136
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-103682
Dato	07.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

MEGLERINFO

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr	Eiendomsmeglerfullmektig	Telefon	Vår dato
323-25-0040	Malin Edvardsen	48 20 31 95	26.03.2025

Salg av eierseksjon i

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Krusebyveien 82A, 1542 Vestby
Hjemmelshaver(e): Brage Tvedte
Eiendom: Gnr. 5 Bnr. 29 Snr. 4 i Vestby kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Eiendomsmeglerfullmektig Malin Edvardsen

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 5 Bnr. 29 Snr. 4 i Vestby kommune
Adresse: Krusebyveien 82A, 1542 Vestby
Onr. 323-25-0040

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2350

Felleskostnader inkluderer regnskap, forsikring bygg, renovasjon, snømåking og sandstrøing, utvendig reparasjon, vedlikehold bygninger, fellesarealreparasjon og vedlikehold, linjeleie bredbånd

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 2350

Utestående krav: 0 pr 28.03.2025

Forsikret i IF forsikring Polisenr SP1242564.10.1 Forfall Betalt

Andel felles gjeld kr. 0 pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ukjent per dags dato

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ingen per dags dato

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	-
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	krever styregodkjenning
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	ja, 1 carportplass

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Espen Andreas Tønnesen
Adresse:	Venstøphøgda 84c Skien
Telefon:	99534785
Fax:	-
E-post:	espen.andreas.tonnesen@gmail.com

Send svar til: **malin.edvardsen@privatmegleren.no**

Dato og sted: _____/_____

_____

Forretningsførers stempel/underskrift

VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR SAMEIET KRUSEBYVEIEN 82

Vedtatt i sameiermøte
Den 12.12.2015
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er «Sameiet Krusebyveien 82» og har gårdsnummer 5 og bruksnummer 29 i Vestby kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring datert 15.12.2015

Sameiet består av 4 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert 15.12.2015

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til en utvendig bod og en oppstillingsplass i carport.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en

tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.

- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

  Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt

av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigehetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

SAMEIET KRUSEBYVEIEN 82 - REGNSKAP

Balanse

Sameiet Krusebyveien 82

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	8 451
Udekket tap	1	-11 875	0
Sum opptjent egenkapital		**-11 875**	**8 451**
Sum egenkapital	**1**	**-11 875**	**8 451**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	41 174	11 859
Annen kortsiktig gjeld		4 350	8 875
Sum kortsiktig gjeld		**45 524**	**20 734**
Sum gjeld		**45 524**	**20 734**
Sum egenkapital og gjeld		**33 649**	**29 184**

Vestby, 14.03.2024
Styret i Sameiet Krusebyveien 82

Tom Arild Jakobsen
Styremedlem

Espen Andreas Tønnesen
Styreleder

John Marius Borgenholt Bjørkvall
Styremedlem

Brage Tvedte
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: SMUTX-IGCEY-SEUU1-IT1WA-T3OBW-E51Z6

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Bjørkvall, John Marius B
Styremedlem
På vegne av: Sameiet Krusebyveien 82
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1332673
IP: 84.210.xxx.xxx
2024-04-29 04:23:52 UTC
bankID

Jakobsen, Tom Arild
Styremedlem
På vegne av: Sameiet Krusebyveien 82
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-926673
IP: 82.147.xxx.xxx
2024-04-29 05:38:08 UTC
bankID

Tønnesen, Espen Andreas
Styreleder
På vegne av: Sameiet Krusebyveien 82
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2498584
IP: 92.220.xxx.xxx
2024-04-29 13:35:00 UTC
bankID

Tvedte, Brage
Styremedlem
På vegne av: Sameiet Krusebyveien 82
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-3940424
IP: 84.214.xxx.xxx
2024-05-01 22:13:46 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SMUTX-IGCEY-SEUU1-IT1WA-T3OBW-E51Z6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

PROTOKOLL
STYREMØTE 2024

PROTOKOLL

SAMEIET KRUSEBYVEIEN 82
ÅRSMØTE 2024

Møtedato: 14.03.2024
Tidspunkt: 16:30
Møtested: Google Meets
Fremmøtte: Brage Tvedte, Marius Bjørkvall, Tom Arild Jakobsen, Katherine Tønnesen, Espen Tønnesen

SAKSLISTE

1 - Konstituering

- Valg av møteleder: Espen Tønnesen
- Valg av referent: Espen Tønnesen
- Magnus Bruun Larssen (BDO AS) *kun uttalelesrett
- 4 stemmer; én stemme pr. styremedlem
- Valg av en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder: Marius Bjørkvall
- Godkjenning av innkalling og saksliste: Godkjent av alle fremmøtte

2 - Regnskap 2023

- Magnus (regnskapsfører) gikk gjennom postene i regnskapet, og sameiets økonomi ble diskutert.
- Det har de siste par månedene vært store problemer med å få betalt regninger i Xledger. Det viste seg at DnB ikke hadde mottatt kopi av siste oppdaterte registermelding fra Altinn. Dette er nå på plass, og fakturaer kan nå godkjennes og betales. Det har dog ført til at sameiet har fått flere purringer, inkassovarsler og purregebyrer i denne perioden. Disse er nå betalt.
- Det har vært flere feilfaktureringer fra TaDrift denne vinteren, og mye tid og arbeid har gått med til å få dette i orden. Pengene TaDrift skylte sameiet er nå betalt tilbake, og saken ansees som avsluttet.
- De eksra (feilfakturerte) utgiftene fra TaDrift vil bli ført som “minus” i regnskapet for 2023, og føres da som “pluss” i regnskapet for 2024 da de er tilbakebetalt på denne siden av nyåret.
- Det blir av regnskapsfører ytret ønske om at sameiet ikke fornyer samarbeidet med Xledger, men heller at sameiet signerer ny kontrakt med TripleTex. Ingen innvendinger rundt dette.
- Årsregnskap godkjennes med fire stemmer

3 - Budsjett

- Styret har lagt frem et budsjett på bakgrunn av regnskapet for 2023, og det er besluttet å gjøre flere endringer i budsjettet for 2024.
- Det justeres på beløp når det gjelder strøing utført av TaDrift. Viser til forklaring over.
- Sogn Service belaster Krusebyveien 82 for 1300kr/kvartal. Det er påregnet at det innenfor dette betales leie og vedlikehold av fiberkabler fra Sogn Service - dette er angivelig kostnader som må betales dersom internett skal leveres nå som sameiet har avsluttet TV-pakkeavtalen. SognService har tidligere bekreftet dette med styreleder.
- Sogn Service har belastet Krusebyveien 82 for "bredbåndsvedlikehold" og kabel-TV-leie. Sistnevnte er det usikkert hvorfor sameiet skal betale; styreleder kontakter Sogn Service for å få klarhet i dette.
- "Andre driftskostnader" settes til kr. 10.000,- for nå. Det forventes at denne posten må økes, men gitt hva kostnader for planlagt vedlikehold i 2024 er, må økningen gjøres senere.
- Sameiet har relativt lite penger på bok, og sameiet skylder allerede kr. 6000,- til Krusebyveien 82D som tidligere har lagt ut kr. 6000,- privat da det ikke har vært nok penger på sameiets konto. Pengene ble betalt inn til sameiets konto for å betale purringer som ellers hadde endt opp som inkassosaker.
- Det vedtas at felleskostnader for 2024 økes med 600 kr./mnd til 2350 kr./mnd. Det ble dog ikke diskutert om økningen gjelder fra 01.01.2024 eller fra møtedato.
- Budsjett for 2024 godkjennes med fire stemmer

4 - eventuelt

- Sameiet har behov for flere vedlikeholdsprosjekter i 2024.
- Støyveggen og garasjen må beises. Dette gjelder også beisede områder på huset. Styreleder har sjekket med Kartverket, og hele støyveggen (både ut mot hovedveien og inn mot huset tilhører sameiet).
- Stiger må monteres på taket slik at feiing av piper kan utføres. Dette ansees som en hastesak da pipene aldri har vært feid tidligere.
    - Sameiet har tidligere fått kostnadsoverslag fra Kollen Bygg på kr. 23.286,- for å montere stigene på taket. Styreleder ønsket å diskutere dette med alle på et felles møte før beslutning. Det blir enstemming vedtatt at sameiet takker "ja" til mottatt tilbud. Det er ikke nok penger på sameiets konto for å betale kr. 23.286 - det besluttes enstemmig på styremøtet at summen deles på fire, og at hver leilighet betaler inn ¼ av kr. 23.286,- som en ekstra fellesutgift utenom normale fellesutgifter for å dekke kostnaden.
    - Det besluttes at styreleder tar kontakt med Kollen Bygg for å finne tidspunkt for utføring av jobben. Styreleder informerer styret om når planlagt arbeid planlegges.
    - Styreleder kontakter feier etter at stigene er montert. Dato for feiing må dog avklares med hele sameiet, slik at alle har lukket vedovn o.l. dagen feieren kommer.
- Det er vannlekkasje utendørs i inngangspartiet (hvor vinduer er montert på taket)
    - Det besluttes at Kollen Bygg utfører en befaring av vannlekkasjen når de monterer stiger på taket; Kollen Bygg sender et uforpliktende kostnadsoverslag til sameiet på reparasjon av skaden. Styrelder informerer

styret om dette når dette er klart. Styret må enes om utføring av denne jobben på bakgrunn av kostnadsoverslaget før arbeidet med å tette vannlekasjen starter.

- Styreleder har i dag utstyr for gressklipping og utendørs vedlikehold i sin bod, men trenger nå plassen selv. Det ytres ønske om at noen andre overtar dette utstyret i sin bod. Det blir i stedet besluttet at sameiet går til innkjøp av en ekstern bod for oppbevaring av dette utstyret. Beregnet pris for en slik bod estimeres til ca. kr. 5000. Brage har allerede tittet litt på dette, og sender over forslag til sameiets Messenger-gruppe.
- Det er feil i Brønnøysundregisteret når det gjelder navn på personer i styret. Randi Fosse står fortsatt oppført som styremedlem. Dette stemmer ikke, da hun flyttet ut i 2023. Brage Tvedte er nytt styremedlem. Styreleder skriver en oppdatert liste og sender til regnskapsfører slik at regnskapsfører kan oppdatere dette i Brønnøysundregisteret via en oppdatert registermelding.
- Går gjennom spørreskjema i forbindelse med nye oppdragsavtaler fra regnskapsfører og overgangen til TripleTex. Det blir ikke gjort forandringer i spørreskjema utover det som allerede er forhåndsutfylt.
- BDO fakturerte Sameiet i Krusebyveien 82 for arbeid for å unngå innkassorenter, men sameiet har allikevel fått innkassorenter på fakturaer fra BDO. Regnskapsfører bekrefter på møtet at fakturert beløp er tilbakeført til sameiet.
- Styreleder informerer om at han kan sitte ett år til som styreleder, dersom ingen andre har lyst til å ta over nå. Ingen melder seg, men styreleder informerer om at han trekker seg tilbake fra denne rollen ved neste årsmøte, og at noen andre da må ta over rollen som styreleder. Foruten at Brage Tvedte erstatter Randi Fosse er styret det samme som i fjor.

Vestby, 26.03.2023
Referent: Espen Andreas Tønnesen

RESULTATREGNSKAP - SAMEIET KRUSEBYVEIEN 2023

Resultatregnskap

Sameiet Krusebyveien 82

		2023	2022
Innbetalte felleskostnader			
3605	Felleskostnader	-84 000	-75 000
3900	Andre driftsrelaterte inntekter	-70	-140
		-84 070	**-75 140**
Annen driftskostnad			
6320	Renovasjon, vann, avløp mv.	9 380	9 291
6601	Alarm	1 230	0
6620	Reparasjon og vedlikehold utereal	960	1 226
6630	Snømåking og sandstrøing	24 263	0
6690	Reparasjon og vedlikehold annet	0	9 954
6705	Regnskapshonorarer	39 137	17 091
6951	Avgifter TV / Bredbånd	11 663	20 402
7500	Forsikringspremier	15 866	14 203
7770	Bank og kortgebyrer	1 136	1 062
7790	Annen kostnad, fradragsberettiget	634	0
		104 268	**73 229**
Annen rentekostnad			
8150	Rentekostnader	127	0
		127	**0**
Avsatt til annen egenkapital			
8960	Avsatt til annen egenkapital	0	1 911
		0	**1 911**
Overført til udekket tap			
8963	Overført til udekket tap	-11 875	0
		-11 875	**0**
Overført fra annen egenkapital			
8961	Overføringer fra annen egenkapital	-8 451	0
		-8 451	**0**

Balanse

Sameiet Krusebyveien 82

		2023	2022
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	0	2 250
		0	**2 250**
Andre kortsiktige fordringer			
1749	Andre forskuddsbetalte kostnader	4 241	3 688
		4 241	**3 688**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1930	Bankinnskudd 1503.78.41436	29 408	23 246
		29 408	**23 246**
Annen egenkapital			
2050	Annen egenkapital	0	-8 451
		0	**-8 451**
Udekket tap			
2080	Udekket tap	11 875	0
		11 875	**0**
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-41 174	-11 859
		-41 174	**-11 859**
Annen kortsiktig gjeld			
2992	Eierskiftegebyr megler	-4 350	-8 875
		-4 350	**-8 875**

KOMMUNALE GEBYRER

Utskriftsdato: 24.03.2025

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.**	5	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Krusebyveien 82A, 1542 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	3 763,71 kr
Vann	3 806,52 kr
Sum	**7 570,23 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	69 m3	33,89 kr	1/1	0 %	2 338,24 kr	2 338,24 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	69 m3	39,14 kr	1/1	0 %	2 700,49 kr	2 700,49 kr
Vann; Akonto målt forbruk	75 m3	42,88 kr	1/1	0 %	3 215,63 kr	803,90 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	75 m3	42,63 kr	1/1	0 %	3 196,88 kr	799,23 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-45 m3	33,89 kr	1/1	0 %	-1 524,95 kr	-1 524,95 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-45 m3	39,14 kr	1/1	0 %	-1 761,20 kr	-1 761,20 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 boenhet	3 178,00 kr	1/1	0 %	3 178,00 kr	794,50 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 boenhet	3 029,00 kr	1/1	0 %	3 029,00 kr	757,25 kr
				Sum	**14 372,09 kr**	**4 907,46 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

VANN OG AVLØP

Utskriftsdato: 24.03.2025

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Krusebyveien 82A, 1542 VESTBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**	**Forbruk 2024**
15022151	550	03.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	69

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

MATRIKKELRAPPORT

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Vestby kommune: Seksjon 3216-5/29/0/4

Norkart
Utskriftsdato: 24.03.2025 12:53

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	21.01.2016	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/4	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	5/29, 5/29/0/1, 5/29/0/2, 5/29/0/3, 5/29/0/4
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	5/29, 5/29/0/1, 5/29/0/2, 5/29/0/3, 5/29/0/4
Seksjonering Seksjonering	19.01.2016 19.01.2016	15/05377	Tinglyst 26.01.2016	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TVEDTE BRAGE F061000*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Krusebyveien 82A 1542 1542 VESTBY	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Krusebyveien 82A	H0201	5/29/0/4	66,2	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Krusebyveien 82 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1542 VESTBY	Kirkesogn	02090201 Vestby
Grunnkrets	109 Krusebyen	Tettsted	508 Vestby
Valgkrets	1 BJØRLIEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300511136		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	01.09.2017

1: Bygning 300511136: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 01.09.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	295,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	295,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	13,3
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	20.07.2015	05.08.2015
Ferdigattest	01.09.2017	04.09.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Krusebyveien 82A	H0201	5/29/0/4	66,2	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	147,7	0	147,7	0	0	0
H01	2	147,7	0	147,7	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 5/29

Bruksnavn	BJERKELI IV	Beregnet areal	999.2
Etablert dato	13.02.1980	Historisk oppgitt areal	999,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6607678.61	597228.77	0	Ja	999.2	

FERDIGATTEST

Vestby kommune
Bygg

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
Monica Thomassen	16/02162-57	Berit Årvik Christensen	01.09.2017

Ferdigattest - Gnr 5 Bnr 29 - Krusebyveien 82 - Nybygg - 4-mannsbolig

Det vises til søknad mottatt 23.12.2016.

Tiltakets adresse:	Krusebyveien 82 A,B,C og D
Gnr./bnr./fnr./snr.:	5/29/0/0
Ansvarlig søker:	Brødrene Thomassen Bygg AS, Støaveien 25, 1555 SON
Tiltakshaver:	Bjerkeli Eiendom AS, Kapellveien 35, 1555 SON

Vedtak:

Spesifikasjon: Tiltakets / byggets art: **4-mannsbolig**

Ferdigattest utstedes på bakgrunn av:

- Innsendt søknad om ferdigattest fra Brødrene Thomassen AS, datert 22.12.2016, mottatt 23.12.2016.
- Ansvarlig søker bekrefter 02.06.2017at tiltaket tilfredsstiller kravet til ferdigattes.
- Gjennomføringsplan datert 22.12.2016, mottatt 23.12.2016.

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Dok.nr./Vedtaksnr.
Plan- og miljøutvalget – Midl. BT	18.05.2016	DS PLM 16/02162-2
Plan- og miljøutvalget – FA VA-anl.	26.09.2016	DS PLM 16/03593-2
Plan- og miljøutvalget – FA Støyskj.	05.07.2016	DS PLM 15/02505-8
Plan- og miljøutvalget – IG tillatelse	19.10.2015	DS PLM 15/02505-2

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Merknader
Energiforsyning: Elektrisitet

Varmefordeling: Varmekabler, panelovner, ovn/peis.

Med hilsen

Jack Hatlen
Bygningssjef/RO-leder PBG

Berit Årvik Christensen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere:

Kommunalteknikk, Torleif Lesteberg, Postboks 144, 1541 VESTBY
Geodata, Per Henning Bjerva, Postboks 144, 1541 VESTBY
Brødrene Thomassen Bygg AS, Støaveien 25, 1555 SON

Kopi:

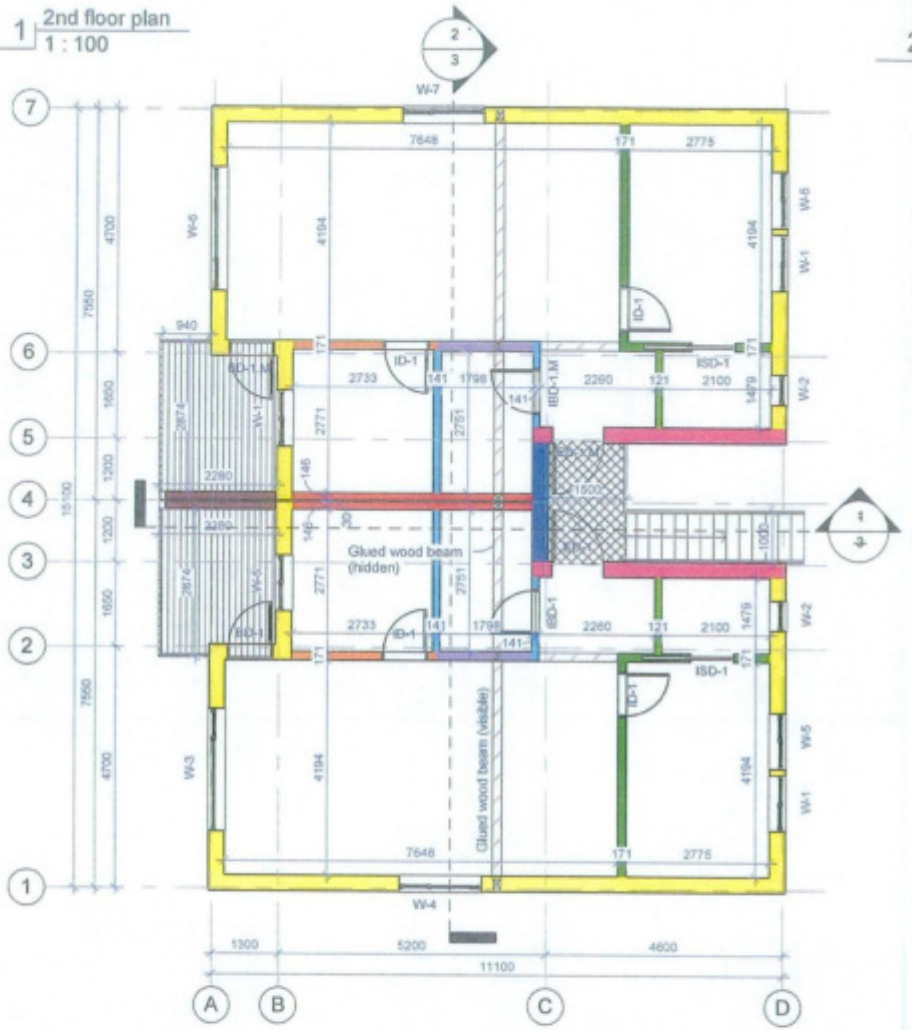
Kommunalteknikk, Postboks 144, 1541 VESTBY
MIB - Mosseregionen interkommunale brann- og redning, Postboks 716, 1509 MOSS
MOVAR - Avdeling husholdningsrenovasjon, Kjellerødveien 30, 1580 RYGGE
Bjerkeli Eiendom AS, Kapellveien 35, 1555 SON
Viggo Aleksander Wiik, Krusebyveien 84B, 1540 VESTBY
Kommunalteknikk, Postboks 144, 1541 VESTBY
MIB - Mosseregionen interkommunale brann- og redning, Postboks 716, 1509 MOSS
MOVAR - Avdeling husholdningsrenovasjon, Kjellerødveien 30, 1580 RYGGE
Bjerkeli Eiendom AS, Kapellveien 35, 1555 SON
Viggo Aleksander Wiik, Krusebyveien 84B, 1540 VESTBY

TEGNINGER

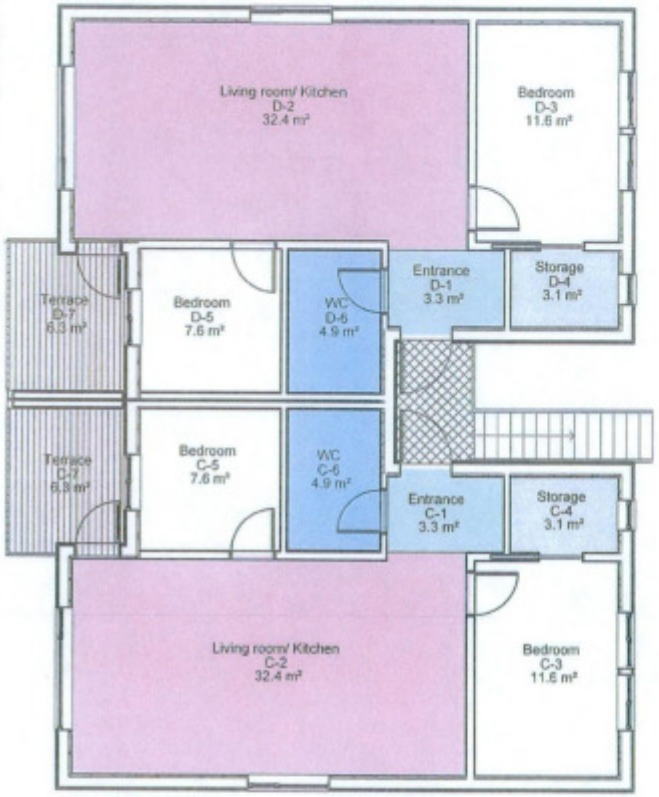
04 JUN 2015

E-5

1 2nd floor plan
1 : 100



2 2nd floor room plan
1 : 100



Room legend

- Bathroom
- Bedroom
- Entrance
- Living room/ Kitchen
- Storage
- Terrace
- WC

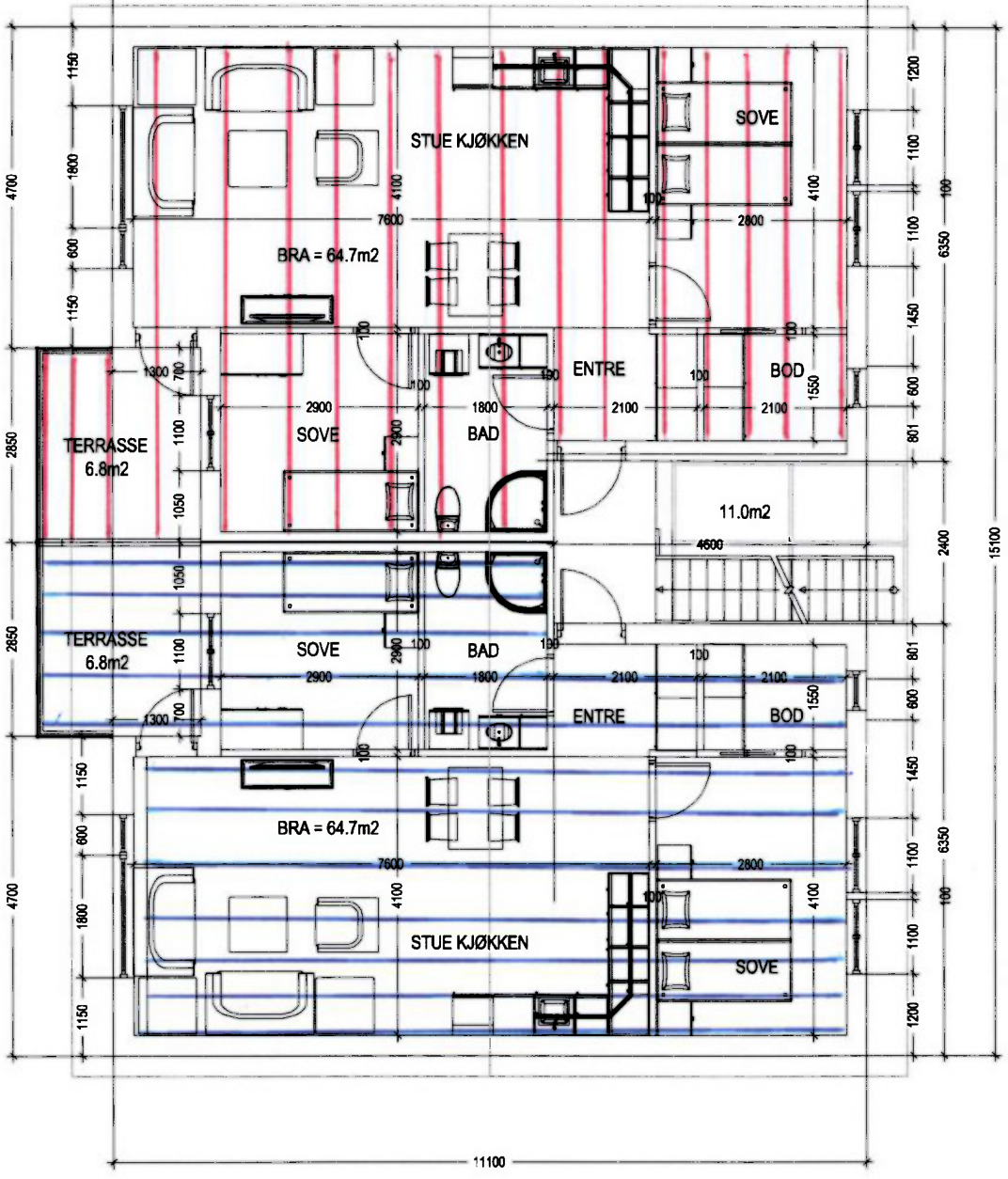
Revision	Description	Date	Signature
Designed by:	KJuška	2015.05.29	
Approved by:	Gnr.: 5 Bnr.: 29		

Brødrene Thomassen Bygg AS
Org.nr. 996 476 014
Steavelen 25, 1555 Son, Norge

Project name/Address:
Krusebyveien 84
Krusebyveien 84, Vestby, Norway

Title:
2nd floor plan

Project number: 150108-3
Scale: 1 : 100
Sheet: 2
Set number: 2015-5



SEKSDOMELING 5/25 VEDLEGG 5

= = SEKSJON 3

| | = SEKSJON 4

AREALER
BYA = 167.6m2
BTA = 149.1m2
BRA LEILIGHET = 64.7m2
TRAPPEROM = 11.0m2
TERRASSE = 6.8m2

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.
SAK.NR.		TEGN.NR. A100.12	REV.

KRUSEBYVEIEN 84 Gnr 5/25
4-MANNSBOLIGER

TITTEL: PLAN 2.ETASJE

DATO 22.08.13	TEGN.NR. A100.12	REV.
MÅL 1:100		
TEGN. FEK	FK	

ADRESSE: Krusebtveien 84

SIVILARKITEKT FRANK KALFOSS
Seljeveien 11 1430 ÅS
90796345
post@frankkalfoss.no
Org.nr 970 275 177

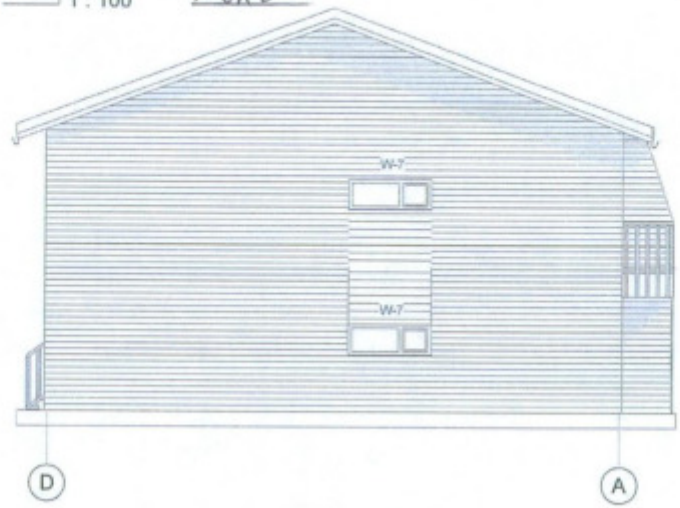
04 JUN 2015

E-2

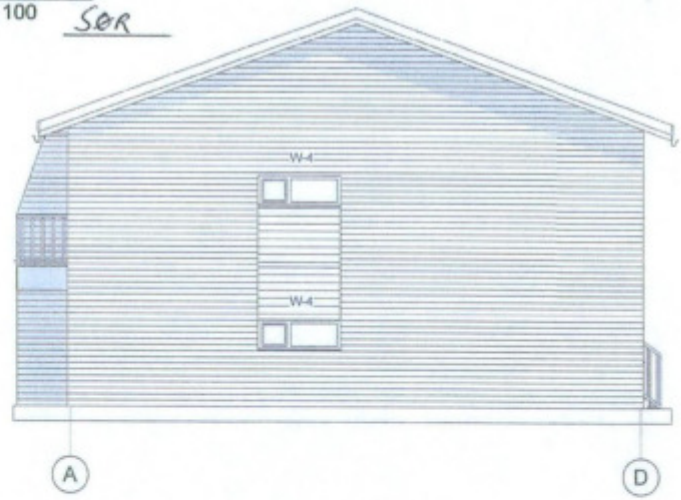
1 Facade 1-7
1 : 100
ØST



2 Facade D-A
1 : 100
NORD



3 Facade A-D
1 : 100
SØR



4 Facade 7-1
1 : 100
VEST



Revision	Description	Date	Signature
Designed by:	K.Jutka	2015.05.29	
Approved by:	Gnr.: 5 Bnr.: 29		

Brødrene Thomassen Bygg AS
Org.nr. 998 476 014
Stasevelen 25, 1555 Son, Norge

Project name/Address:
Krusebyveien 84
Krusebyveien 84, Vestby, Norway

Title:
Facades

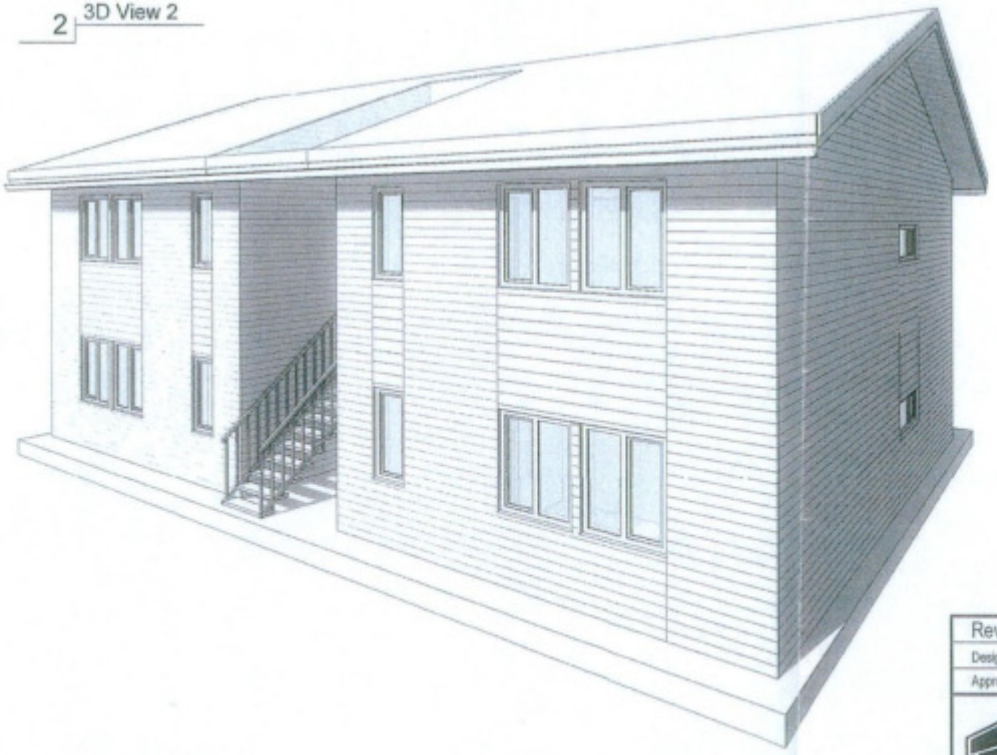
Project number: 150106-3
Scale: 1 : 100
Sheet: 4
Set number: 2015-2

04 JUN 2015
E-1

1 3D View 1



2 3D View 2



Revision	Description	Date	Signature
Designed by:	K.Julka	2015.05.29	
Approved by:	Gnr.: 5 Bnr.: 29		

Brødrene Thomassen Bygg AS
Org.nr. 996 476 014
Stavveien 25, 1555 Son, Norge

Project name/Address:
Krusebyveien 84
Krusebyveien 84, Vestby, Norway

Title:
3D

Project number: 150106-3
Scale:
Sheet: 5
Set number: 2015-1

CARPORT OG BODER
FERDIGATTEST

Vestby kommune
Bygg

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	16/02162-4	Idar Fagereng	19.05.2016

Ferdigattest - Nybygg Carport og boder - Gnr 5 Bnr 29 - Krusebyveien 82 -

Det vises til søknad mottatt Velg dato.

Tiltakets adresse:	Krusebyveien 82 A
Gnr./bnr./fnr./snr.:	5/29/0/0
Ansvarlig søker:	Brødrene Thomassen Bygg AS, Støaveien 25, 1555 SON
Tiltakshaver:	Bjerkeli Eiendom AS, Kapellveien 35, 1555 SON

Vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 21-10 1. ledd er det fattet følgende vedtak:
Ferdigattest for *Carport m/boder,* Bygningsnr. *300511151,* utstedes på bakgrunn av:

- Innsendt søknad om ferdigattest fra *Brødrene Thommassen Bygg AS* datert og mottatt *3.05.2016.*
- Gjennomføringsplan datert og mottatt *13.05.2016.*
- Samsvarserklæring datert og mottatt *13. og 18.05.2016.*
- Vedtak, DS-PLM 628/15 datert 21.07.2016

Søknaden:
Søknaden om ferdigattest gjelder for Carport med boder med BYA 80,5 m² og BRA 21 m². Søknaden er vedlagt ajourført gjennomføringsplan, ansvarserklæring og samsvarserklæring.

Bygningssjefens vurderinger:
Tiltaket er dokumentert gjennomført iht. til gitte tillatelser og krav i Plan- og bygningsloven m/forskrifter, og bygningssjefen finner at det i medhold av Plan- og bygningsloven § 21-10, 1. ledd kan utstedes ferdigattest for det godkjente tiltaket, bygningsnr. 300511151.

Energi:
Energiforsyning: Nei
Varmefordeling: *Nei*

Merknader:
Ansvarlig foretak/tiltakshaver skal oppbevare dokumentasjon for oppfyllelse av krav i plan og bygningsloven m/forskrifter i 5 år etter at ferdigattest er utstedt.
Kommunen kan i samme periode føre tilsyn med tiltaket og fremme krav om retting av feil og mangler mot ansvarlige foretak og tiltakshaver.

Tiltaket eller deler av dette må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring av eksisterende tiltak/bygning krever særlig tillatelse.

Klagerett:
Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jfr. vedlagte "Orientering om klagerett".
Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Vestby kommune uvedkommende.

Med hilsen

Jack Hatlen
Bygningssjef/RO-leder PBG

Idar Fagereng
Avd. ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

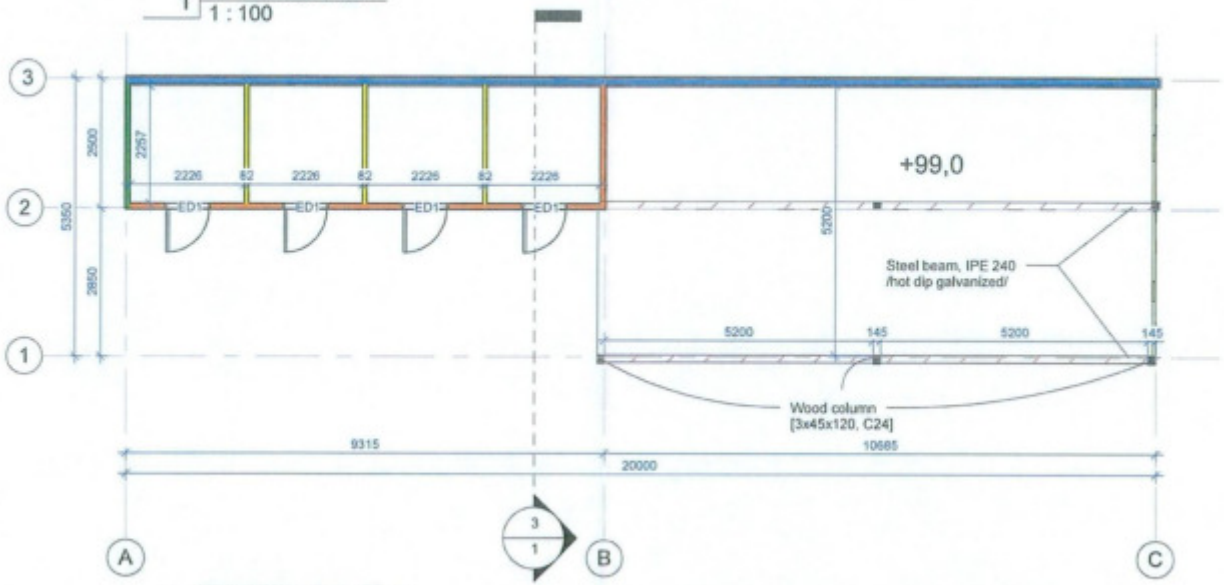
Mottakere:
Geodata, Marit Berg Henriksen, Postboks 144, 1541 VESTBY
Brødrene Thomassen Bygg AS, Støaveien 25, 1555 SON
Bjerkeli Eiendom AS, Kapellveien 35, 1555 SON
Viggo Aleksander Wiik, Krusebyveien 84B, 1540 VESTBY

CARPORT OG BODER - TEGNINGER

04 JUN 2015

E-7

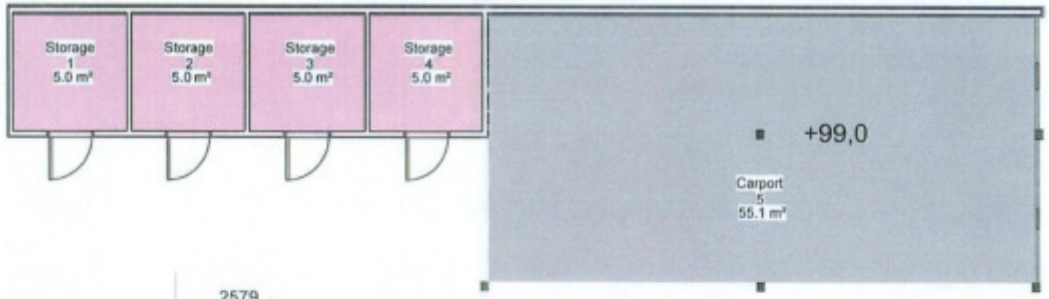
1 01 1st Floor Plan
1 : 100



IW_70(0)_OSB/0
OW_70(0)_ROYAL/0
OW_95(0)_ROYAL/0
OW_95(0)_ROYAL/ROYAL

Wall Schedule			
No.:	Type:	Area (m2):	Thickness (mm):
3.1.	IW_70(0)_OSB/0	20	82
3.2.	OW_70(0)_ROYAL/0	7	89
3.3.	OW_95(0)_ROYAL/0	32	114
3.4.	OW_95(0)_ROYAL/ROYAL	52	133
Grand total		111	

2 02 1st Floor Area Plan
1 : 100



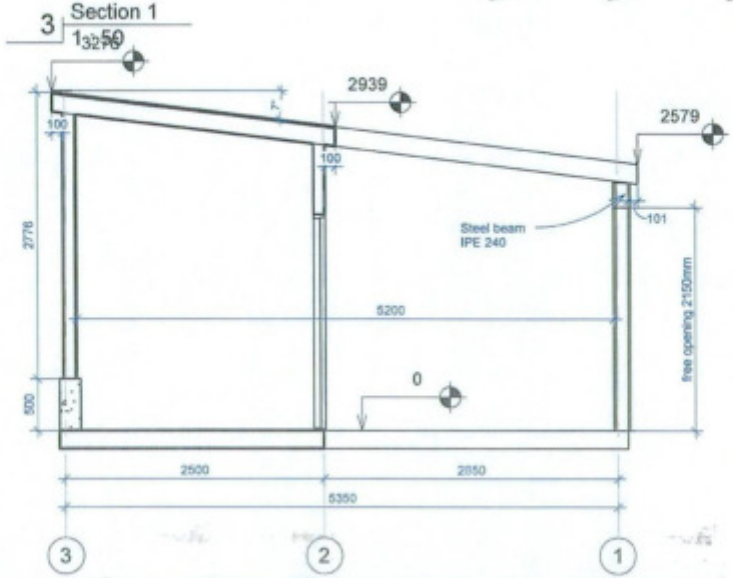
Areas			
Number:	Name:	Area (m2):	Comments:
1	Storage	5.0	
2	Storage	5.0	
3	Storage	5.0	
4	Storage	5.0	
5	Carport	55.1	
Grand total: 5		75.2	

Area Legend

Carport

Storage

3 Section 1
1 : 50



This drawing or the underlying design cannot be copied or used to build an identical or substantially similar structure, regardless of construction method, without "Huswik" written permission.

Revision	Description	Date	Signature
Designed by:	K. Abelkalns	2015.05.29	
Approved by:	Gnr.: 5 Bnr.: 29		

BR. THOMASSEN BYGG AS

Brødrene Thomassen Bygg AS
Org.nr. 996 476 014
Steenveloh 25, 1555 Son, Norge

Project name/Address:
Krusebyveien 84 carport
Krusebyveien 84, Vestby, Norway

Title:
1st Floor Plan and Section

Project number: 150512-2

Scale: As indicated

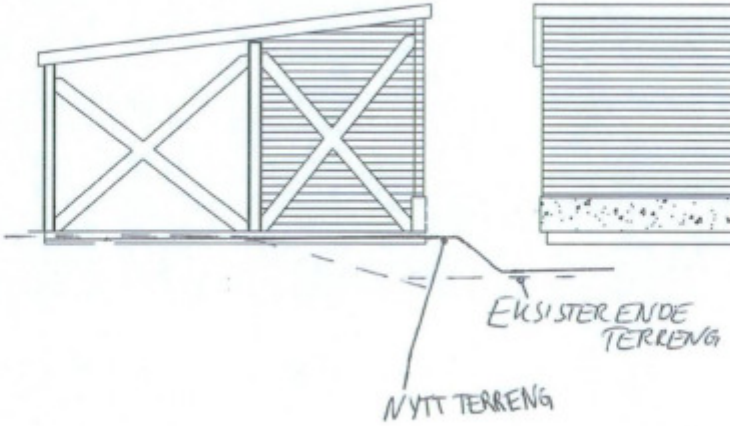
Sheet: 1

Set number: 2015-7

0 4 JUN 2015

E-6

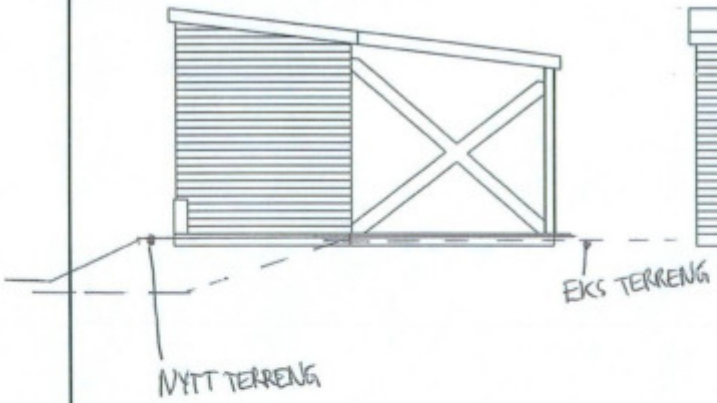
1 Facade
1 : 75
SØR



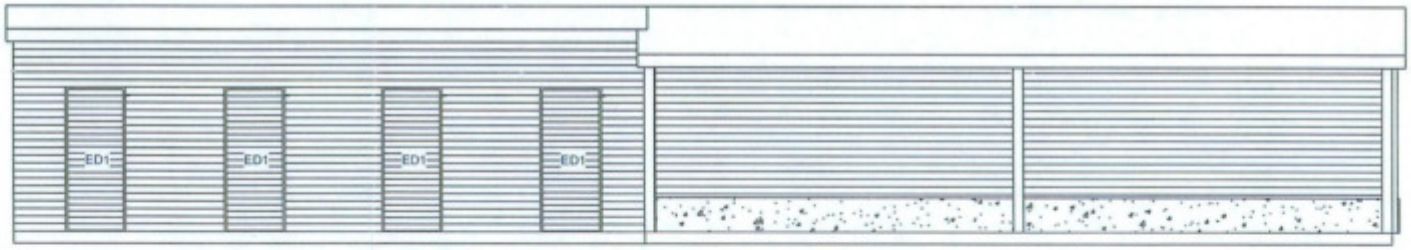
2 Facade
1 : 75
ØST



3 Facade
1 : 75
NORD



4 Facade
1 : 75
VEST



Door Schedule				
Mark:	Width (mm):	Height (mm):	Count (pcs):	Comments
ED1	890	2090	4	
Grand total			4	

Revision	Description	Date	Signature
Designed by:	K. Abelkalns	2015.05.29	
Approved by:	Gnr.: 5 Bnr.: 29		

Brødrene Thomassen Bygg AS
Org.nr. 996 476 014
Staavelen 25, 1555 Son, Norge

Project name/Address:
Krusebyveien 84 carport
Krusebyveien 84, Vestby, Norway

Title:
Facades

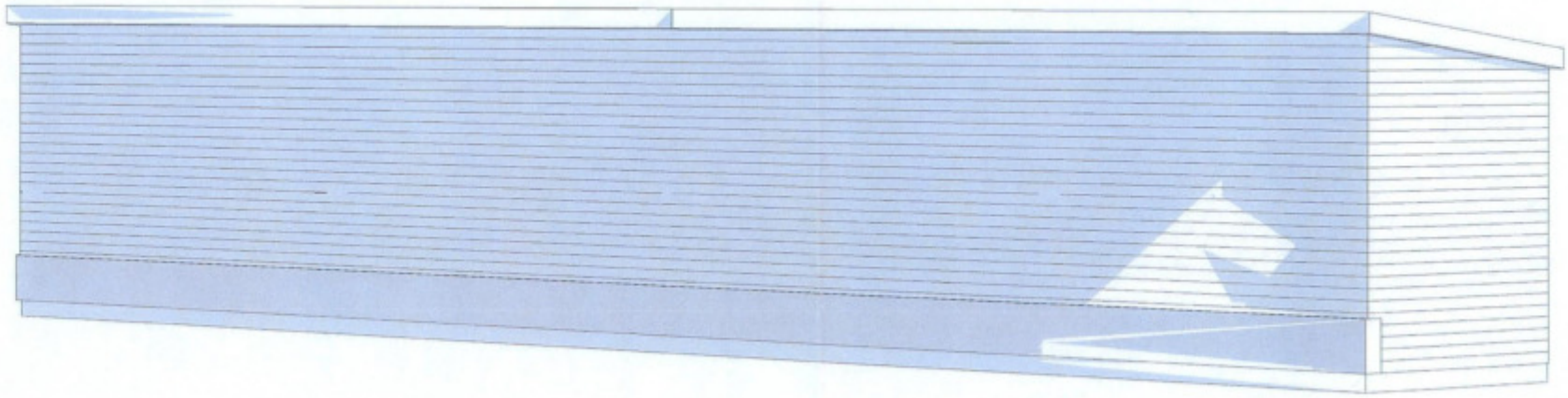
Project number: 150512-2
Scale: 1 : 75
Sheet: 2
Set number: 2015-6

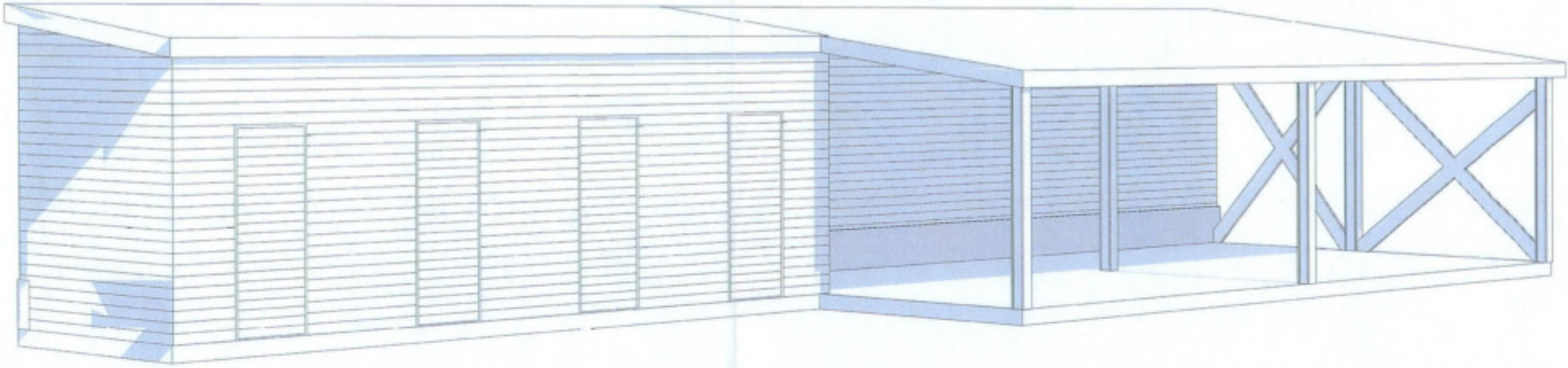
This drawing or the underlying design cannot be copied or used to build an identical or substantially similar structure, regardless of construction method, without "Husvik" written permission.

04 JUN 2015

E-8

File: Z:\Projects\Pre Cut\cad\150512_Krusebyveien 84 carport\DOC\file-3\Revit\150512-2_Krusebyveien 84 carport.rvt





Revision	Description	Date	Signature
Designed by:	K. Abelkalns	2015.05.29	
Approved by:	Gnr.: 5 Bnr.: 29		

Brødrene Thomassen Bygg AS
Org.nr. 996 476 014
Steinviken 25, 1555 Son, Norge

Project name/Address:
Krusebyveien 84 carport
Krusebyveien 84, Vestby, Norway

Title:
3D

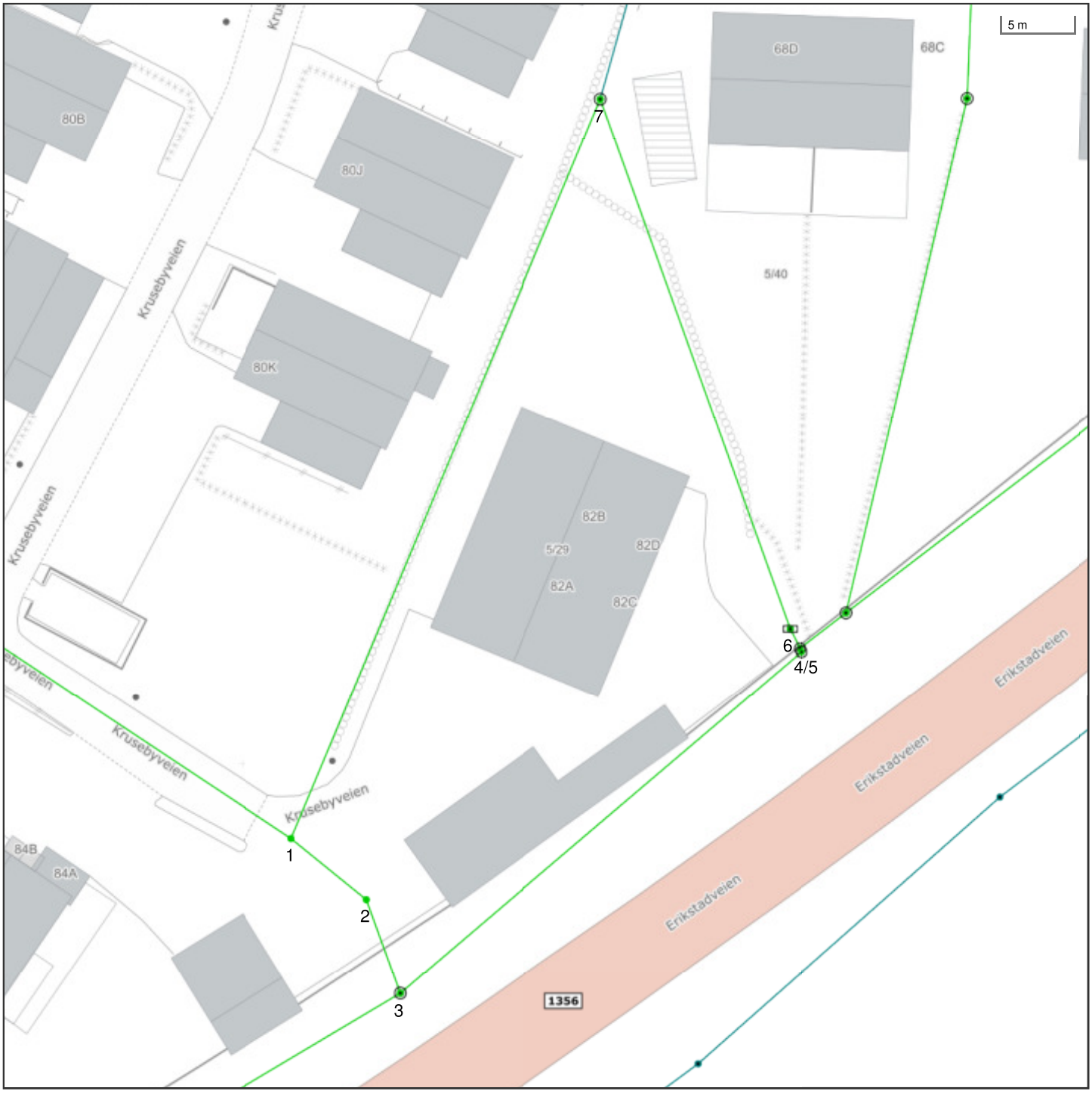
Project number: 150512-2
Scale:
Sheet: 3
Set number: E-8

This drawing or the underlying design cannot be copied or used to build an identical or substantially similar structure, regardless of construction method, without "Huseik" written permission.

DIVERSE KART

Utskriftsdato: 24.03.2025

Eiendomskart for eiendom 3216 - 5/29//4



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	999,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6607678,61	**Øst**	597228,77	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6607657,13	597212,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	55,79	
2	6607653,02	597218,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	6,75	
3	6607646,55	597220,66	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,95	
4	6607671,06	597247,97	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,70	
5	6607671,29	597247,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,26	
6	6607672,64	597247,12	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	1,53	
7	6607709,13	597232,98	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,13	

Vestby kommune

Grunnkart

Eiendom: 5/29/0/4
Adresse: Krusebyveien 82A
Dato: 24.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

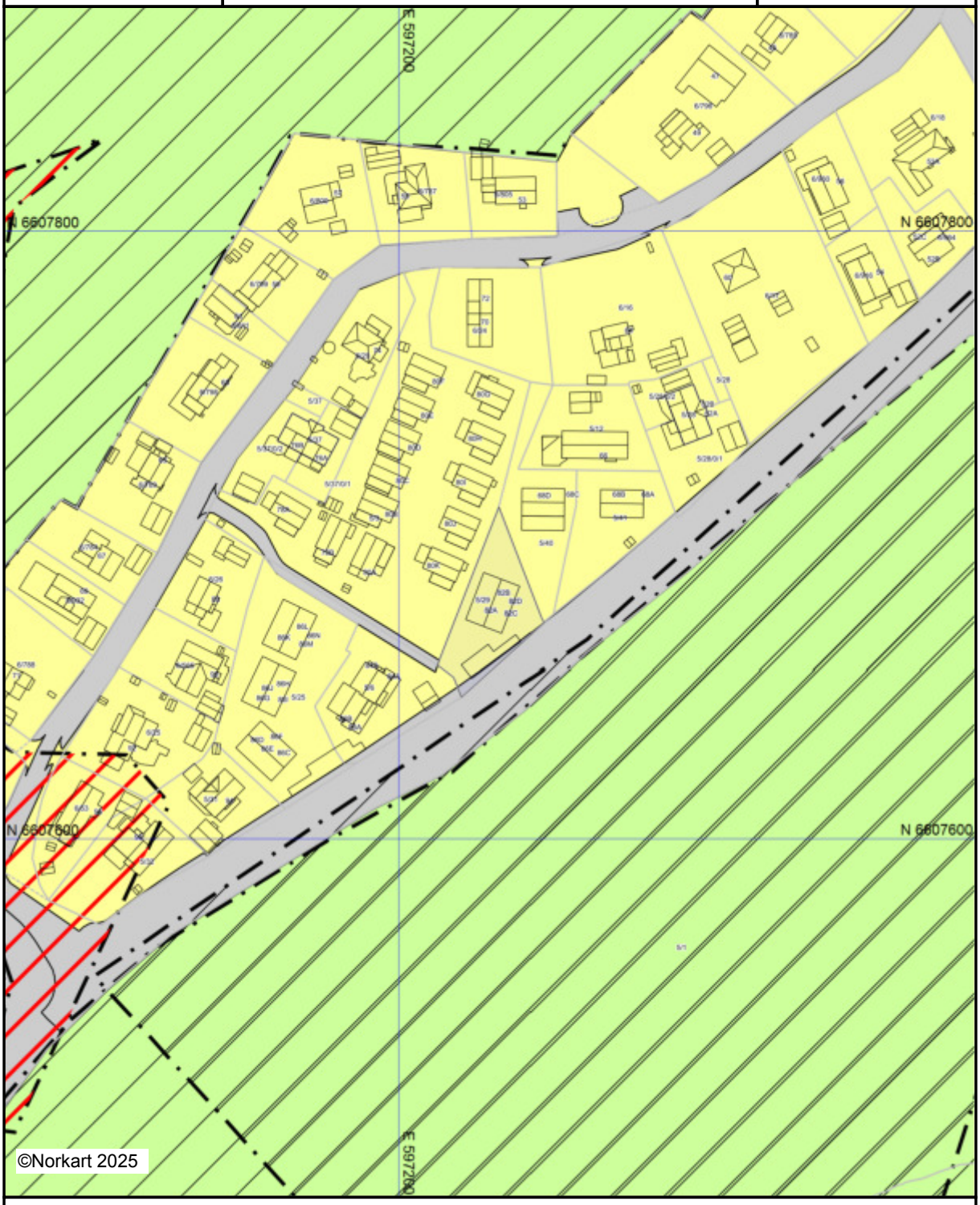
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5/29/0/4
Adresse: Krusebyveien 82A
Utskriftsdato: 24.03.2025
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

Utskriftsdato: 24.03.2025

Ortofotorapport for eiendom 3216 - 5/29//

Beste



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

2024



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

2023



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

2022



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

2022



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

2022



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

2021



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

2020



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

2019



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

2017



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

2016



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

2015



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

2014



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

2013



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

2013



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

2011



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

2008



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

2008



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

2003



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

1992



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

1988



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

1979



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

1972



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

1968



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

1960



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

1956



30 m

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

1950

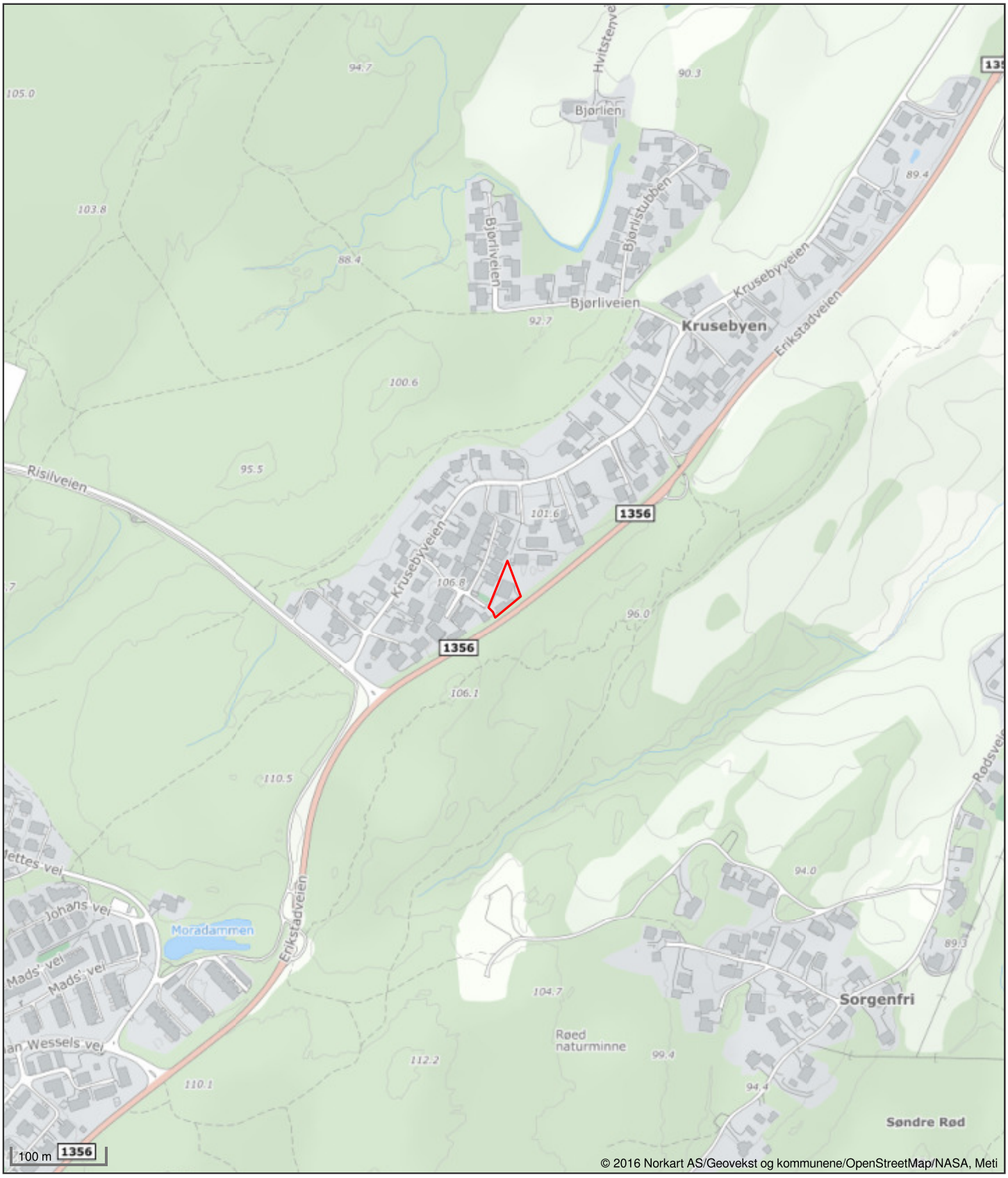


30 m

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

Utskriftsdato: 24.03.2025

Oversiktskart for eiendom 3216 - 5/29//



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

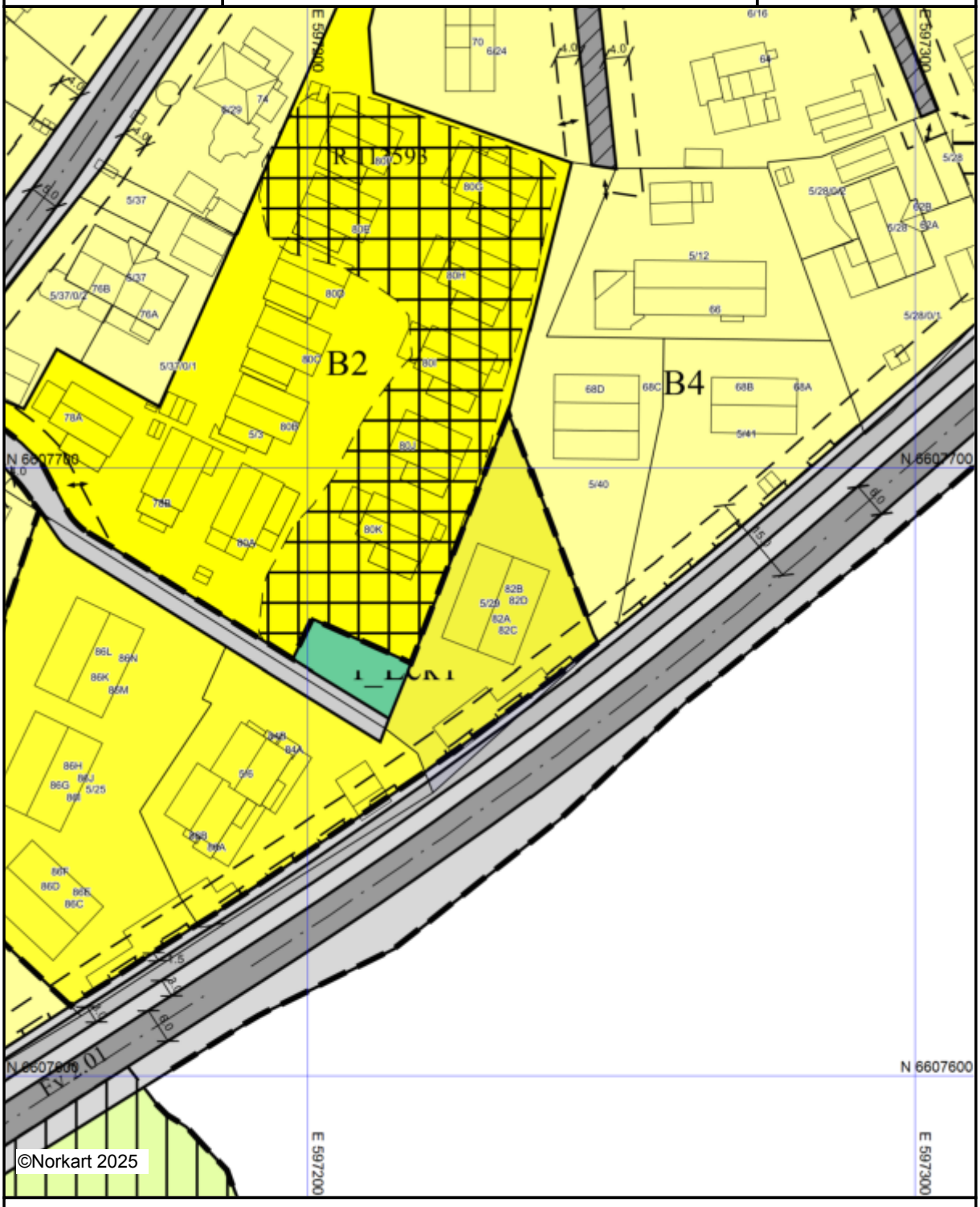
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 5/29/0/4
Adresse: Krusebyveien 82A
Utskriftsdato: 24.03.2025
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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Landbruksområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av anlegg
- Grense for rekkefølgeområde
- Rekkefølgebestemmelser

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Lekeplass
- Veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

PLANOPPLYSNINGER

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

Utskriftsdato: 24.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	29	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Krusebyveien 82A, 1542 VESTBY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan 2023-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	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** 935 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 64 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0149

Navn	KRUSEBYEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.05.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/1491/0149_bestemmelser2.pdf
Delarealer	**Delareal** 43 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 21 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** G/S2

Id	0227
Navn	KRUSEBYVEIEN 84
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.02.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/1826/0227_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 935 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B

DETALJREGULERING

Vestby kommune

Krusebyveien 84 - Detaljregulering - Bestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 02.02.2015

§ 1 Fellesbestemmelser

Rekkefølge
Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger før følgende er ferdig opparbeidet:

- Felles lekeplass som beskrevet i § 3
- Støyskjerm langs Erikstadveien i hele planens lengde

Støy
Grenseverdien for utendørs støy i tabell 3 i retningslinjen T-1442/2012 Behandling av støy i arealplanlegging skal gjelde ved ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.

Støygrensene i tabell 4 i retningslinjene T-1442/2012 Behandling av støy i arealplanlegging for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal gjelde for driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas skjerping av støygrenser ved lengre driftstid som vist i tabell 5.

Garasje m.m.
Innenfor byggegrense mot vei, Erikstadveien, kan det tillates oppført carport og boder. Bygningene skal plasseres på innsiden av støyskjerm.

Tillegg til generelle krav til parkeringsplasser.
Parkeringsplasser skal utformes som anbefalt i kapittel E.6 i Håndbok 017 Veg- og gateutforming fra Statens vegvesen 2013.

Minst 20% av biloppstillingsplassene skal ha lademulighet for elbil (Type 2) eller være forberedt for lademulighet (plass til egen strømkurs i sikringsskap og trekkrør fram tilparkeringsplassen).

Det skal som minimum opparbeides sykkelparkeringsplasser tilsvarende antall krevet biloppstillingsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal plasseres under tak og nær inngangspartier.

Dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng skal det i forhold til grad av utnytting reserveres 18 m^2 bruksareal pr. krevet biloppstillingsplass.

- For boenheter med 1-2 rom skal det avsettes 1 biloppstillingsplass pr. boenhet
- For boenheter med 3 rom skal det avsettes 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet
- For boenheter med mer en 3 rom skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr boenhet
- I tillegg skal det avsettes 0,2 gjesteparkeringsplasser pr. boenhet

§ 2 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse

I området kan det oppføres tremannsbolig, firemannsbolig, kjedehus eller rekkehus med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 40 grader og møne i bygningens lengderetning. Maksimal gesimshøyde er 7,5 meter og maksimal mønehøyde er 9,0 meter. Arker og takoppløft med en bredde mindre enn 1/3 av hver takflate regnes ikke inn i gesimshøyden. Tillatt bebygd areal for den enkelte tomt % BYA= 35%

§ 3 Lekeplass

Lekeplassen (f_LEK1) skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet, samt område B2 i Krusebyen - Reguleringsplan og opparbeides parkmessig, som et minimum ferdig planert, tilsådd, beplantet og med sandkasse, huske og benk. Det skal sikres felles adkomst til lekeplassen.

§ 4 Veg

Kjøreveg (f_V1) skal være felles for all eiendommene innenfor planområdet, samt område B2 i Krusebyen – Reguleringsplan.

REGULERINGSPLAN

Sak: KRUSEBYEN - REGULERINGSPLAN; PLANBESTEMMELSER

Saksnr./Arkivkode	Løpenr.	Sted	Dato
07/1641 - PLID 0149	3750/09	VESTBY	06.03.2009

Revidert 27.03.2009. RHA. Mindre endring (1) vedtatt i PLM 28.04.2014 (utvidelse av boligområde og opptegning av B11 som eget boligområde med bestemmelser.)

§ 1 Fellesbestemmelser

Rekkefølge

Før det iverksettes tiltak som berører de automatisk fredete kulturminnene id R 113593, id R 113594 og id R 115542, skal det foretas arkeologisk utgraving av disse kulturminnene.

Krav til samlet situasjonsplan

Det skal utarbeides en samlet situasjonsplan for minst hele eiendommen i forbindelse med søknad om deling. Situasjonsplanen skal vise nye tomter med adkomster og felles lekeareal, samt vann- og avløpsløsninger som også omfatter naturlig tilgrensede områder.

Garasje m.m.

I byggeområder for boliger gjelder: Dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng skal det i forhold til grad av utnytting reserveres 18 m2 bruksareal pr. krevet biloppstillingsplass. For garasje, uthus o.l. er maksimal gesimshøyde 3 meter. Takform og takvinkel skal tilpasses boligen.
Garasjer, uthus o.l. kan plasseres nær vei som anvist i forskrift om parkering i Vestby kommune.

Støy

Grenseverdiene for utendørs støy i tabell 2 i retningslinjen T-1442 Behandling av støy i arealplanlegging skal gjelde ved ny bebyggelse. Om nødvendig skal avbøtende tiltak i form av støyvoll og/eller støyskjerm mot Fv 2.01, Erikstadveien, gjennomføres.

Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og lignende, skal for berørte boliger tilfredsstille kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 klasse C.

Støygrensene i tabell 4 i retningslinjen T-1442 Behandling av støy i arealplanlegging for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal gjelde for driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjerping av støygrensene ved lengre driftstid som vist i tabell 6.

Universell utforming

Alle anlegg skal ha universell utforming. Det skal opparbeides trygge og logiske ledelinjer som kan sees av svaksynte og føles av blinde. Stigningsforhold for gående skal være maksimum 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart for gang- og sykkelveier, kan mindre partier ha en brattere stigning, maksimalt 1:15. Tverrfall skal være maksimalt 1: 65. Fortauskanter som skal krysses skal ikke være høyere enn 20 mm. Det skal benyttes planter som ikke er allergifremkallende. Minst 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for bevegelseshemmede, skal plasseres nærmere enn 50 meter fra hovedinngang og ha en størrelse på minst 4,5 x 6,0 meter. Områder for gående skal ha en blendfri belysning på minst 20 lux. Hovedinngang skal markeres tydelig og ha en blendfri belysning på minst 300 lux.

§ 2 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse, B1, B3-B7 og B10

I området kan oppføres frittliggende enebolig, enebolig med en sekundærleilighet eller tomannsbolig, samt tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 40° og møne i bygningens lengderetning. Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 7,5 meter. Arker og takoppløft inntil 1/3 av takflatens lengde, kan bygges høyere enn fastsatt gesimshøyde.

Minste netto regulerte tomteareal er 700 m2. Tillatt bebygd areal %-BYA=20 %.

§ 3 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse, B8-B9

I område kan oppføres frittliggende enebolig, enebolig med en sekundærleilighet eller tomannsbolig, samt tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30° og møne i bygningens lengderetning. Maksimal gesimshøyde er 4 meter og maksimal mønehøyde er 7 meter.

Minste netto regulerte tomteareal er 700 m2. Tillatt bebygd areal %-BYA=20 %.

§ 4 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse, B11

I området kan oppføres frittliggende enebolig, enebolig med en sekundærleilighet eller tomannsbolig, samt tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 45° og møne i bygningens lengderetning. Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 7,5 meter. Arker og takoppløft inntil 1/3 av takflatens lengde, kan bygges høyere enn fastsatt gesimshøyde.

Minste netto regulerte tomteareal er 700 m2. Tillatt bebygd areal %-BYA=25 %.

§ 5 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse, B2

I området kan oppføres konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 40° og møne i bygningens lengderetning. Arker og takoppløft inntil 1/3 av takflatens lengde, kan bygges høyere enn fastsatt gesimshøyde.

Det skal opparbeides felles lekeplass på minimum 100 m², etablert med huske/huskeunderlag, sandkasse og bord/benk. Arealet skal planeres og tilsås. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse på boliger.

Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Tillatt bebygd areal %-BYA=30%.

§ 6 Byggeområde for kombinerte formål; bolig, kontor, forretning

I området kan oppføres bygninger med tilhørende anlegg for bolig, kontor og forretning samleteller hver for seg. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 40° og møne i bygningens lengderetning. Arker og takoppløft inntil 1/3 av takflatens lengde, kan bygges høyere enn fastsatt gesimshøyde.

Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 7,5 meter. Tillatt bebygd areal
%-BYA=30%.

§ 7 Byggeområde for allmennyttige formål

I området kan oppføres bygninger med tilhørende anlegg for allmennyttige formål av typen speiderhus. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 40° og møne i bygningens lengderetning. Arker og takoppløft inntil 1/3 av takflatens lengde, kan bygges høyere enn fastsatt gesimshøyde.

Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 7,5 meter. Tillatt bebygd areal
%-BYA=30%.

§ 8 Friområde - lekeplass

Anlegg og innretninger som har naturlig sammenheng med områdets bruk til friområde, kan tillates.
Trafokiosker i tilknytning til boligområdets strømforsyning kan tillates.

§ 9 Spesialområde - Frisiktsone

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

§ 10 Spesialområde - Bevaring - Fortidsminne

Kulturminneloven setter restriksjoner for bruken av området. Tiltak som kan skade eller forstyrre fortidsminnet tillates ikke.

§ 11 Fellesområde - Felles avkjørsel

Felles avkjørsel skal være felles for de eiendommene som på plankartet er merket med avkjørsel fra regulert fellesavkjørsel. Avkjørselsplasseringen er ikke juridisk bindende.

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:
Krusebyveien 82A
Gnr. 5 Bnr. 29 Snr. 4 i Vestby kommune

Oppdragsnummer:
323-25-0040

Meglerforetak: Frontline Vestby Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Malin Edvardsen
Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 48 20 31 95
E-post: malin.edvardsen@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