PRIVATMEGLEREN

KROERVEIEN 3A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

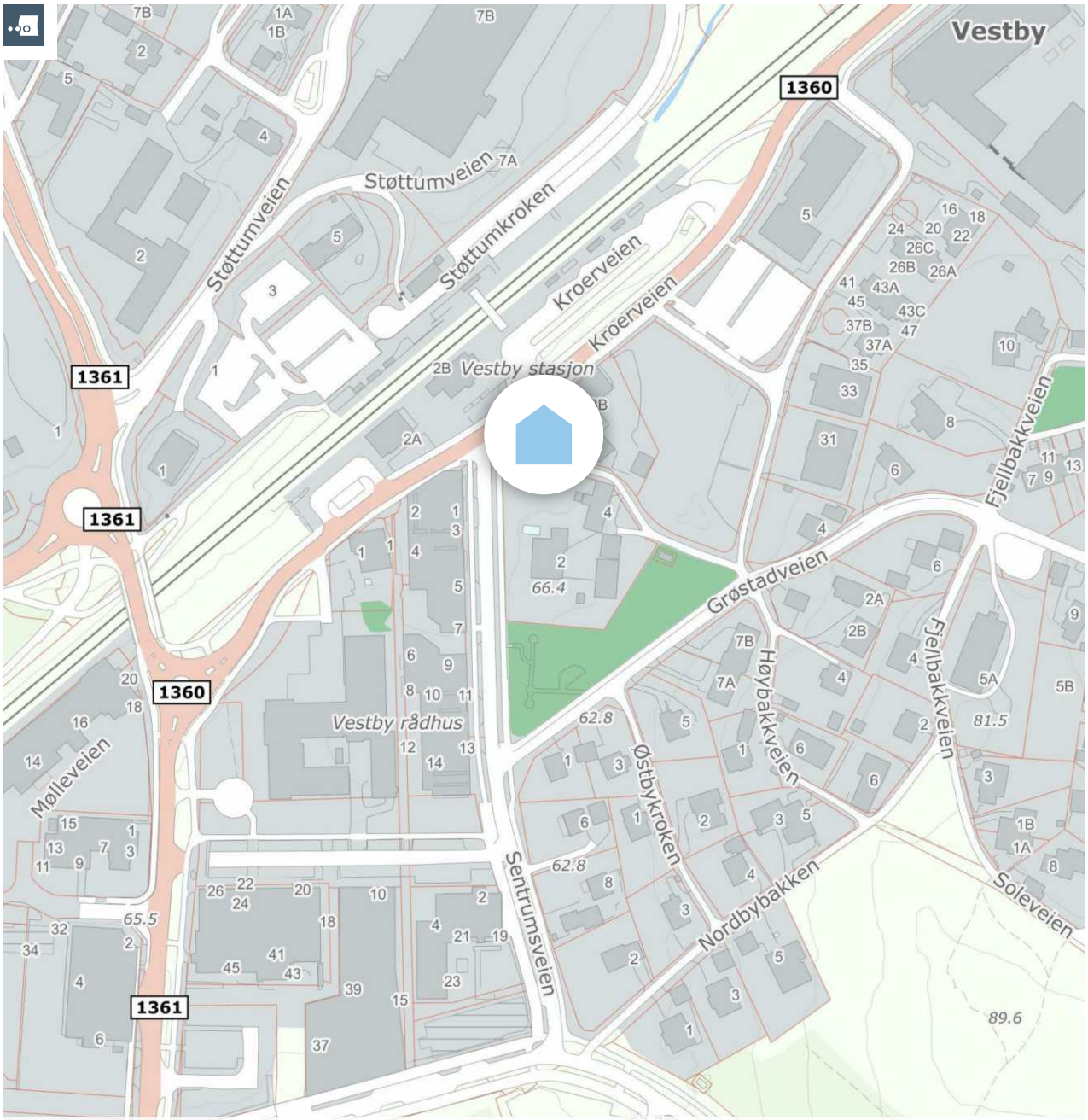
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KROERVEIEN 3 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 23.04.2026

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: Malin Edvardsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kroerveien 3 A, 1540 VESTBY

Annet på selveiertomt, bygget i 1925

GNR 9 BNR 22 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS VESTBY SENTRUM

Verdivurdert til

8 700 000

-	8 700 000	32 463
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	268 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					517 m²	
Byggeår					1925	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Innredet kjeller

Eiendommen har 4 boenheter som strekker seg over 2 plan. Leilighetene inneholder entré, soverom, bad, stue og kjøkken (separate strømmålere). Bygget er opprinnelig fra 1925 men modernisert i 2008 med blant annet nye bad m/membran og fliser, kjøkken, nytt undertak og takstein, nye vinduer, utvendig kledning mm. Eiendommen genererer LEIEINNTEKTER PÅ KR. 502 860,- pr/år.

Eiendommen rommer 516 kvm og er opparbeidet med plenarealer, beplantning og gruset gårdsplass. Fellesarealene innvendig er godt vedlikeholdt og det er kjeller med flere boder og vaskerom.

Kroerveien ligger midt i Vestby sentrum, meget kort vei unna E6, togstasjon, diverse servicetilbud og skoler i alle trinn. Kun 4 min med tog til Ås hvor NMBU ligger. Fra eiendommen er det også kort vei til parkområde med plenarealer, sittebenker og lekeplass.

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

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

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

Historiske omsetninger

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.09.2006	12.09.2006	29.12.2006	1 750 000	1 850 000	-	1 850 000

Tilstandsrapport

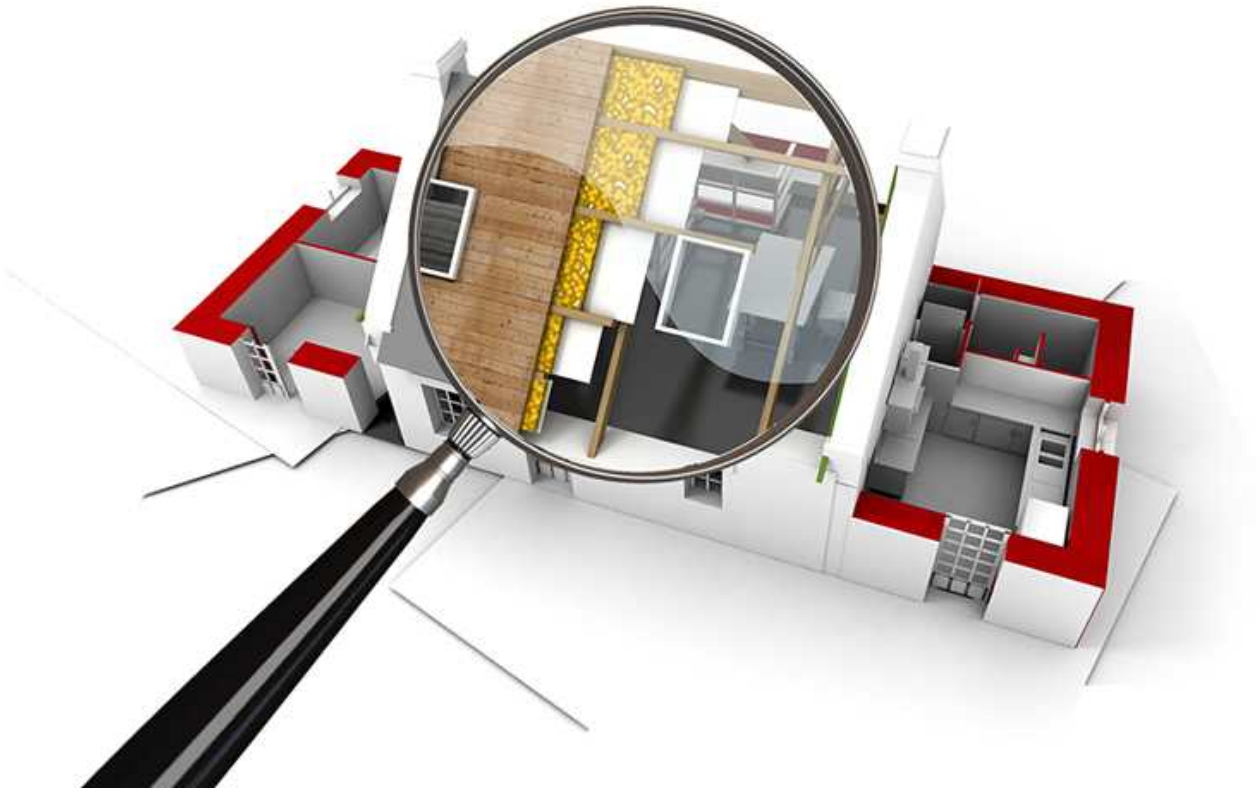
Boligbygg med flere boenheter

Kroerveien 3 A, 1540 VESTBY

VESTBY kommune

gnr. 9, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 268 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1843 **Eiendomsverdi ref nr:** TO2940

Foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Takstingeniør:** Øyvind Støle

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Takst & Bygningskontroll AS

Takstingeniør/Tømrermester

Rapportansvarlig

Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger av 26.07.1910. Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i alle etasjer. Det er bygget 2 leiligheter i 1 og 2-etasje. I kjeller er det tegnet inn et bad og et wc-rom som ikke er der i dag. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Leilighet H0202 (C)

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

Tegninger av 26.07.1910. Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i alle etasjer. Det er bygget 2 leiligheter i 1 og 2-etasje. I kjeller er det tegnet inn et bad og et wc-rom som ikke er der i dag. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Leilighet H0201 (D)

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

Tegninger av 26.07.1910. Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i alle etasjer. Det er bygget 2 leiligheter i 1 og 2-etasje. I kjeller er det tegnet inn et bad og et wc-rom som ikke er der i dag. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Leilighet H0102 (B)

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

Tegninger av 26.07.1910. Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i alle etasjer. Det er bygget 2 leiligheter i 1 og 2-etasje. I kjeller er det tegnet inn et bad og et wc-rom som ikke er der i dag. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

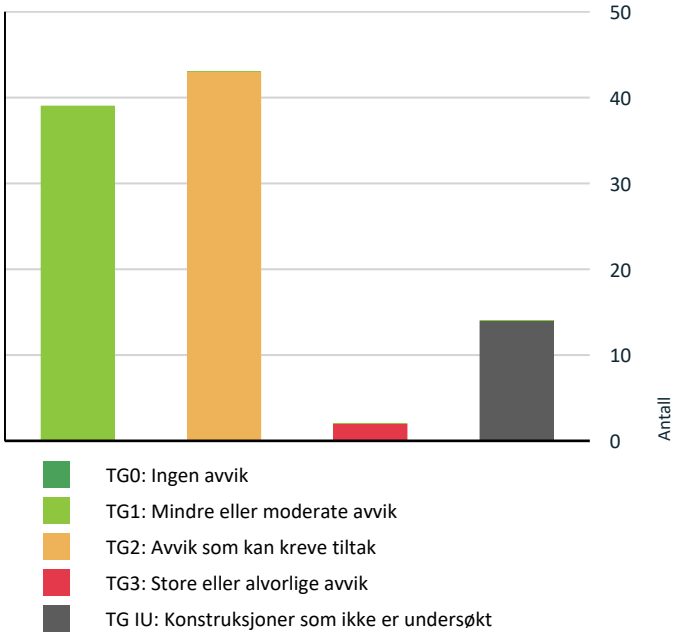
Leilighet H0101 (A)

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

Tegninger av 26.07.1910. Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i alle etasjer. Det er bygget 2 leiligheter i 1 og 2-etasje. I kjeller er det tegnet inn et bad og et wc-rom som ikke er der i dag. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

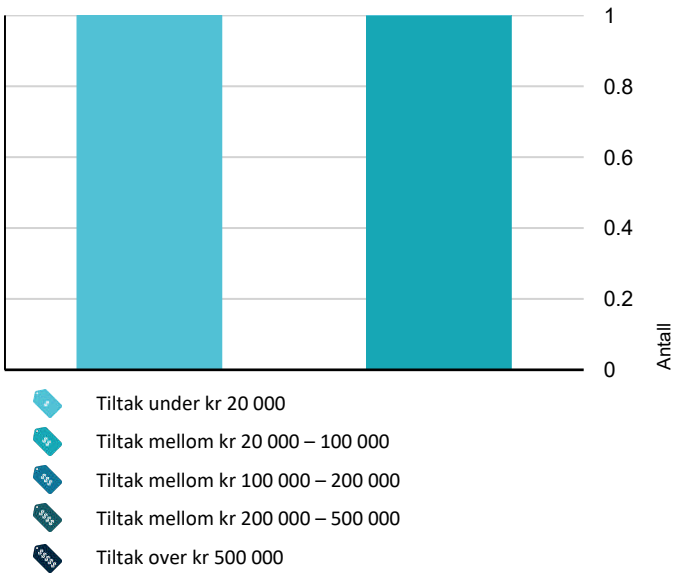
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Leilighet H0202 (C)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

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 Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Leilighet H0201 (D)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

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 > Vinduer Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier. Gå til side

Leilighet H0102 (B)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Leilighet H0101 (A)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1925

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering/Oppussing	Store deler av boligen ble pusset opp i 2008 opplyser eier. Nytt undertak med sløyfer, lekter og takstein. Nye vinduer. Utvendig kledning, vindsperre og utlekting. Uvist om yttervegger samtidig ble isolert/etterisolert. Nye bad med membran og fliser.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen svært begrenset. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Undertak, sløyfer, lekter og takstein er fra 2008 opplyser rekvirent.

Årstall: 2008 **Kilde:** Rekvirent

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

Det er uvist om undertak ble byttet samtidig med tekkingen i 2008.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør innhentes dokumentasjon på om undertaket ble byttet samtidig med taktekkingen i 2008, eller gjennomføres en nærmere undersøkelse av undertakets tilstand av fagperson.
Manglende dokumentasjon og usikker tilstand på undertaket medfører økt risiko for skjulte skader og lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet.
Alle beslag er fra 2008 opplyser rekvirent.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

3 av nedløpene fra taket har utkast på bakken eller ikke koblet til drensrør.
Det bemerkes at pipene ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpene bør kobles til drensrør eller ledes bort fra grunnmuren for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.
Manglende tilfredsstillende bortledning av vann kan føre til oppfukting og skader på bygningskonstruksjonen over tid.
Stigetrinn og platform for feier må monteres om pipen skal tas i bruk.

Tilstandsrapport



Nedløp bør kobles på drensrør



Takvann bør ledes bort fra grunnmur



Takvann bør ledes bort fra grunnmur

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Vindsperre og kledningen er fra 2008 opplyser rekvirent.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det ble registrert noe råte enkelte steder. Råte over vannbrett til vinduer kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning bør det etableres minimum 5 mm kontinuerlig åpning nede og oppe for å sikre god ventilering. Noe overflatebehandling må påregnes.
Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for videre råteutvikling og skader på underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport



Råteskade vannbrett



Råteskade vannbrett mot øst



Mulig råteskade over vindusbrett på flere vinduer



Trevek/kledning nedtil terreng

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loft er delvis inspisert med bruk av lommelykt. Ytterligere undersøkelser av loft anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Undertaket er misfarget.

Det er registrert fuktskjolder rundt gjennomføring av pipene. Dette er normalt ved eldre mursteinspiper da fuktighet vil vandre i mur/tegl. Pipene har blitt helbeslått over tak trolig i 2008.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene rundt pipene.
Dersom det ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for fuktskader og forringelse av takkonstruksjonen over tid.



Fuktskolder ved begge piper



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Noen at kjellervinduene er ikke tette mot mur.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Det bør tettes rundt kjellervinduene for å sikre god tetthet mot mur. Manglende tetting kan føre til fuktinntrenging og skade på omkringliggende konstruksjoner.



Noen av kjellervinduene er ikke tette under

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales overflatebehandling for å hindre ytterligere værslitasje og redusere risiko for fuktskader og råte. Bruksslitasje på døren bør også utbedres for å sikre funksjon og levetid.



Dør har noe slitasje

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt

bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i gang 1-etasje. Etasjeskillere er originalt fra byggeår og at avvik utover dagens normer således må påregnes. Det er likevel ikke tegn til skader eller problemer av praktisk betydning.
Kjeller er ikke målt. Avvik her må påregnes.

Konsekvens/tiltak

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.
Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge eventuelle avvik i kjeller. Manglende utbedring kan føre til ujevnheter i gulvet, som kan påvirke komfort og bruk.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har to mursteinspiper.
Ingen av pipene er i bruk. Det er ikke montert noen ildsteder i noen av leilighetene. Piper/ildsteder er derfor ikke vurdert.
Det er ikke kjent om når det sist er feiet eller om det har vært branninspeksjon. På generelt grunnlag anbefales det tilsyn av feievesenet utvendig og innvendig om pipene skal tas i bruk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle yttervegger har åpen mur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det bemerkes at det var mye innbo/løsøre langs yttervegger på enkelte boder som begrenset inspeksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Observerte symptomer på fukt i kjeller er å regne som normalt og forventet ut fra alder og byggemetode, men innebærer at fukten som transporteres gjennom gulv og yttervegger må kunne fordampe til romluften og ventileres ut. Det kan oppstå akkumulering eller magasinering av fukt dersom vegger og gulv dekkes til av innbo eler kles inn. Uansett, om det foretas redrenering eller bortledning av overflatevann, skal man være klar over at det fremdeles vil være risiko for kapilært oppsug fra fundamenter og kjellergulv på eldre bygg, da det ikke ble benyttet fuktsperre mot grunnen den gangen boligen ble bygget.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å holde yttervegger og gulv frie for innbo og ikke kle inn murflater, slik at fukt kan fordampe og ventileres ut.
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres der inspeksjon var begrenset, for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader.
Dersom det oppstår økt fukt eller synlige skader, bør tiltak som forbedret ventilasjon, bortledning av overflatevann eller redrenering vurderes.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være akkumulering av fukt, som over tid kan føre til råte, muggdannelse og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport





Saltutslag nederst på flere vegger i kjeller

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trapp til kjeller har betydelig knirk. Liten frihøyde i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør vurderes å etterstramme eller utbedre trappen for å redusere knirk, da dette kan indikere slitasje eller løshet i konstruksjonen, noe som kan forverres over tid.
Liten frihøyde i trappen kan medføre økt risiko for hodeskader ved ferdsel, og det bør vurderes tiltak for å bedre sikkerheten.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen brann- og lydklassifisert dør til trappehus kjeller (TG1). Ellers eldre tre-dører/bod-dører i kjeller (TG2).



Tre-dører til boder i kjeller

VÅTROM

KJELLER FELLESAREAL > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har ingen våtromsstandard og er heller ikke byggemeldt som et våtrom. Rommet fremstår som en "råkjeller" uten membran/vanntett sjikt, med malt betong på vegger og flislagt gulv.
Rommet har utslagsvask, benk og opplegg for vaskemaskin x 3. Panelovner, mekanisk avtrekk og sluk i gulv.

Tilstandsrapport



Fall til sluk i gulv

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber/stål.
Det meste av røropplegget er fra 20008 da badene ble renovert.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens fellesarealer har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

I kjeller er det kun mekanisk avtrekk fra vaskerom. Ingen andre ventiler i yttervegger eller vinduer i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres ventiler i yttervegger eller vinduer i kjeller for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

2 stk varmtvannstanker på ca. 300 liter fra 2016 og 2019.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannstankene, for å unngå risiko for varmgang og brann.

Tilstandsrapport



Koblet til med vanlig stikkontakter

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Boligens fellesarealer varmes med elektriske panelovner.
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.

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

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.
   Mesteparten av anlegget er fra 2008 opplyser rekvirent.

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?
   Ukjent

   Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
   Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder på utvendig fuktsikring/drenering er ikke kjent. Grunnet boligens alder er det uvist om om boligen har noe form for fuktsikring/drenering. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det finnes utvendig fuktsikring og drenering, samt vurdere tilstanden på eventuelle eksisterende løsninger.
Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som øker risikoen for fuktskader, sopp, råte og dårlig inneklima.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med ringmur og støpt plate mot grunn. Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som boligen har.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert flere riss/sprekker i kjeller. Utvendig er det ikke riss/sprekker på de samme stedene hvor riss/sprekker er synlig innvendig. Grunnmuren er trolig pusset utvendig rundt ca 2008, som kan tyde på at grunnmuren er stabil.

Konsekvens/tiltak

Riss og sprekker bør overvåkes for å avdekke eventuell utvikling over tid.
Dersom sprekkene øker i omfang, bør det vurderes nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å unngå setningsskader og redusere risiko for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Sprek vaskerom



Sprek under trapp



Sprek bod mot øst

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Liten forstøtningsmur av naturstein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i noe skrående terreng og regnvannet vil naturlig ledes mot boligen på sørsiden. Det ble ikke observert noen særlige hindringer rundt boligen som gjør at regnvannet ikke kan ledes vekk fra konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å sikre god bortledning av overflatevann.
Manglende tiltak kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er av eldre årgang. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å få utført en utvidet kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger av fagperson, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare reparasjoner.

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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Radonmålinger er ikke utført i kjeller. Det bemerkes at det i kjeller er fellesområder og boder. Ingen rom for varig opphold i kjeller.

Konsekvens/tiltak

Rekkverkshøyder og åpninger er utført etter byggeårets krav, men bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer bør etableres der dette kreves. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig sikring er økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger i kjeller for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, selv om det kun er fellesområder og boder. Manglende målinger gir usikkerhet om radonforholdene, noe som kan medføre helserisiko for brukere av kjelleren.



Innerste del av støttemur mangler rekkverk eller annen sikring (over 50 cm fra terreng)



Rekkverk under 90 cm



Åpninger over 10 cm

LEILIGHET H0202 (C)

Byggeår
1925

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Flere innvendige vinduskarmer har fuktskader, bør utbedres

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Pakning mellom dørkarm og dørblad er løs.

Konsekvens/tiltak

Pakningen mellom dørkarm og dørblad bør festes eller skiftes ut for å sikre tetthet.
Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå kald trekk og redusert energieffektivitet.



Pakning er løs



Noe bruksmerker på dørkarm

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Større fuktskade ved kjøleskap.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Større fuktskade ved kjøleskap bør utbedres snarest for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen. Skaden kan også medføre dårligere inneklima og økte utbedringskostnader dersom tiltak ikke iverksettes.



Fuktskade ved kjøleskap

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i stue. Ellers mindre avvik. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

For å utbedre avvikene må gulvene rettes opp, noe som vanligvis innebærer fjerning av eksisterende gulv og oppretting av bjelkelaget før nytt gulv legges. Konsekvensen av å ikke utbedre er at skjevhetene kan påvirke møblering, innredning og komfort, samt gi økt risiko for knirk og videre deformasjon over tid.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke fra byggeår.
Pipen er blendet av, å er derfor ikke videre vurdert. Om pipen skal tas i bruk anbefales det tilsyn av feievesenet utvendig og innvendig.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktskade nederst på foring/list til dør på bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktskaden på foring/list til dør på bad bør utbedres for å hindre videre fuktpåvirkning og potensiell utvikling av råte eller mugg, noe som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen og dårligere inneklima.

Tilstandsrapport



Fuktskade nederst på foring/list

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har garderobeskap på soverom.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2008 opplyser rekvirent. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.
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

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Slakt fall til sluk inne i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Svertesopp er registrert

Utenfor dusjnisje er det målt fall mot sør/dør. Sluk er isolert inne i dusjnisje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for hele våtrommet for å sikre at alt vann ledes til sluk og ikke ut mot dør.
Manglende fall kan medføre risiko for vannansamling utenfor dusjnisje og mulig vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader.



Sluk er isolert inne i dusjnisje

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning (smøremembran over 15 år) = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke tilstand og utførelse.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent tilstand er økt risiko for at membranen ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Innredning har store skader/er ødelagt.

Innredningen mangler skuffen.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Innredningen bør skiftes ut for å sikre funksjonalitet og hindre videre forringelse.
Manglende skuff kan redusere brukervennlighet og medføre økt risiko for ytterligere skader på innredningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Vasken har krakelert



Innredningen mangler skuffen

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for utilstrekkelig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert bokomfort.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Avsatt plass til kjøl/fryseskap og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt og vannstopperfunksjon anbefales montert selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet for boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Rekvirent



Mindre fuktskade i bunnplate

Tilstandsrapport

2 ETASJE > KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Vask/rens av ventilator må påregnes

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2008 opplyser rekvirent.
Stoppekran er lokalisert i kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Utenom kjøkken har boligen naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bad har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres bedre ventilasjonsløsning på badet, for eksempel ved å montere mekanisk avtrekk.
Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for mugg- og råteskader samt dårligere inneklima.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

2 stk felles varmtvannstanker er på ca. 300 liter i kjeller, fra 2016 og 2019.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannstankene, for å redusere risiko for varmegang og brann.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner.
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.

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

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.
   Mesteparten av anlegget er fra 2008 opplyser rekvirent.

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?
   Ukjent

   Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
   Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Sist radonmåling i 2015 viser verdier under 200bq. Ny radonmåling anbefales utført.

LEILIGHET H0201 (D)

Byggeår
1925

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Flere innvendige vinduskarmer har fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Innvendige vinduskarmer med fuktskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Fuktskader på innvendige vinduskarmer

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.



Døren har noe merker/mindre skader

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.



Gulv har noe slitasje/merker. Brennmerker på soverom

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i samtlige rom. Størst avvik på soverom. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

For å utbedre avvikene må gulvene rettes opp, noe som vanligvis innebærer fjerning av eksisterende gulv og oppretting av bjelkelaget før nytt gulv legges. Konsekvensen av å ikke utbedre er at skjevhetene kan påvirke møblering, innredning og komfort, samt gi økt risiko for knirk og videre deformasjon over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke fra byggeår.
Pipen er blendet av, å er derfor ikke videre vurdert. Om pipen skal tas i bruk anbefales det tilsyn av feievesenet utvendig og innvendig.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsdøren har skader.

Konsekvens/tiltak

Baderomsdøren bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skadeutvikling og sikre tilfredsstillende funksjon. Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.



Baderoms dør



Fuktskade nederst på baderoms dør

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har garderobeskap på soverom.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2008 opplyser rekvirent. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.
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

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler og stråleovn på vegg. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 18 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Noe slakt lokalt fall rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Svertesopp er registrert

Noe motfall til sluk fra vegg mot kjøkken. Fuge rundt slukrist har riss/sprekker. Slukristen er trolig noe løs og ligger noe høyere en flisene rundt som gjør at vann blir liggende fremfor sluk. Varmekabel i gulv mangler termostat.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.
- Overflater må rengjøres.

Det bør utbedres fallforhold slik at alt vann ledes til sluk, for å unngå risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.
Riss og sprekker i fuger rundt slukrist bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader.
Slukristen bør festes og justeres slik at den ligger i plan med flisene, for å sikre god avrenning til sluk.
Det bør monteres termostat på varmekabel for å sikre korrekt temperaturregulering.



Mangler termostat til gulvvarme



Noe riss/sprekker rundt slukrist

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning (smøremembran over 15 år) = TG 2

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke tilstand og utførelse. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent tilstand er økt risiko for at membranen ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Avsatt plass til kjøl/fryseskap og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt og vannstopperfunksjon anbefales montert selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet for boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

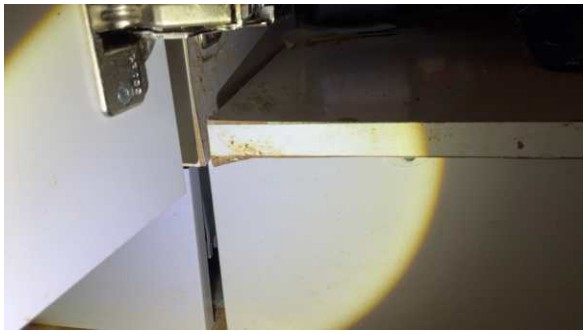
Konsekvens/tiltak

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid og eventuelle følgeskader på innredningen.

Tilstandsrapport



Skade på hjørnet



Skap har gått fra hverandre



Fuktskade i bunn av hjørneskap



Justering av fronter må påregnes

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2008 opplyser rekvirent.
Stoppekran er lokalisert i kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Utenom bad og kjøkken har boligen naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

2 stk felles varmtvannstanker er på ca. 300 liter i kjeller, fra 2016 og 2019.

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

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannstankene, for å redusere risiko for varmegang og brann.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler og stråleovn på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner.
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.

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

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.
   Mesteparten av anlegget er fra 2008 opplyser rekvirent.

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?
   Ukjent

   Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
   Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

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.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Sist radonmåling i 2015 viser verdier i stue på 210bq. Som er litt over øvre grense hvor tiltak må iverksettes. Ved utleie er det krav om at radonverdier skal være under 100 (men akseptert mellom 100-200 hvis tiltak dokumenteres). Ny radonmåling anbefales utført før eventuelle tiltak igangsettes.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres ny radonmåling for å avklare dagens radonnivåer. Dersom verdiene fortsatt overstiger anbefalte grenseverdier, må tiltak iverksettes for å redusere radonkonsentrasjonen. For høye radonverdier kan medføre helserisiko for beboere, spesielt ved langvarig eksponering.

LEILIGHET H0102 (B)

Byggeår
1925

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Flere innvendige vinduskarmer har fuktskader, utbedring anbefalles

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i stue.

Konsekvens/tiltak

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene kan være redusert komfort, samt økt risiko for knirk og oppsprekking i gulvet.
Forholdet bør overvåkes, og utbedring vurderes ved eventuell fremtidig oppussing.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke fra byggeår.
Pipen er blendet av, å er derfor ikke videre vurdert. Om pipen skal tas i bruk anbefales det tilsyn av feievesenet utvendig og innvendig.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Tilstandsrapport



Dør til bad har skade

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har garderobeskap på soverom.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2008 opplyser rekvirent. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 20 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Slakt fall til sluk inne i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sluk er isolert inne i dusjnisje.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fall mot sluk, slik at alt vann ledes effektivt til sluket. Manglende høydeforskjell og slakt fall øker risikoen for at vann kan renne ut på gulvet og forårsake fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Slakt fall inne i dusjnisje



Sluk er isolert inne i dusjnisje

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning (smøremembran over 15 år) = TG 2

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke tilstand og utførelse. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent tilstand er økt risiko for at membranen er mangelfull eller har redusert funksjon, noe som kan føre til vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Avsatt plass til kjøl/fryseskap og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt og vannstopperfunksjon anbefales montert selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet for boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2008 opplyser rekvirent.
Stoppekran er lokalisert i kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Utenom bad og kjøkken har boligen naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

2 stk felles varmtvannstanker er på ca. 300 liter i kjeller, fra 2016 og 2019.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannstankene, for å redusere risiko for varmegang og brann.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner.
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

Tilstandsrapport

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

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

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.
   Mesteparten av anlegget er fra 2008 opplyser rekvirent.

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?
   Ukjent

   Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
   Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

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.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Sist radonmåling i 2015 viser verdier under 200bq. Ny radonmåling anbefales utført.

LEILIGHET H0101 (A)

Byggeår
1925

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Fuktskader på innvendige vinduskarmer, utbedring anbefalles

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Leiligheten har noe generel slitasje på gulv.

Konsekvens/tiltak

Overflatene bør vurderes for oppgradering eller vedlikehold for å sikre ønsket estetisk standard og funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og økt behov for fremtidige utbedringer.



Noe slitasje på gulv



Skade på gulv kjøkken

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i stue. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.
Konsekvensen ved ikke å utbedre er hovedsakelig estetisk og kan påvirke innredningsmuligheter, samt gi risiko for knirk og oppsprekking i gulvbelegg.
Forholdet bør holdes under oppsikt for å unngå eventuelle følgeskader.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke fra byggeår.
Pipen er blendet av, å er derfor ikke videre vurdert. Om pipen skal tas i bruk anbefales det tilsyn av feievesenet utvendig og innvendig.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har garderobeskap på soverom.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2008 opplyser rekvirent. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 15 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Svertesopp er registrert

Sluk er isolert inne i dusjnisje. Gulv utenfor dusjnisje har fall mot dør/sør.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk på hele gulvet for å sikre at alt vann ledes til sluk og ikke mot dør.
Manglende fall kan føre til at vann samler seg utenfor dusjnisjen og renner mot dør, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Sluk er isolert inne i dusjnisje

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning (smøremembran over 15 år) = TG 2

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke tilstand og utførelse. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent tilstand er økt risiko for at membranen er mangelfull eller har redusert funksjon, noe som kan føre til vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



Vasken har krakelert



Mindre fuktskade underkant innredning

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk for å forbedre luftutskiftningen og oppfylle dagens krav til ventilasjon.
Manglende mekanisk ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Avsatt plass til kjøl/fryseskap og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt og vannstopperfunksjon anbefales montert selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet for boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør gjennomføres utbedring av bunnplaten i benkeskapet for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for mugg- og råteskader. Manglende utbedring kan føre til forverring av skaden og redusert levetid på innredningen.



Fuktskade på bunnplate

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2008 opplyser rekvirent.
Stoppekran er lokalisert i kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Utenom kjøkken har boligen naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bad har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det bør etableres bedre ventilasjonsløsning på badet, for eksempel ved å montere mekanisk avtrekk.
Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for mugg- og råteskader samt dårligere inneklima.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

2 stk felles varmtvannstanker er på ca. 300 liter i kjeller, fra 2016 og 2019.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannstankene, for å redusere risiko for varmegang og brann.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner.
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.

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

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.
   Mesteparten av anlegget er fra 2008 opplyser rekvirent.

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?
   Ukjent

   Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
   Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Sist radonmåling i 2015 viser verdier under 200bq. Ny radonmåling anbefales utført.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

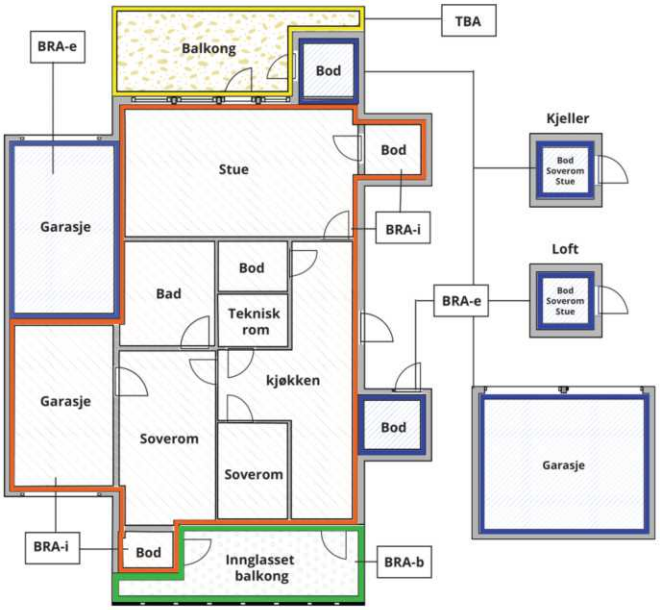
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje Fellesareal	8			8	
1 Etasje Fellesareal	20			20	
Kjeller Fellesareal	37			37	
SUM	**65**				
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje Fellesareal		Gang	
1 Etasje Fellesareal		Entré, gang	
Kjeller Fellesareal		2 ganger, vaskerom, 2 boder/kott	

Kommentar

Det bemerkes at hele bygningen er målt og oppgitt som BRA-i, siden bygget ikke er seksjonert.
Takhøyde i kjeller er noe varierende. Målt mellom ca 1,96 - 2 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger av 26.07.1910. Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i alle etasjer. Det er bygget 2 leiligheter i 1 og 2-etasje. I kjeller er det tegnet inn et bad og et wc-rom som ikke er der i dag. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Leilighet H0202 (C)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	37			37	
Kjeller	5			5	
SUM	**42**				
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Kjøkken/gang, soverom, stue, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor leiligheten, men som rekvirent har påvist og/eller opplyst at tilhører leiligheten, også er oppmålt og inkludert i BRA-i.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger av 26.07.1910. Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i alle etasjer. Det er bygget 2 leiligheter i 1 og 2-etasje. I kjeller er det tegnet inn et bad og et wc-rom som ikke er der i dag. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Leilighet H0201 (D)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	50			50	
Kjeller	11			11	
SUM	**61**				
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Entré, kjøkken, bad, stue, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor leiligheten, men som rekvirent har påvist og/eller opplyst at tilhører leiligheten, også er oppmålt og inkludert i BRA-i.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger av 26.07.1910. Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i alle etasjer. Det er bygget 2 leiligheter i 1 og 2-etasje. I kjeller er det tegnet inn et bad og et wc-rom som ikke er der i dag. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Leilighet H0102 (B)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	35			35	
Kjeller	16			16	
SUM	**51**				
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor leiligheten, men som rekvirent har påvist og/eller opplyst at tilhører leiligheten, også er oppmålt og inkludert i BRA-i.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger av 26.07.1910. Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i alle etasjer. Det er bygget 2 leiligheter i 1 og 2-etasje. I kjeller er det tegnet inn et bad og et wc-rom som ikke er der i dag. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Leilighet H0101 (A)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	39			39	
Kjeller	10			10	
SUM	**49**				
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, stue, bad, kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor leiligheten, men som rekvirent har påvist og/eller opplyst at tilhører leiligheten, også er oppmålt og inkludert i BRA-i.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger av 26.07.1910. Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i alle etasjer. Det er bygget 2 leiligheter i 1 og 2-etasje. I kjeller er det tegnet inn et bad og et wc-rom som ikke er der i dag. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Kenneth Pettersen	Kunde
	Stina Østlund	Wessel Eiendom
	Kenneth Pettersen	Wessel Eiendom

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	9	22		0	516.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kroerveien 3 A

Hjemmelshaver
Sagtun Eiendom AS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	25.03.2026	
3	25.03.2026	
4	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Vestby	Oppdragsnr.	323260035
Addresse	Kroerveien 3A		
Postnr.	1540	Sted	VESTBY
Selgers navn	Tonje Marie Haugbro		
Selgers navn	Sagtun Eiendom AS		
Selgers navn	Tor Inge Grønnevik		
Selgers navn	Stina Østlund		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2006 / 2007

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bodd i eiendommen. Den har vært leid ut.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Initialer selger:
T M
T I
S Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Polise/avtalenr.:

86178850

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Badene ble restaurert 2007

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

JI Bygg AS totalentreprenør har vært utførende totalleverandør

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

JI Bygg AS totalentreprenør har vært utførende

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

JI Bygg AS totalentreprenør har vært utførende

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

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

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

JI Bygg AS totalentreprenør har vært utførende

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T M
T I
S Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Forklar:

JI Bygg AS totalentreprenør har vært utførende

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

tak ble utbedret i 2007/2008

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

JI bygg totalentreprenør

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

Initialer selger:
T M
T I
S Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Utført utvendig på fasade og vinduer i 2007, i forbindelse med oppussing av bygg etter overtakelse. etter isolert, ny panel, vinduer, ytterdør, takrenner, beslag og takstein

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

JI Bygg AS totalentreprenør

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Initialer selger:
T M
T I
S Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært og ufaglært

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ifbm ombygging i 2007

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

JI Bygg AS totalentreprenør

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygget består av 4 leiligheter som er utleid

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Leilighetene er registrert med egne bolignummer, leilighetene i bygget var kommunale leiligheter før vi kjøpte bygget.

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært observert noe overflatesopp på innsiden av ett vindu i en leilighet i 2. etg. Forholdet vurderes som lokalt, og det er ikke kjent at dette er et generelt problem i bygget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Radonmåling utført ca. 2014 i enkelte leiligheter. Dokumentasjon er ufullstendig og målingene anses usikre. Ny måling er ikke utført. Området er kartlagt som moderat–lav. Kjøper oppfordres til å måle.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eiendommen omfattes av Vestby kommunes sentrumsplan. Selger er ikke kjent med konkrete vedtatte tiltak eller forhold som medfører endret bruk av eiendommen, men kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Opplysningene er gitt etter beste kjennskap. Det vises til salgsdokumentasjonen og tilstandsrapport. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i dette og foreta egne undersøkelser ved behov.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato	29.04.2026
Signert av	*Tonje Marie Haugbro*
Signert av	*Tor Inge Grønnevik*
Signert av	*Stina Østlund*

Initialer selger:
T M
T I
S Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SAGTUN	Beregnet areal	516.5
Etablert dato	04.06.1924	Historisk oppgitt areal	517
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	9/22
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	28.05.2020 19.06.2020	20/00759	Tinglyst 10.01.2022	9/27 (289,5), 9/56 (-289,5) 3019-9/460, 9/22, 9/465, 168/1
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	9/22
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	04.02.2013 06.02.2013	12/2180		9/22, 9/32, 9/56, 9/145, 168/1
Endre egenskaper Annen forretningstype	14.01.2010 14.01.2010	 Sentralpunkt flyttet		9/22
Skylddeling Skylddeling	04.06.1924			9/4 (-517), 9/22 (517)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6608553.5	598741.6		Ja	516.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
Sagtun Eiendom AS S956734533	Hjemmelshaver (H) 1/1	Hvitstenveien 280 1542 VESTBY	

Avtale/Vedtak om grunnerverv

Ført dato	Referanse	Tilknyttede eiendommer
21.10.2019	19/01866	9/22, 9/56

Adresse

Vegadresse: Kroerveien 3 A

Adressetilleggsnavn:

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

Valgkrets	2 VESTBY		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148684944		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1925

1: Bygning 148684944: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 01.01.1925

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1925	06.04.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kroerveien 3A	H0202	9/22	0	0	0	0	
Bolig	Kroerveien 3A	H0201	9/22	0	0	0	0	
Bolig	Kroerveien 3A	H0102	9/22	0	0	0	0	
Bolig	Kroerveien 3A	H0101	9/22	0	0	0	0	

Etasjer

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

Regleringskommissionen, Vesterby

Ansöker härmed den aredde regleringskommissionen om att få bygga på Wilh. Jardans tiendam med sagen.

Huset skall vara till passagerare och behållarehus tjänlig.

Vesterby den 24 mars 1924

Ärbödigast
August Andersson

24/3 24.

Agot Andersen

BE/MW

Vestby formannskap,
Vestby.

Vedr. innlegg av bad og W.C ,samt oppussing av leilighet i 2.etg. i g.nr.9.br.nr.22 ,Sagtun Vestby.

Vedlagt oversendes anbud på innlegg av bad og W.C,samt innredning og oppussing av leilighet i 2.etg.Sagtun.
Det er også beregnet innsatt et klosett i kjelleren. Videre er det beregnet innsatt en 200 liters Varmtvannsbeholder i vaskerom i kjeller som skal gi varmtvann til alle tre leiligheter.
Anbudene er følgende:

Rørleggerarbeider	Olaf Ausland ,Vestby	kr. 10.200.-
Snekkerarbeider	Alf Knudsen,Son	kr. 10.227.-
Elektrisk innstallasjon	Elektroservise,Vestby	kr. 2.700.-
Maler og tapetsererarb.	Einar Knudsen,Son	kr. 7.110.-
De utvendige arbeider med kloakk er tenkt utført av kommunens folk og anslås til		kr. 2.000.-
Samlet sum inkludert moms		kr. 32.237.-

Av anbudene fremgår det hva som skal utføres.

Vestby kommuneingeniørkontor den21/8.70.

Boie Engen
bygningskontrollør

Gjennomlesing.

Særutskrift av Vestby kommunestyres møtebok fra møte 5. okt. 1970 hva angår:

Sak nr. 51. Eiendommen Sagtun - sanitæranlegg og oppussing av leilighet.

F.sak nr. 226 i møte 21. september 1970.

Etter anmodning fra formannskapet har ingeniørvesenet ved bygningskontrolløren utarbeidet planer og innhentet priser for opplegg av sanitæranlegg og oppussing av leilighet i 2. etj. i Sagtun.

Leiligheten i 2. etj. må ifølge planene ominnredes noe for å gi plass til bad og W.C., videre reparasjon av kjøkken samt vanlige oppussingsarbeider. I kjelleren er planlagt W.C., for de to leiligheter i 1. etj. samt opplegg av varmtvannsbereder i vaskerom som skal gi varmt vann til alle 3 leiligheter.

I følge innhentede kostnadsoverslag vil forannevnte arbeider beløpe seg til:

Snekkerarbeide	kr.	10.227,-
Rørleggerarbeide	"	10.200,-
Elektrisk installasjon	"	2.700,-
Maler og tapetserarbeide	"	7.110,-
Utvendig kloakkanlegg	"	2.000,-
Tilsammen inkl. moms	kr.	32.237,-

Under henvisning til foranstående innstiller formannskapet enst. for kommunestyret å fatte følgende

vedtak:

1. De foreliggende planer for sanitæranlegg og istandsettelse av leilighet i eiendommen Sagtun bifalles.
2. Kostnadene som er beregnet til kr. 32.237,- dekkes ved overføring av kr. 25.000,- fra budsjettpost VIII K 2 og kr. 7.237,- fra budsjettpost XIV A 2.

Formannskapets innstilling ble enst. bifalt.

Rett utskrift:

Vestby formannskapskontor, 6. okt. 1970

kontorsjef.

Utskriftsdato: 08.04.2026

Vestby kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kroerveien 3A, 1540 VESTBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
26816425	8865	04.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	332

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.04.2026

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kroerveien 3A, 1540 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	16 219,00 kr
Sum	**16 219,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 370 l (inkl. løsning for matavfall)	25%	1 stk.	16072.50	1/1	0 %	16 072,50 kr	4 018,13 kr
Papp/papir/kartong 660 l	25%	1 stk.	477.50	1/1	0 %	477,50 kr	119,38 kr
Glass- og metallemb. 370 l m/innkast	25%	1 stk.	456.25	1/1	0 %	456,25 kr	114,06 kr
Plastemballasje 660 l	25%	1 stk.	477.50	1/1	0 %	477,50 kr	119,38 kr
					Sum	**17 483,75 kr**	**4 370,95 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.04.2026

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kroerveien 3A, 1540 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	15 181,60 kr
Vann; Akonto målt forbruk	10 311,44 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	9 431,22 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-14 842,70 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-17 142,20 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 393,34 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	17 533,60 kr
Feie- og tilsynsgebyr	381,00 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 461,88 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 514,50 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	10 251,32 kr
Vann; Akonto målt forbruk	9 486,54 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 589,00 kr
Sum	**46 550,54 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	100,00 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	15%	1	2884.20	1/1	0 %	2 884,20 kr	721,05 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	15%	1	2941.70	1/1	0 %	2 941,70 kr	735,42 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	15%	332	40.94	1/1	0 %	13 592,08 kr	3 398,02 kr
Vann; Akonto målt forbruk	15%	332	42.09	1/1	0 %	13 973,88 kr	3 493,47 kr
					Sum	**33 791,86 kr**	**8 447,96 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Dato: 10.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Produktnavn

Gnr:	**9**	Bnr:	**22**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Kroerveien 3A, 1540 VESTBY**						

Planer under arbeid

Ligger eiendommen under område som skal reguleres?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad: KPLAN2027 Kommuneplanens arealdel Vestby 2027-2038 0216 Vestby sentrum - Områderegulering		

Bevaring

Ligger eiendommen innenfor bevaringsområde ?	Ja ☒	Nei ☐
Er bygninger registrert i SEFRAK-register?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad: Lokalt kulturminne flate - Kulturminne - Bolig		

Bygninger

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

Ulovlige tiltak.	Ja ☐	Nei ☐
Byggesaker under behandling.	Ja ☐	Nei ☒
Merknad: Huset mangler opprinnelige tegninger.		

Bopliktområde

Ligger eiendommen innenfor bopliktområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Fjærnvarme

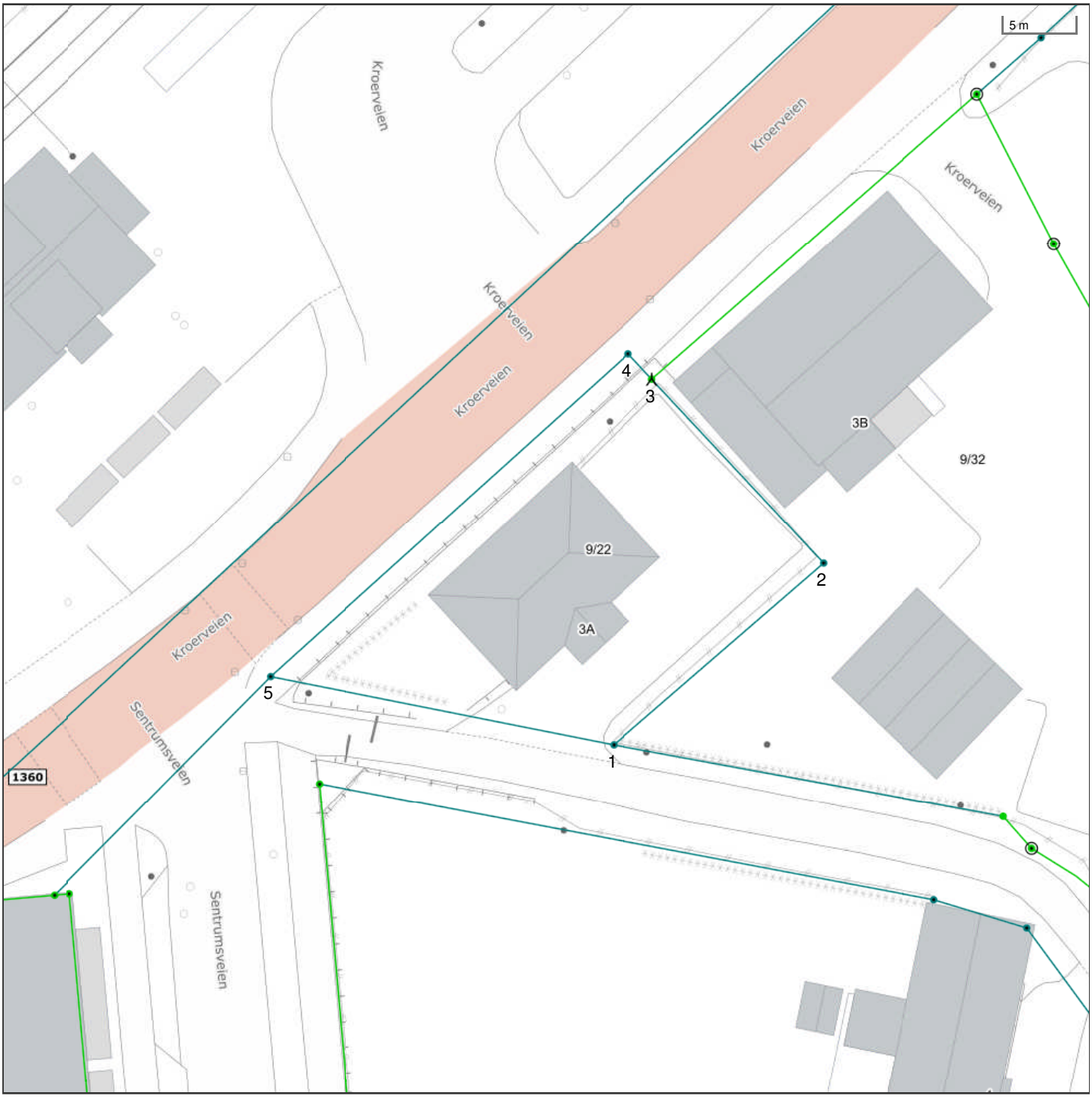
Ligger eiendommen innenfor fjærnvarmeområde ?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Annet relevant informasjon

Merknad: Faresone: 320 - Flomfare, Faresone: 310 - Ras- og skredfare

Utskriftsdato: 08.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3216 - 9/22//



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

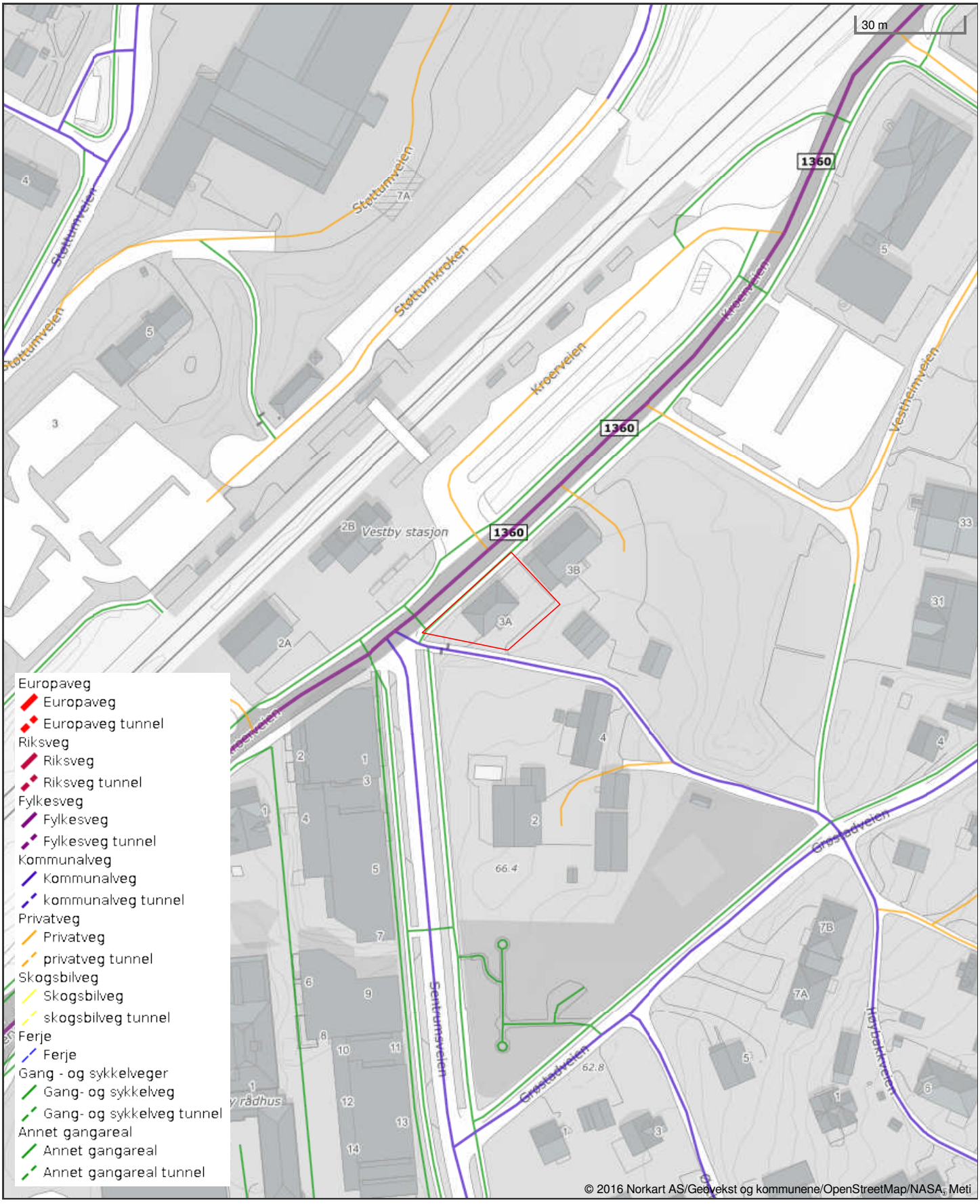
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	516,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6608553,5	**Øst**	598741,6	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6608543,25	598736,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,35	
2	6608556,2	598751,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,24	
3	6608568,63	598738,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	17,45	
4	6608570,34	598737,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
5	6608547,34	598712,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	33,46	

Utskriftsdato: 08.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3216 - 9/22//



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.

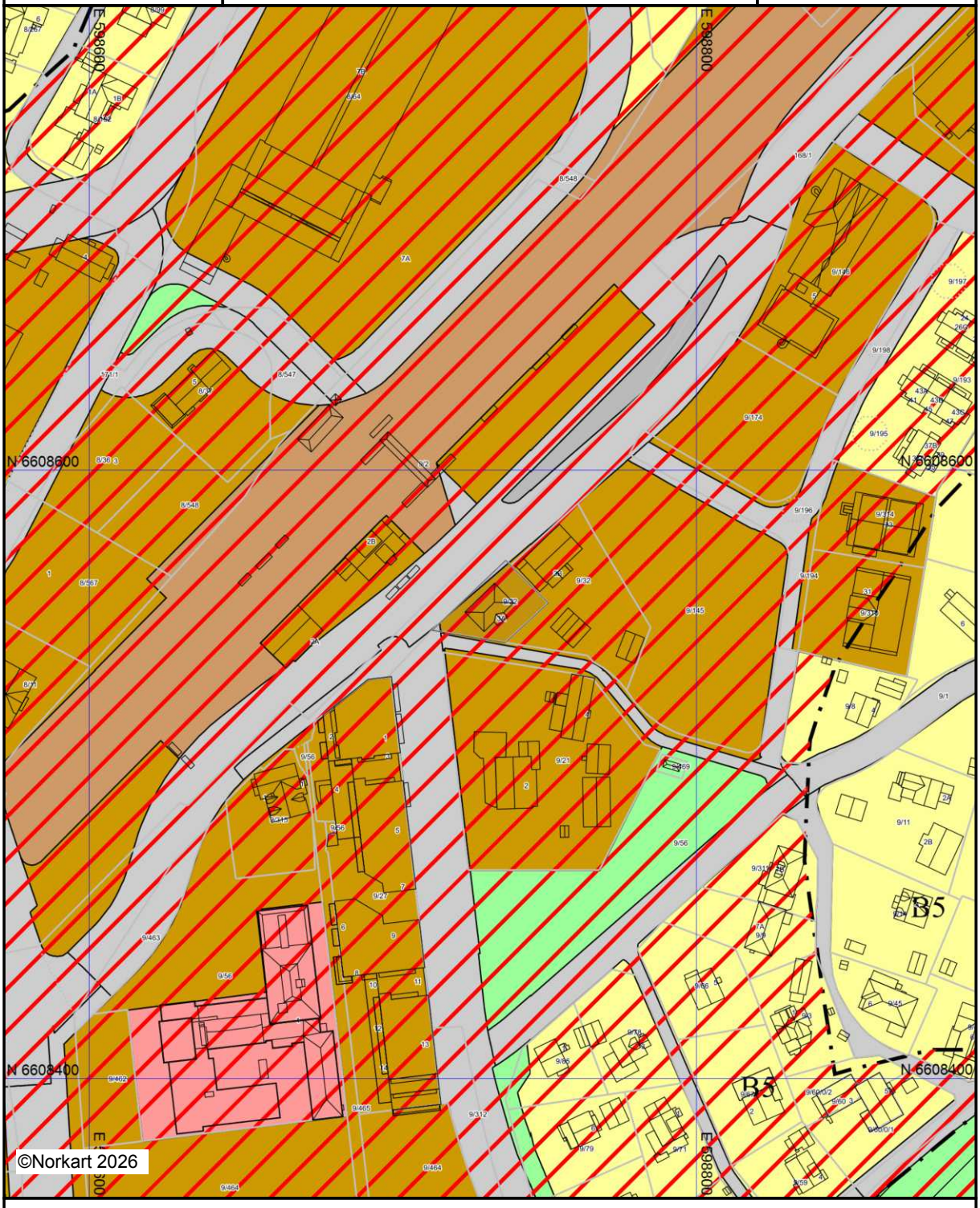
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/22
Adresse: Kroerveien 3A
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008


Faresone grense


Faresone - Ras- og skredfare


Angitthensyngrense


Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Boligbebyggelse - eksisterende


Sentrumsformål - eksisterende


Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

Veg - eksisterende


Bane- eksisterende


Parkering - eksisterende

Friområde - eksisterende

Park - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

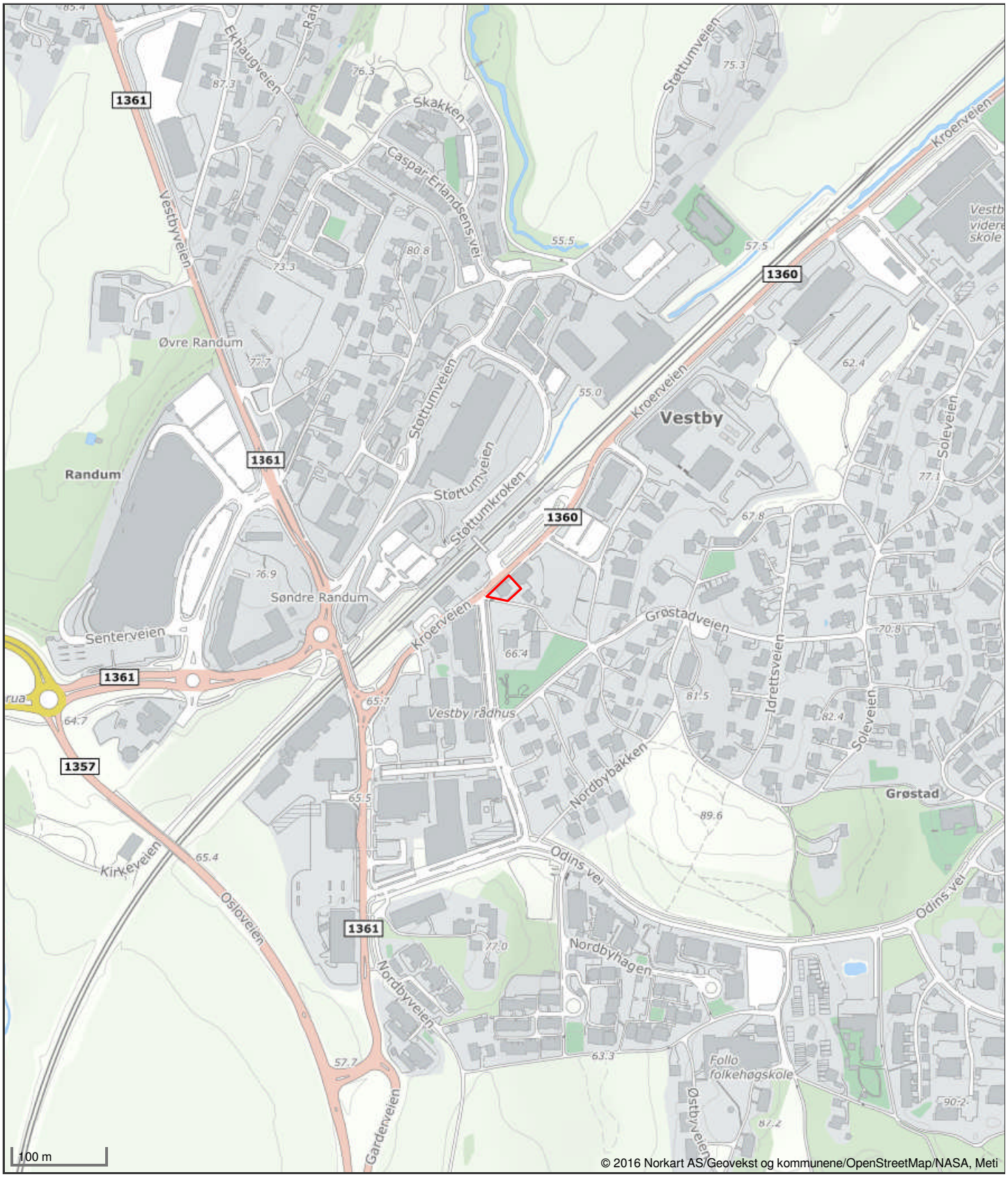

Planområde


Grense for arealformål

Abc Påskrift arealformål/arealbruk

Utskriftsdato: 08.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3216 - 9/22//



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.

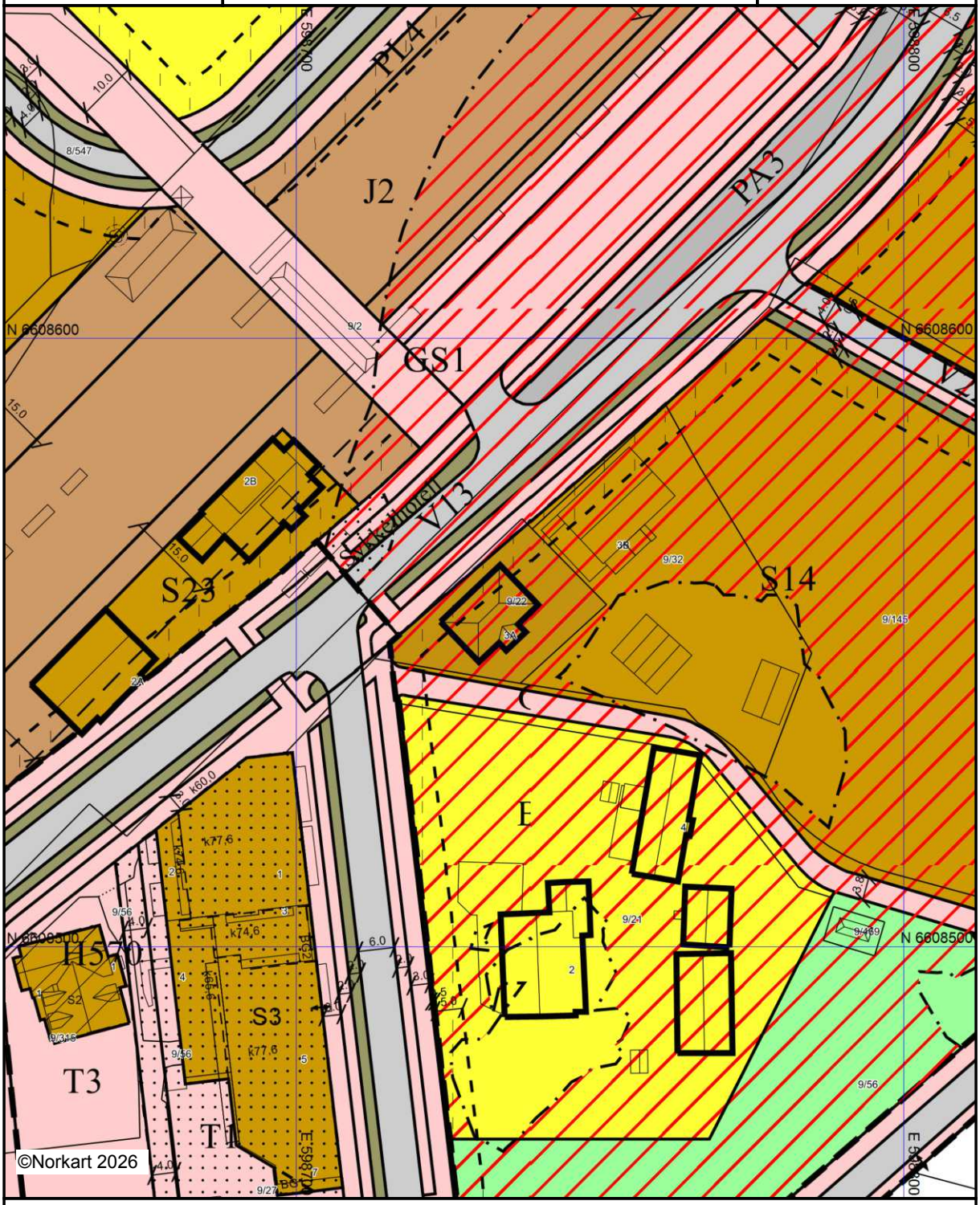
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/22
Adresse: Kroerveien 3A
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Sentrumsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Trase forjernbane
- Holdeplass eller plattform
- Parkering
- Park
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Vestby kommune

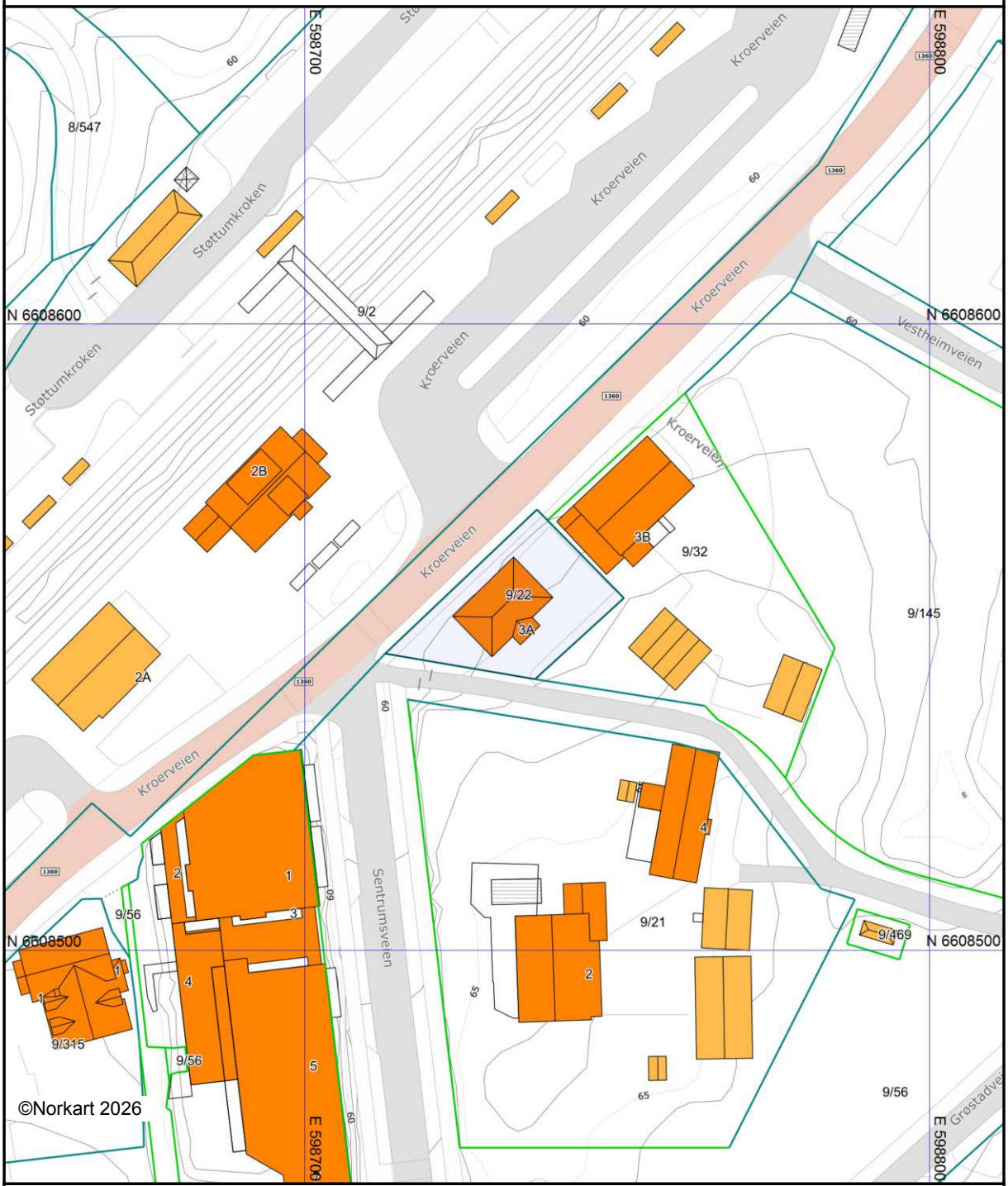
Grunnkart

Eiendom: 9/22
Adresse: Kroerveien 3A
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 08.04.2026

Ortofotorapport for eiendom 3216 - 9/22//

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.

2025



2024



2023



2022




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

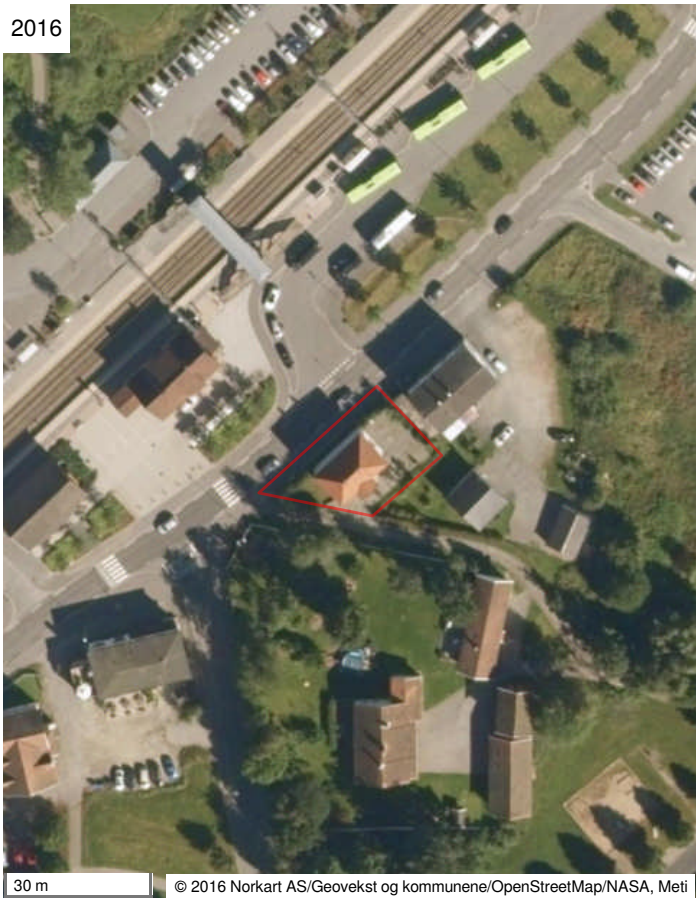
2019



2017



2016

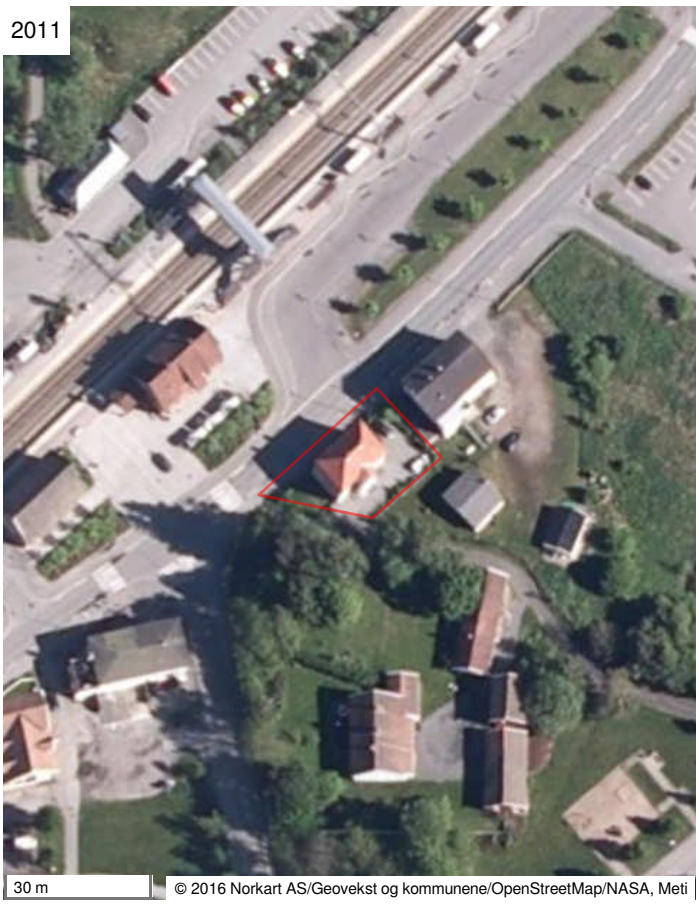


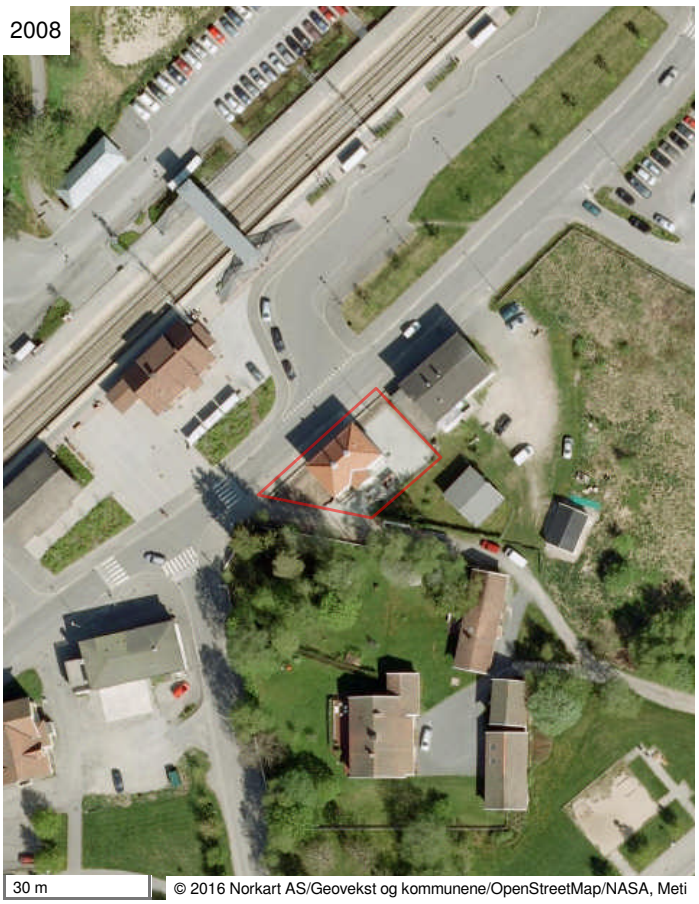
2014

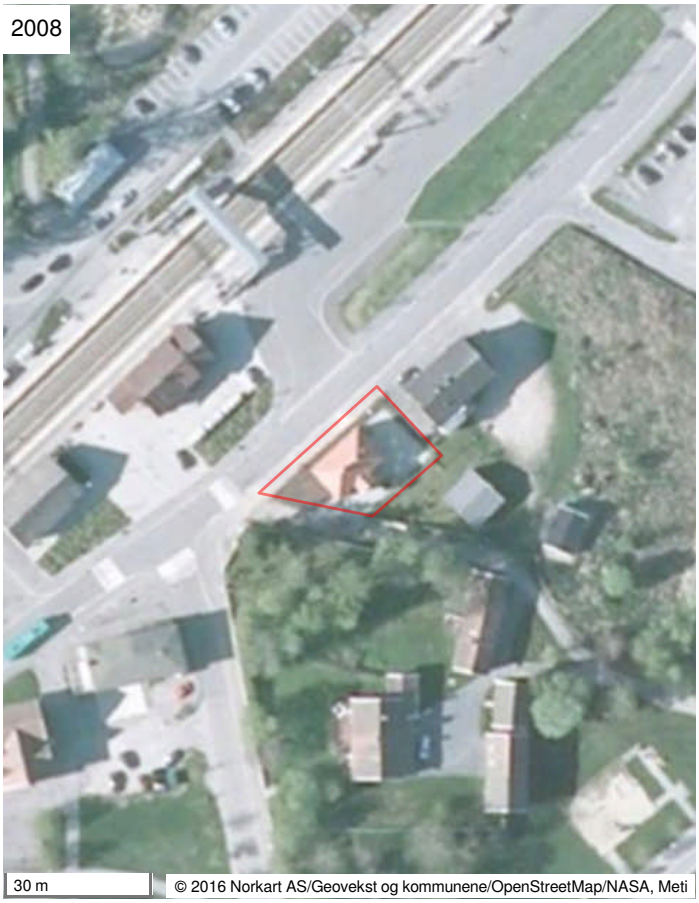



2013
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

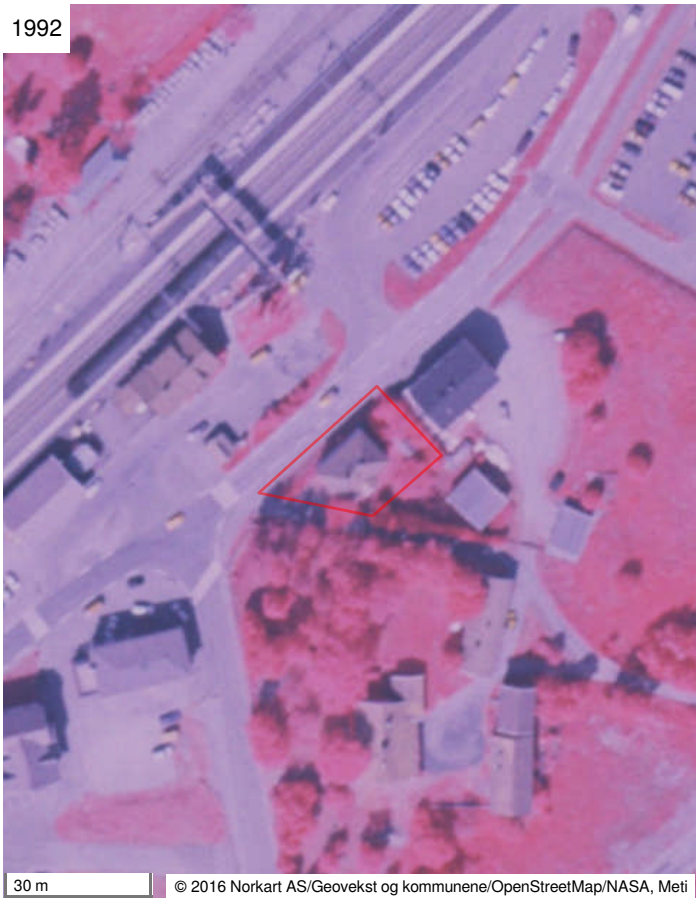

2013
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2011
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2008
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

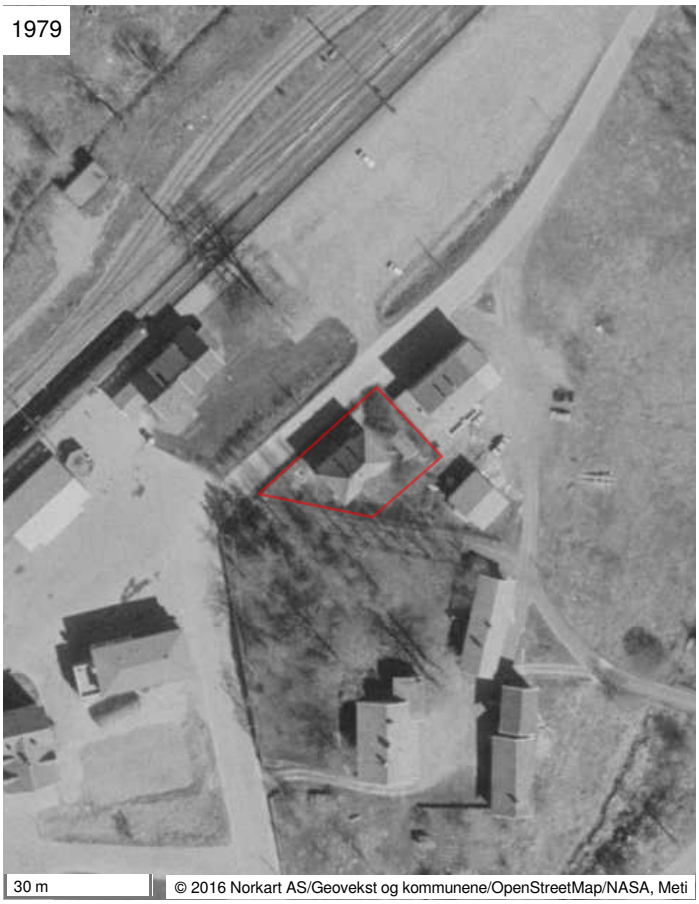

2008
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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

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

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

Utskriftsdato: 08.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kroerveien 3A, 1540 VESTBY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan 2023-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	17.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/14060/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 19 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 516 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 497 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

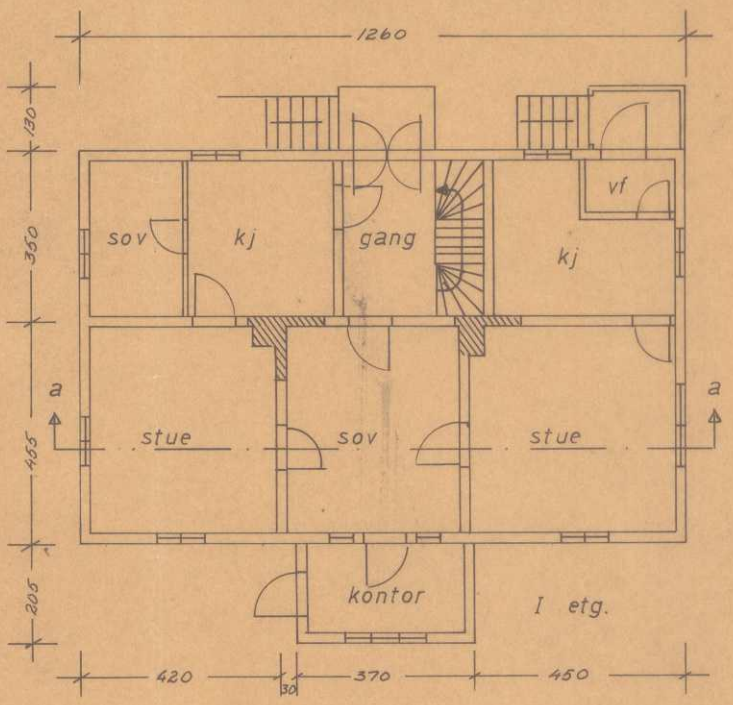
Id	0216
Navn	VESTBY SENTRUM
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/9722/0216_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 m^2 **Formål** Fortau
	Delareal 156 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 497 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** S14
	Delareal 513 m^2 **RPHensynsonenavn** H320_1 **Faresone** Flomfare

Id	0267
Navn	MEIERIKVARTALET (WESSEL PARK)
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/9749/0267_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_SF2

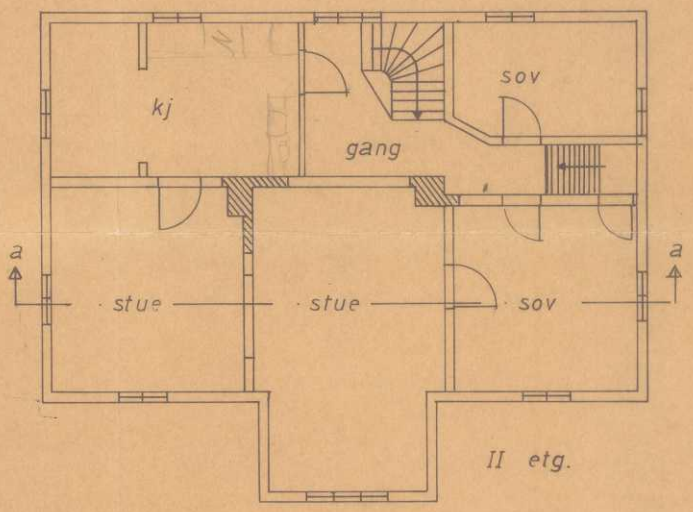
Reguleringsplaner under arbeid

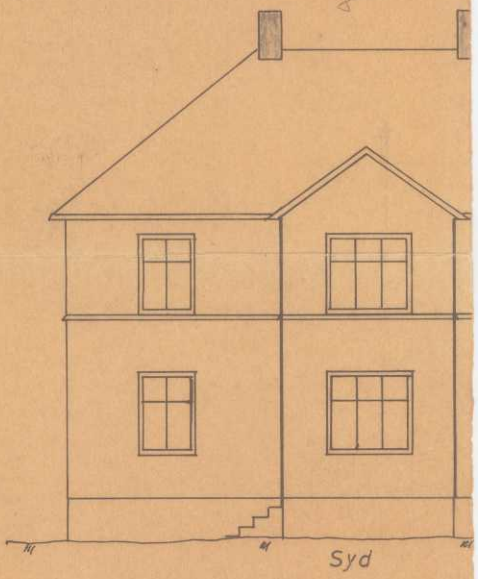
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

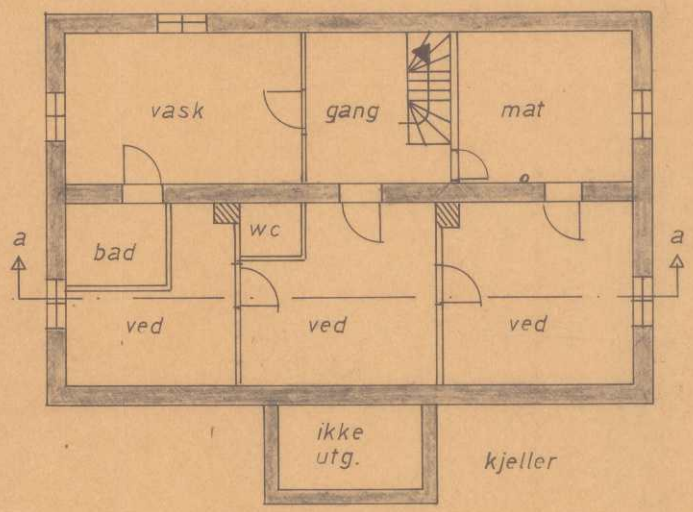
Id	0216
Navn	VESTBY SENTRUM
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Områderegulering

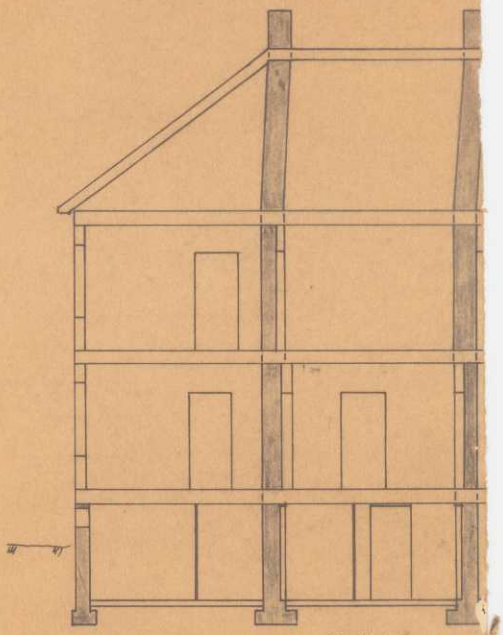

1260
130
350
455
205
sov
kj
gang
vf
kj
a
a
stue
sov
stue
kontor
I etg.
420
30
370
450

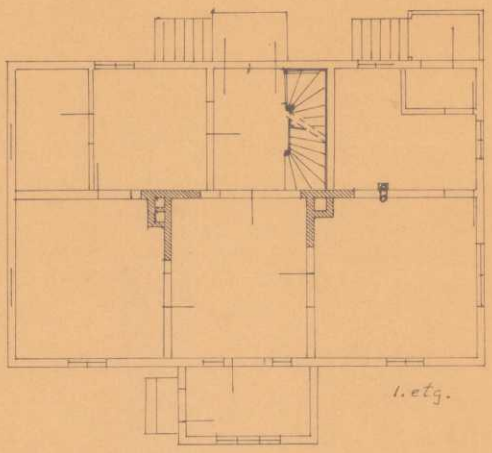

Nord


kj
sov
gang
a
a
stue
stue
sov
II etg.

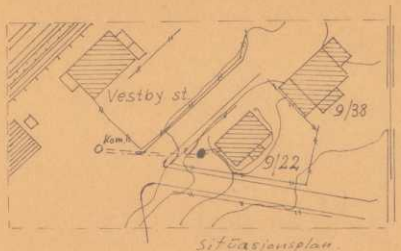

Syd


vask
gang
mat
a
a
bad
wc
ved
ved
ved
ikke
utg.
kjeller

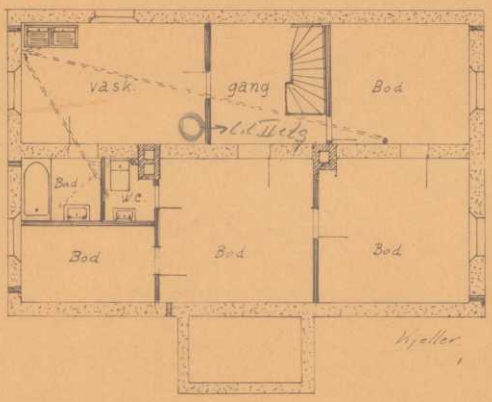

Snitt a—a



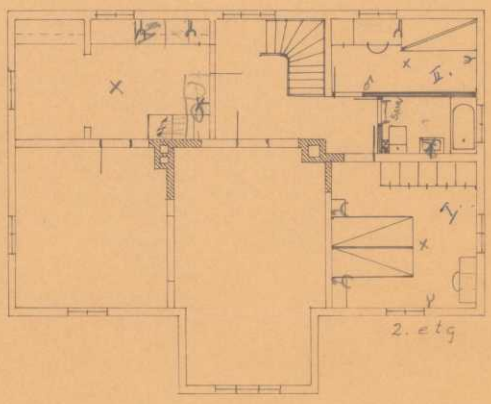
1. etg.



Situasjonsplan



Kjeller



2. etg

SAGTUN G. NR. 9 BR. NR. 22.	Målestokk 1 : 100 1 : 1000	Tegn. 20/7 + 1970 Trac. Kfr.
	Erstatning for:	
Forslag til innredning av bad og W.C. i kjeller og 2. etg.		Erstattet av:

A.S Terrkopi. A 3.

Kroerveien 3A

Nabolaget Vestby sentrum - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vestby skole (1-7 kl.) 556 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	8 min 0.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Vestby	6 min
Recharge Uno-X Vestby	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestby stasjon Linje 530, 531, 532, 533, 540	2 min 0.1 km
Vestby stasjon Linje RE20, R21, R23x	2 min 0.1 km
Oslo Gardermoen	1 t

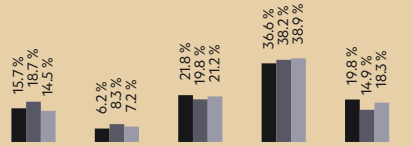
BARNEHAGER

Støttumveien barnehage (0-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Sole Skog barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min 0.8 km
Østbydammen barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vestby	4 min
Coop Extra Vestby	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vestby sentrum	1 972	933
Vestby	7 284	2 943
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Follo folkehøyskole	9 min
Vestby stadion	9 min
Gym 1540	4 min
Family Sports Club Vestby	5 min

«Rolig og fredelig, likevel sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

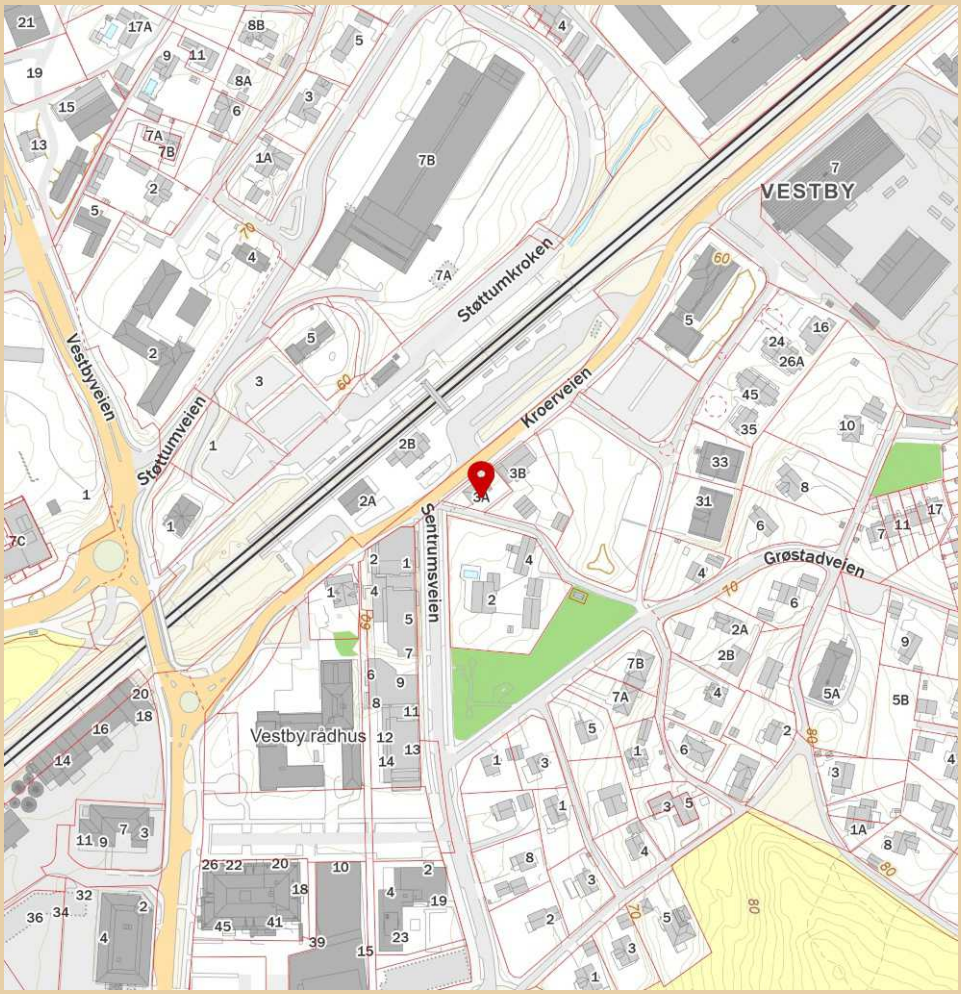
Gateparkering
Lett 92/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

Kroerveien 3A

Nabolaget Vestby sentrum - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vestby skole (1-7 kl.) 556 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	8 min 0.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Vestby	6 min
Recharge Uno-X Vestby	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestby stasjon Linje 530, 531, 532, 533, 540	2 min 0.1 km
Vestby stasjon Linje RE20, R21, R23x	2 min 0.1 km
Oslo Gardermoen	1 t

BARNEHAGER

Støttumveien barnehage (0-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Sole Skog barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min 0.8 km
Østbydammen barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vestby	4 min
Coop Extra Vestby	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Vestby Storsenter	7 min
Boots apotek Vestby	4 min
Vestby Vinmonopol	7 min

SPORT

Follo folkehøyskole	9 min
Vestby stadion	9 min
Gym 1540	4 min
Family Sports Club Vestby	5 min

«Rolig og fredelig, likevel sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 92/100

—

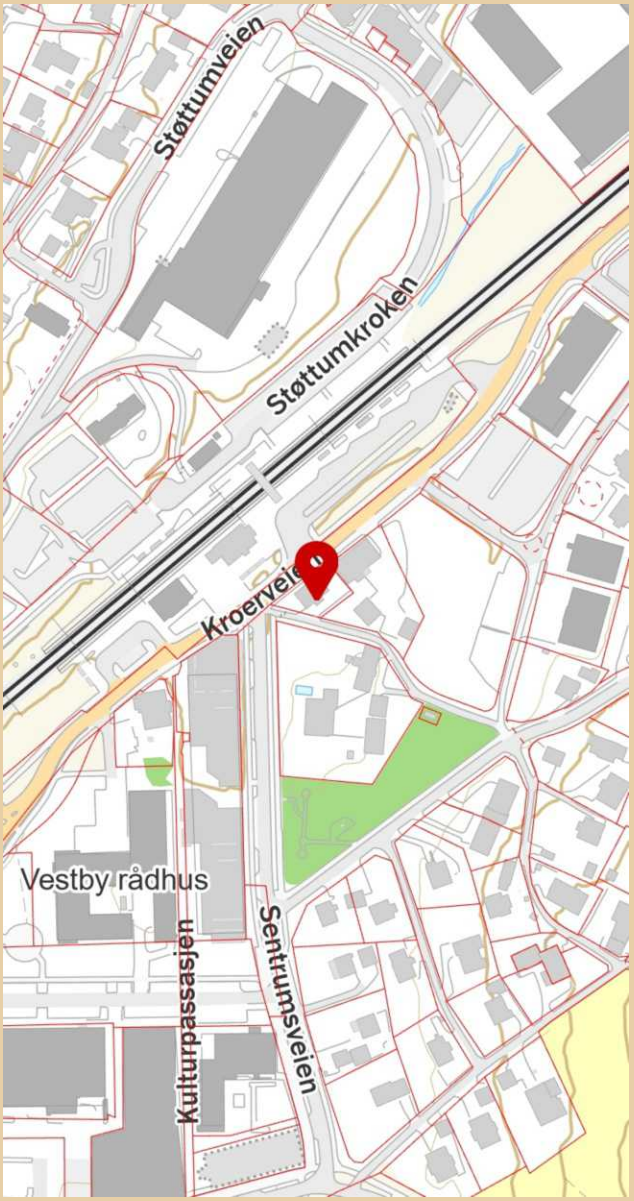
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Vestby kommune

Vestby sentrum – Områderegulering - Bestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 9.12.2016. Mindre endring (1) av plansjefen 29.8.2017 (tekniske justeringer av plankartet og endring av krav om detaljregulering). Mindre endring (2) av plansjefen 4.2.2019 (justering av eiendomsgrense og endret plassering av trafokiosk). Mindre endring (3) av plan- og miljøutvalget 27.5.2019 (fjernet bestemmelse om maksimal tillatt bruksareal for kjøpesenter). Mindre endring (4) av plansjefen 20.9.2019 (endring av eierform og tekniske justeringer i plankartet). Mindre endring (5) av plansjefen 17.03.2021 (endring av eierform B1 i plankartet og presisering eierform B/T2 i bestemmelser § 5).

§ 1 Fellesbestemmelser

Alle veier som er omtalt med feltnavn omfatter også tilhørende areal som sykkelvei, fortau og grøntareal.

Etappeinndeling

Planområdet skal I hovedsak bygges ut I slik rekkefølge:

1. S1-13, S21-24, B2-5 og OT1
2. S14-19, B1, B6 og B/T1-2
3. S20, B7-14, S/N1 og F/K/T2-3

Det skal ikke startes opp arbeid med detaljregulering for etappe 2 og 3 før det foreligger godkjente detaljreguleringer for minst 40 % av formålsområdene i etappen før. Unntatt fra rekkefølgekravet er tiltak for offentlig vei og jernbane, bygg som inneholder hotell, rehabilitering av bygg regulert til bevaring samt bygg for videregående skole i U1-2.

Rekkefølgebestemmelser

Følgende tiltak skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis tillatelse til utbygging innenfor planområdet, med unntak av veianlegg:

- V1-6, V8-9, V11, V13, GS1, P1-4, G1 og T1
- Vei med tilhørende anlegg, torg og park som grenser til eller ligger på andre siden av vei i forhold til formålsområdet.
- Overvannsløsninger etter reguleringsplanens krav.

I tillegg skal følgende tiltak være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis tillatelse til bygging innenfor disse områdene:
For S10-11, S17-18 og S21: V15-17, GS2-3, T2-3 og T5
For S12 og S13: GS2
For B7-9 og SN1: V7
For B6, B10-11, S13 og S22: V26-28, GS9 og G2
For B12-14 og U1-2: V14
For S14-16: GS6-8 og V21-V23
For B1 og B/T2: V12, V19-21 og GS7
For S20: V10 dersom avkjøring direkte til V10 godkjennes.

Krav om detaljregulering

Før det gis tillatelse til utbygging innenfor planområdet med unntak av offentlig vei og jernbane, skal det utarbeides detaljregulering.

Detaljreguleringen skal omfatte minst hele det aktuelle formålsområdet og tilgrensende plasser og parker. Dersom det ikke foreligger teknisk detaljplan godkjent av veieier for tilgrenset veiareal, skal detaljreguleringen også omfatte dette veiareal. Opprettelse av ny grunneiendom som omfatter et helt formålsområde tillates uten detaljplan.

For følgende områder kreves det felles detaljregulering:
S2-4
S19-20. Avkjørsel til S20 må avklares i denne planen (direkte til V10 eller via S19)
B1 og B/T2
B3 og B4
U1 og U2

Detaljplanen skal regulere løsninger for uteoppholdsareal, lekeplasser, fasader mot byrom, byggegrenser, funksjoner og detaljer i første etasje mot gater/plasser/parker, høyder, overvannsløsninger, tiltak mot flomfare, frisikt, renovasjon, adkomst, parkering, energiløsninger, trafokiosker o.l.

Gjennom detaljregulering kan det fastsettes et tillegg på høyden på ca. 1 meter pr. etasje som reguleres til næringsformål. Dette gjelder ikke for S3 og for krevd ekstra høy første etasje etter § 1. I tillegg kan det gjennom detaljregulering tillates inntil 1,5 meter til takoppbygg over gesims.

Det skal som hovedregel planlegges for at renovasjonsløsninger legges under bakken og at trafokiosker plasseres inne i bygninger. I felt for kun boliger kan trafokiosker plasseres i dagen.

Så langt det er mulig skal det reguleres inn varierte byggehøyder innenfor hvert enkelt kvartal, flatt tak eller pulttak, høy materialkvalitet, første etasje i gateplan med publikumsrettede funksjoner, brudd i fasader etter omtrent hver 30. meter, gode solforhold, gode utomhusareal, bruk av vann og vegetasjon som opplevelseselement og offentlige forbindelser i og gjennom området.

Det skal planlegges for en størst mulig massebalanse innenfor områdereguleringens planområde. Det må redegjøres for hvordan man hindrer spredning av frø fra fremmede arter. Dersom det er behov for deponering utenfor dette planområdet må det også foreligge en detaljregulering som tillater mottak av den aktuelle massen.

Områdeplanens innregulering av bevaringsverdige bygg og bevaringsverdige trær skal følges opp.

Gjennom detaljreguleringer kan kommuneplanens bestemmelser om støy fravikes. Avbøtende tiltak kan være:

- Alle leiligheter har minst ett soverom mot stille side.
- Alle leiligheter har tilgang til stille uteareal.

Overvann

Det skal etableres overvannsløsninger slik at avrenningen fra planområdet ikke overstiger ca. 1 års flomvannsføring og at inntil 200 års flomvannsføring blir fordrøyd. Innenfor planområdet må overvannsystemet dimensjoneres for 200 års flomvannsføring. For flomvannsføring ut over dette skal det sikres trygge flomveier innenfor planområdet.

Bruksareal under terreng

Bruksareal medregnes ikke der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mindre enn 0,5 meter. Der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 meter medtas bruksarealet med 50 %. Der avstanden er over 1,5 meter medtas bruksarealet med 100 %.

Biologisk mangfold

Det skal ikke plantes svartelistede arter inkludert parklind og sølvlind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser.

Nærmere undersøkelser

Før det søkes om tillatelse til utbygging skal følgende gjennomføres:

- Undersøkelser for å vise tilfredsstillende fundamentering og stabilitet i byggegrunnen på den aktuelle tomt og omkringliggende område inkludert evt. vei- og jernbanefyllinger.
- Undersøkelser for å vise at bestemmelsene om overvann og flom kan følges.
- Undersøkelser for å finne fram til en størst mulig massebalanse innenfor planområdet.
- Undersøkelser av svartelistede planter slik at disse kan fjernes på en tilfredsstillende måte.
- Undersøkelser av grunnforurensning der det er mistanke om det.
- Klima og energi.

Anleggsperioden

Før framkommeligheten eller trafikksikkerheten i gater reduseres på grunn av anleggsarbeid i henhold til denne planen, skal det gjennomføres avbøtende tiltak for å best mulig opprettholde framkommelighet og trafikksikkerhet både for gående, syklende og kjørende.

Byggelinjer og byggegrenser

Bebyggelsen innenfor sentrumsformål og forretning/kontor/tjenesteyting skal legges i formålsgrensen. For andre formålsområder skal bebyggelsen henvende seg mot gateløpet (detaljer skal avklares i detaljplan). Der det er angitt byggegrense skal

bebyggelsen legges innenfor denne. Disse grensene gjelder også for tiltak under og over bakken.

Langs eksisterende og planlagt jernbanespor skal slike byggegrenser gjelde:
15 meter til konstruksjoner og bygninger
20 meter til boliger
5 meter til gang- og sykkelveier
9 meter til kjørevei og parkering

Aktiv første etasje

I følgende områder skal første etasje ha en romhøyde på minst 4,6 meter, ha en aktiv åpen fasade og så langt det er mulig skal første etasje ligge i gateplan:
S1-9 og S11
S10 mot V8, V15 og V17
S13 mot stasjonsområdet (PL2 og rampe til stasjonen)
S14 mot V13
S17 mot GS4 og V17
S18 mot GS4
S21 mot V3, T2, GS3, V15 og T3
S22 mot V3, V4 og rampe til stasjonen
S24 mot V11

Gjennom detaljregulering kan det fastsettes at deler av første etasjen kan benyttes til bolig for en begrenset periode.

Parkering

Parkeringsplasser skal utformes og plasseres som anbefalt i kapittel E.6 i Håndbok N100 Veg- og gateutforming fra Statens vegvesen 2014. Parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Parkeringsrekker uten gjennomkjøring skal maksimum ha 6 plasser.

Kravet til antall parkeringsplasser skal avrundes opp til nærmeste hele plass.

Detaljer rundt parkering skal avklares i detaljregulering.

Bilparkering

Bilparkering innenfor planområdet skal som hovedsak løses i felles parkeringsanlegg under terreng som er åpent for alle og uten reserverte plasser.

Benyttes frikjøp i henhold til kommuneplanens bestemmelser gjelder slike absolutte krav til antall biloppstillingsplasser:

Bolig under 50 m2	0,5 / bolig
Boliger ellers	1,0 / 100 m2 BRA
Hotell	0,5 / 100 m2
Restaurant	0,9 / 10 seter
Gatekjøkken	0,9 / 10 årsverk
Mosjonslokale	0,25 / 100 m2 BRA

Barnehage	0,9 / ansatt
Videregående skole	2,4 / 10 årsverk
Forretning/tjenesteyting ellers	1,4 / 100 m2
Kontor	0,8 / 100 m2

Dersom frikjøp ikke benyttes er det absolutte kravet til biloppstillingsplasser 120 % av frikjøpsnormene over.

Inntil 5 % av krevde biloppstillingsplasser kan etableres på reserverte plasser utenfor felles parkeringsanlegg for bevegelseshemmede, korttidsparkering for kunder, varelevering og til drift av eiendommen. Disse plassene kan legges på terreng.

Parkeringsanlegg skal ha en fri høyde på minst 2,4 meter. Inntil 10 % av anlegg tillates med en redusert fri høyde på minst 2,1 meter.

Inntil 3 % av biloppstillingsplassene skal erstattes med MC parkering når de bygges.

Minst 20 % av biloppstillingsplassene skal ha lademulighet med egne elbilkontakter. Av disse skal minst 40 % kunne lades samtidig. I tillegg skal minst 30 % av plassene være forberedt for lademulighet (plass til egen strømkurs i sikringsskap og trekkrør fram til parkeringsplassen).

Minst 5 % av biloppstillingsplassene skal reserveres for bevegelseshemmede og plasseres enkelt og nært målpunkt.

Sykkelparkering

Sykkelparkeringsplasser skal plasseres under tak og nær inngangspartier eller heis. Minst 50 % av plassene pluss plass til sykkelvogner, ekstra brede sykler, HC-scootere o.l. skal være innelåst og med tilgang til ladning og luft. Sykkelparkeringsplasser på offentlig veigrunn mellom kjørevei og omsøkt bebyggelse kan medregnes som inntil 10 % av de krevde plassene. Det settes slike minimumskrav til sykkelparkeringsplasser:

Bolig	2,5 / bolig (4 plasser ved individuell parkering)
Hotell	2 / 100 m2
Restaurant	2 / 10 seter
Gatekjøkken	2 / 10 årsverk
Mosjonslokale	0,4 / 100 m2 BRA
Barnehage	1 / ansatt
Videregående skole	48 / 10 årsverk
Forretning/tjenesteyting ellers	2 / 100 m2
Kontor	3 / 100 m2

Mindre tiltak og midlertidige tiltak

Avsnittene i §1 om Etappeinndeling, Rekkefølgebestemmelser, Krav om detaljregulering og Nærmere undersøkelser, samt første setning i Byggelinjer og byggegrenser, gjelder ikke for slike tiltak:

- Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav d (kun tidsbestemt bruksendring i inntil 2 år til offentlig formål, bevertning, tjenesteyting og forretning), e, f (kun innvendige tiltak og rehabilitering av skorstein), j (kun

offentlige formål, bevertning, tjenesteyting og forretning. For bokstav j kan det tillates tiltak i trafikkområder og parker før disse bygges etter planen).

- Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-5, bokstav a (kun én gang), d, e, f og g.
- Tiltak etter byggesaksforskriften § 4-1, bokstav b (kun én gang).
- Sykkelhotell, jf. § 16.
- Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav j, når tiltaket ikke skal stå lengre enn 2 måneder. Slike tiltak kan plasseres innenfor alle formål.
- Trafokiosk innenfor P4.

§ 2 Sentrumsformål

I område kan det oppføres blokkbebyggelse for bolig, forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting. I S23 skal det også tilrettelegges for jernbaneformål.

Maks. bruksareal samt min. og maks. høyde for det enkelte område:

S1	810 %-BRA	17-29 m
S2	240 %-BRA	11-14 m
S3	350 %-BRA	11-17 m
S4	300 %-BRA	11-17 m
S5	300 %-BRA	11-17 m
S6	300 %-BRA	11-17 m
S7	300 %-BRA	11-17 m
S8	300 %-BRA	11-17 m
S9	300 %-BRA	11-17 m
S10	300 %-BRA	14-20 m
S11	350 %-BRA	14-20 m
S12	350 %-BRA	12-21 m
S13	420 %-BRA	17-26 m
S14	240 %-BRA	11-17 m
S15	240 %-BRA	9-12 m
S16	240 %-BRA	9-15 m
S17	300 %-BRA	11-26 m
S18	300 %-BRA	11-26 m
S19	390 %-BRA	12-24 m
S20	225 %-BRA	17-32 m
S21	325 %-BRA	11-26 m
S22	420 %-BRA	17 - 29 m
S23	Må avklares i detaljregulering	
S24	300 %-BRA	11 - 17 m

§ 3 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse/bevaring

I området skal eksisterende frittliggende småhusbebyggelse bevares.

Maks. bruksareal samt min. og maks. høyde for det enkelte område:

B2	51 % BRA	6-9 m

§ 4 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse

I område kan det oppføres blokkbebyggelse for bolig med tilhørende anlegg.

Maks. bruksareal samt min. og maks. høyde for det enkelte område:

B1	250 %-BRA	9-15 m
B3	240 %-BRA	12-24 m
B4	240 %-BRA	12-24 m
B5	250 %-BRA	12-18 m
B6	280 %-BRA	15-27 m (bygningene nærmest V5 maks 24 m)
B7	320 %-BRA	9-12 m
B8	200 %-BRA	9-15 m
B9	200 %-BRA	9-15 m
B10	200 %-BRA	9-21 m
B11	200 %-BRA	9-21 m
B12	200 %-BRA	9-15 m
B13	200 %-BRA	9-15 m
B14	160 %-BRA	9-12 m

§ 5 Boligbebyggelse/tjenesteyting

I område kan det oppføres blokkbebyggelse for boliger, omsorgsboliger og barnehage med tilhørende anlegg. Område B/T2 skal være offentlig.

Maks. bruksareal samt min. og maks. høyde for det enkelte område:

B/T1	200 %-BRA	9-15 m
B/T2	200 %-BRA	9-15 m

§ 6 Forretninger/kontor/tjenesteyting

I område kan det oppføres bygninger og anlegg for forretninger, kontor eller tjenesteyting.

Maks. bruksareal samt min. og maks. høyde for det enkelte område:

F/K/T2	275 %-BRA	11-17 m
F/K/T3	199 %-BRA	8-11 m

Vestby storsenter (F/K/T3)
For F/K/T3 er maks BRA 30.000 m2. Maksimalt tillatt BRA for kjøpesenter er 25.000 m2. Bebyggelsen tillates oppført med en maksimal gesimshøyde på + 84,0. Lokk over varemottak skal ha maksimum høyde på +77,6. Areal under terreng, med maksimum høyde overkant dekke +72,6 og areal for varemottak lagt under lokk med maksimum høyde overkant dekke / terreng +77,6 unntas fra beregningsgrunnlaget.

Takoppbygg kan tillates inntil 2 meter over gesims dersom disse er mindre enn 400 m². Ventilasjonsanlegg over tak tillates ikke. Det skal settes opp skjermer for å ivareta støy og utseende rundt alle takoppbygg.

Tak over innganger og lasteramper kan krage ut over formålsgrense. Nedkjøringsrampe for parkeringskjeller kan ligge utenfor formålsgrense.

§ 7 Undervisning

I område kan det oppføres bygg og anlegg for videregående skole.

Maks. bruksareal samt min. og maks. høyde for det enkelte område:

U1	80 %-BRA	6-12 m
U2	100 %-BRA	6-12 m

§ 8 Tjenesteyting

Område OT1 skal benyttes til offentlig administrasjon og tjenesteyting. Området skal være offentlig.

Maks. bruksareal samt min. og maks. høyde for det enkelte område:

OT1	350 %-BRA	9-12 m

§ 9 Spredt næringsbebyggelse

Området SN1 skal benyttes til spredt næringsbebyggelse. Eksisterende våningshus kan benyttes som bolig.

Maks. bruksareal samt min. og maks. høyde for det enkelte område:

15 %-BRA	3-6 m

§ 10 Samferdselsanlegg med grøntstruktur

Alle samferdselsanlegg skal være offentlige med unntak av PA1, PA2, T4, V29 og V30.

Jernbanebrua i V3 skal være stengt for biltrafikk.

Innkjøring til S20 fra V10 er kun tillatt fra nord. Utkjøring er kun tillatt mot sør.

Bruer over jernbanesporet skal bygges med minimum slik fri høyde over spor:

V3	7,05 m
GS1-2	7,70 m

I grøntstruktur langs gater skal det etableres alléer og annen vegetasjon. I tillegg kan området benyttes til gatemøblering som benker, søppelkasser, sykkelparkering o.l. I gatene V8, V11, V15-17 og V26-28 skal det også etableres korttids gateparkering mellom vegetasjonen, men det må da benyttes permeabelt dekke.

PA3 skal benyttes til biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede og korttidsparkering for stasjonen.

Det tillates etablert midlertidige anlegg som gangveier, park, mindre bygg o.l. i J1-5 og PL2 med krav om at tiltakene fjernes når områdene skal benyttes til jernbaneformål i henhold til planen. Dette gjelder også for tilgrensede felt utenfor byggegrensen.

Så lenge dagens bruk av S21 til kornmølle m.m. opprettholdes skal deler av grøntområde i V15 benyttes som midlertidig adkomst, samt de to kryssene mellom Mølleveien og Garderveien midlertidig dimensjoneres for vogntog.

Alle samferdselsanlegg skal være universelt utformet.

§ 11 Annen grøntstruktur

P1-3 Rådhusgata skal være offentlig og opparbeides parkmessig. I parkområdet skal det etableres et åpent overvannsanlegg.

P4 Minneparken skal være offentlig, opparbeides parkmessig med gjenåpning av Grøstadbekken med tjern. Eksisterende minnesmerker skal bevares. Trafokiosk kan tillates.

G1 Grøstadbekken skal være offentlig, bekken skal gjenåpnes og eiketre markert på plankartet i nordre del skal bevares.

G2 Støttumveien skal være offentlig og opparbeides parkmessig.

G3-4 Randem skal bevares som et naturområde.

§ 12 Vern av kulturminner og kulturmiljø

Innenfor området ligger et bosetnings/aktivitetsområde (H730_1) og et gravfelt (H730_2) som det skal tas særlig hensyn til. Tiltak som kan skade eller forstyrre kulturminnene eller kulturmiljøet tillates ikke.

§ 13 Bevaring kulturmiljø

Verneverdi 1 – Bebyggelse med svært stor verdi
Stasjonsbygg og pakkhus på Vestby stasjon, samt Thorvaldsengården skal bevares. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor S2 eller S23 før de inngår i en detaljreguleringsplan. Vanlig vedlikehold og skjøtsel tillates.

Verneverdi 2 – Bebyggelse med stor verdi
Bebyggelsen på Grøstad gård, Vestby rådhus, deler av bebyggelsen på Vestby mølle og kornsilo, samt bebyggelsen på Øvre Randum skal bevares. Nybygg, tilbygg eller påbygg skal gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bygningenes karakteristiske trekk m.h.t utforming, volum, materialbruk, fargesetting og plassering på tomten. Mindre tiltak kan gjennomføres uten detaljregulering så lenge disse er i tråd med kommunens byggeskikkveileder.

Verneverdi 3 – Bebyggelse med middels verneverdi
Etter helhetlig vurdering gjennom detaljregulering kan vekst gå foran vern på Vestby gamle skole, Kroerveien 3A og gårdstunet på Nordby gård (hovedbygning, bryggerhus/uthus og stabbur). Mindre tiltak kan gjennomføres uten detaljregulering så lenge disse er i tråd med kommunens byggeskikkveileder.

§ 14 Midlertidig anleggsområde

Området kan benyttes til midlertidig rigg- og anleggsområde for bygging av tilhørende vei og jernbane. Når tilhørende vei og jernbane er ferdig opparbeidet skal området tilbakeføres til regulert formål.

§ 15 Hensynssone - Flomfare

Hensynssonen på plankartet tilsvarer 500 års flom. Teknisk forskrift har bestemmelser om bygging i områder som er flomutsatt.

§ 16 Midlertidig område for sykkelhotell

I område avtegnet med bestemmelsesgrense og benevnt Sykkelhotell kan det oppføres sykkelhotell. Sykkelhotellet skal flyttes når Kroerveien (V13) opparbeides.

Vestby kommune

Meierikvartalet (Wessel park) – detaljregulering – bestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 15.10.2018. Mindre endring (1) av plansjefen (justert avtrapping mot sør, endret parkeringsbestemmelser og innkjøring). Mindre endring (2) av plansjefen 27.06.2019 (presisering at uteoppholdsarealene gjelder foran kommuneplan). Mindre endring (3) av plan- og miljøutvalget 11.12.2019 (Økt maks kotehøyde for deler av bygg, endret bestemmelser om p-kjeller, presisering av bestemmelser for bebyggelse i formålsgrense, endret bestemmelse for høyde i 1. etasje, fjernet bestemmelse om overvann og endret parkeringsnormen i bestemmelsene)

§ 1 Fellesbestemmelser

Alle veier som er omtalt med feltnavn omfatter også tilhørende areal som sykkelvei, fortau og grøntareal.

Rekkefølgebestemmelser

Følgende tiltak skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis tillatelse til utbygging innenfor planområdet, med unntak av veianlegg:

- V1-6, V8-9, V11, V13, GS1, P1-4, G1 og T1 i opprinnelig områderegulering for Vestby sentrum.
- Fortau og torg som ligger innenfor detaljreguleringen.
- Overvannsløsninger etter detaljreguleringens krav.

Bruksareal under terreng

Bruksareal medregnes ikke der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng-nivå er mindre enn 0,5 meter. Der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 meter medtas bruks- arealet med 50 %. Der avstanden er over 1,5 meter medtas bruksarealet med 100 %.

Biologisk mangfold

Det skal ikke plantes svartelistede arter inkludert parklind og sølvlind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser.

Nærmere undersøkelser

Før det søkes om tillatelse til utbygging skal følgende gjennomføres:

- Undersøkelser for å vise tilfredsstillende fundamentering og stabilitet i byggegrunnen på den aktuelle tomt og omkringliggende område inkludert evt. vei- og jernbanefyllinger.
- Undersøkelser for å vise at bestemmelsene om overvann og flom kan følges.
- Undersøkelser for å finne fram til en størst mulig reduksjon, gjenbruk, gjenvinning og eventuell annen nødvendig håndtering av overskuddsmasse.
- Undersøkelser av svartelistede planter slik at disse kan fjernes på en tilfredsstillende måte.
- Undersøkelser av grunnforurensning der det er mistanke om det.
- Vurdering av klima- og energitiltak.

Anleggsperioden

Før framkommeligheten eller trafikksikkerheten i gater og fortau reduseres på grunn av anleggsarbeid i henhold til denne planen, skal det gjennomføres avbøtende tiltak for å best mulig opprettholde framkommelighet og trafikksikkerhet både for gående, syklende og kjørende.

Parkering

Parkeringsplasser skal utformes og plasseres som anbefalt i kapittel E.6 i Håndbok N100 Veg- og gateutforming fra Statens vegvesen 2014. Parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre.

Kravet til antall parkeringsplasser skal avrundes opp til nærmeste hele plass.

Bilparkering

Bilparkering innenfor planområdet skal løses i felles parkeringsanlegg under terreng. Benyttes frikjøp i henhold til kommuneplanens bestemmelser og parkeringsanlegget er åpent for alle uten reserverte plasser, gjelder slike absolutte krav til antall biloppstillingsplasser:

Bolig under 50 m2	0,5 / bolig
Boliger ellers	1,0 / 100 m2 BRA
Forretning/tjenesteyting	1,4 / 100 m2

Dersom frikjøp ikke benyttes er det absolutte kravet til biloppstillingsplasser 120 % av frikjøpsnormene over.

Øvre parkeringsplan skal ha fri høyde på minst 2,3 meter. Nedre parkeringsplan skal ha fri høyde på minst 2,2 meter. Inntil 25 % av hvert parkeringsplan tillates med redusert fri høyde på minst 2,1 meter.

Inntil 3 % av biloppstillingsplassene skal erstattes med MC-parkering når de bygges. Minst 20 % av biloppstillingsplassene skal ha lademulighet med egne elbilkontakter.

Av disse skal minst 40 % kunne lades samtidig. I tillegg skal minst 30 % av plassene være forberedt for lademulighet (plass til egen strømkurs i sikringsskap og trekkrør fram til parkeringsplassen).

Minst 5 % av biloppstillingsplassene skal reserveres for bevegelseshemmede og plasseres enkelt og nært målpunkt.

Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense for parkeringskjeller, som vist på plankartet (omfatter S3, S4, T1, T2 og 4 m fortau mot rådhuset/Thorvaldsengården).

Sykkelparkering

Sykkelparkeringsplasser skal plasseres under tak og nær inngangspartier eller heis. Minst 50 % av plassene pluss plass til sykkelvogner, ekstra brede sykler, HCscootere o.l. skal være innelåst og med tilgang til ladning og luft. Sykkelparkeringsplasser for allmennheten på torg og offentlig veigrunn mellom kjørevei og omsøkt bebyggelse kan medregnes som inntil 10 % av de krevde plassene.

Det settes slike minimumskrav til sykkelparkeringsplasser:

Bolig	2,5 / bolig (4 plasser ved individuell parkering)
Forretning/tjenesteyting ellers	2 / 100 m2

Støy

I tillegg til kommuneplanens bestemmelser om støy gjelder:

Det tillates oppført boliger i gul og rød støysone. Slike boliger skal ha tilgang til stille side og uteoppholdsarealer der grenseverdier gitt i tabell 3 i T-1442/2016 er tilfredsstilt. Minst 50 % av alle oppholdsrom, herunder ett soverom, skal ha vindu mot stille side. For å oppnå stille side kan det benyttes tiltak på balkonger/terrasser/vinduer.

Diverse

Renovasjonsløsninger legges under bakken.

Uteoppholdsarealer

Alle boliger skal ha privat uteoppholdsareal i form av balkong eller takterrasse. Privat uteoppholdsareal skal utgjøre minst 10 % av boligen. Bestemmelsene i reguleringsplanen gjelder foran bestemmelser om uteoppholdsarealer i Kommuneplanen for 2019-2030.

§ 2 Sentrumsformål

S3 og S4

I områdene kan det oppføres blokkbebyggelse for bolig, forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Maksimale gesimshøyder er vist på plankartet. I tillegg tillates 1,5 m takoppbygg for heis og tekniske anlegg på inntil 15 % av takflaten.

Maksimal bruksareal for S3 og S4 er til sammen 11.770 m2 - BRA. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Første etasje i S4 skal ha en romhøyde på minst 4,6 m med unntak for areal som ligger under terrasse i etasje over, som kan ha en romhøyde på minst 4,4 m.

Første etasje i S3 mot Kroerveien skal ha en romhøyde minst 4,6 m. Første etasje i S3 mot torg T1 skal ha romhøyde på minst 4,0 m. Første etasje mellom disse to skal ha en romhøyde på minst 3,8 meter, unntatt areal som ligger under terrasse i etasje over, som kan ha en romhøyde på minst 3,5 m. Bestemmelsene om romhøyde gjelder ikke tilleggsarealer som lager, renovasjonsrom og lignende.

Første etasje skal ligge på gateplan så langt det er mulig i forhold til terrenget.

Fasader mot gateplan skal være åpne og aktive med publikumsrettet virksomhet og de skal hovedsakelig utformes som transparente fasader med glass som hovedmateriale. Det skal legges vekt på utforming av inngangspartier slik at disse er med på å skape en variasjon og aktivitet i fasaden. Fasadene kan i tillegg suppleres med integrerte sittebenker og/eller installasjoner som muliggjør utstilling og salg av varer eller tjenester.

Bebyggelsen skal legges i formålsgrensen eller byggegrensen. Avvik på inntil 1,0 meter aksepteres innenfor formålsgrense. Avvik på inntil 2,0 meter aksepteres innenfor formålsgrense for bebyggelse mot Passasjen mellom S3 og S4. Alle regulerte brudd i fasaden skal opprettholdes. Det skal være vertikale sprang i fasaden for minst hver 30 lengdemeter. Slike sprang kan utformes som en variasjon i fasaden. Langs Sentrumsveien skal variasjon i høyde underbygges med inntrukket fasade etter plankartets byggelinjer. Inntrukket fasade skal ha et annet fasademateriale enn hovedfasaden. Så lenge lengden og dybden på bestemmelsesgrensene opprettholdes og de flukter med høydeangivelsen, kan mindre forskyvninger langs fasaden tillates.

Balkonger kan krage maksimum 2,5 m ut over formålsgrenser og grenser for angitt høyde. Mot Kroerveien tillates ikke utkragede balkonger. Mot Sentrumsveien kan balkonger krage maksimum 1,8 m ut over formålsgrensen. Karnapper og andre mindre fasadeutspring kan tilsvarende krage ut maksimum 0,6 m. Balkonger, karnapper og andre fasadeutspring som krager ut fra fasadelivet skal minimum ha en netto høyde over terreng på 3,5 m. Balkonger kan innglasses. Eventuell innglassing etter oppføring skal utføres så likt som mulig opprinnelig innglassing.

Innenfor bestemmelsesgrense BG1 skal 1. etasje være åpent overbygget areal og gulvet skal utformes som en del av torget og være tilgjengelig for allmennheten.

S3 og S4 skal ha avkjørsel fra Sentrumsveien nærmere enn 10 meter fra pil på plankartet.

S2

Eksisterende bygg kan benyttes til bolig, forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting.

§ 3 Samferdselsanlegg

Alle samferdselsanlegg unntatt torgene T1 og T2 skal være offentlige.

Torg

Torgene skal fungere som åpne gang- og sykkelforbindelser gjennom planområdet. I tillegg kan torgene benyttes til torghandel, uteservering, temporære arrangementer og lignende.

Torgene skal ha møblering som legger til rette for opphold. Sykkelparkering tillates. Bruk av vegetasjon skal vektlegges for å sikre høy kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året. Lokal overvannshåndtering kan utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Torget rundt bygningen på S2 skal utformes som et hageanlegg tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk.

Gjerder tillates ikke. Ved eventuelt behov for avgrensing skal det benyttes vegetasjon.

Grøntareal langs gater

I grøntareal skal det etableres alléer og annen vegetasjon. I tillegg kan området benyttes til gatemøblering som benker, søppelkasser, sykkelparkering o.l. Langs V11 skal det også etableres korttids gateparkering, men det må da benyttes permeabelt dekke. Langs V11 kan det også etableres helt nedgravd renovasjonsanlegg. Grøntstruktur helt øst i V11 skal benyttes til støttemur.

§ 4 Bevaring av kulturmiljø

Eksisterende bygning på S2 – Thorvaldsengården – er bevaringsverdig og tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller tilbygget. Bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller kan føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter vurdering dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer som vinduer, dører, taktekking m.m., bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kroerveien 3A, 1540 Vestby
Gnr. 9, Bnr. 22, Vestby kommune.

Oppdragsnummer:
323260035

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby

Saksbehandler: Malin Edvardsen

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 482 03 195

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.
