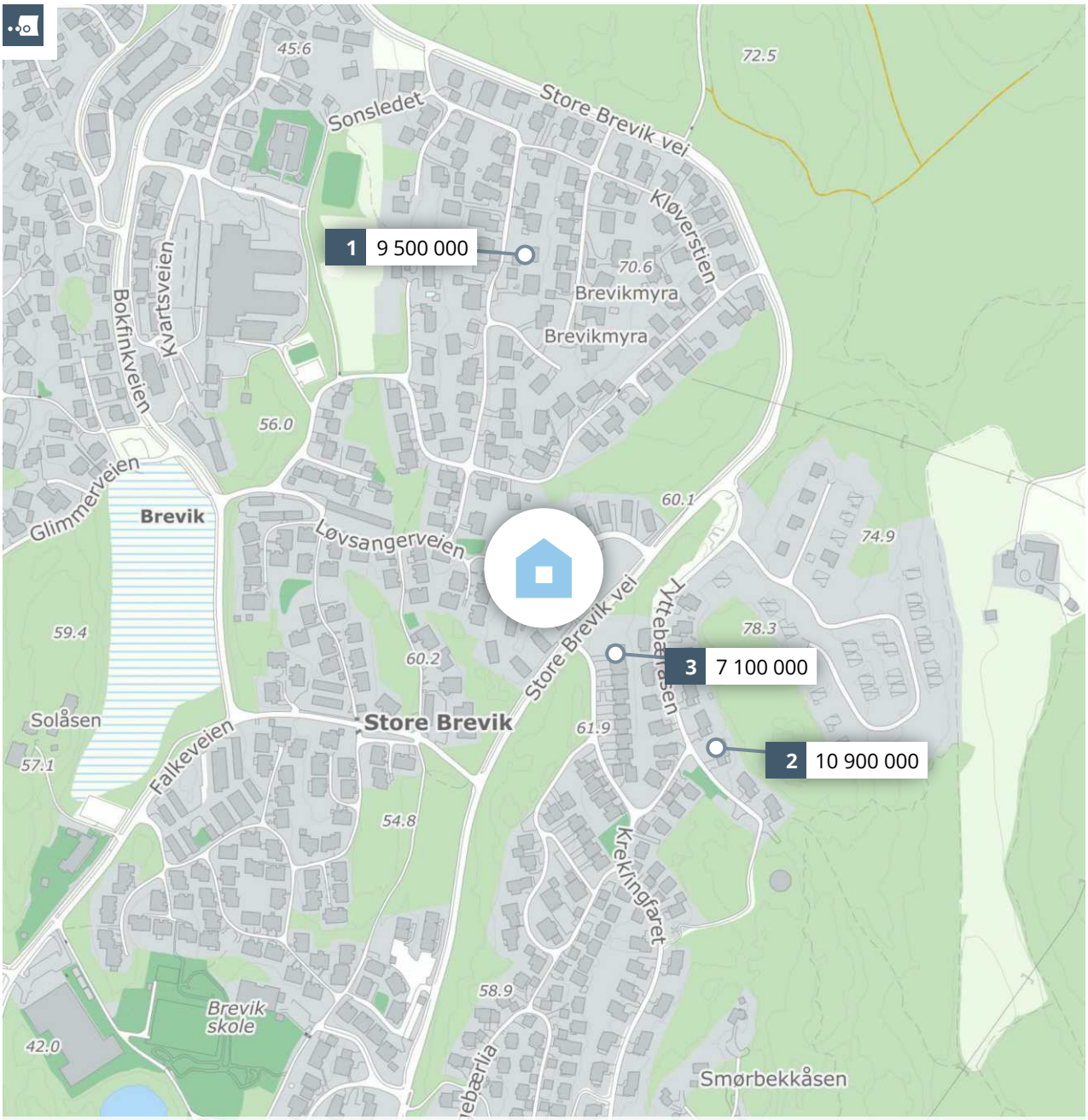
PRIVATMEGLEREN
MOSS

BJØRNEBÆRSTUBBEN 13



Meglers verdivurdering

BJØRNEBÆRSTUBBEN 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 09.04.2026

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: Hasan Øzbal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørnebærstubben 13, 1554 SON

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 132 BNR 1190 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS Store Brevik 3

Verdivurdert til

8 800 000

-	8 800 000	63 768
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	138 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					674 m²	
Byggeår					2024	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blåveislia 18				23.02.2026	9 800 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**45 455**
	209 m²	2000	810 m²	4 sov						
2	Tyttebæråsen 14				23.01.2026	11 200 000	**10 900 000**	0	10 900 000	**57 068**
	191 m²	2022	1 151 m²	6 sov						
3	Kreklingfaret 4				16.10.2023	7 100 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**55 906**
	127 m²	2015	456 m²	4 sov						

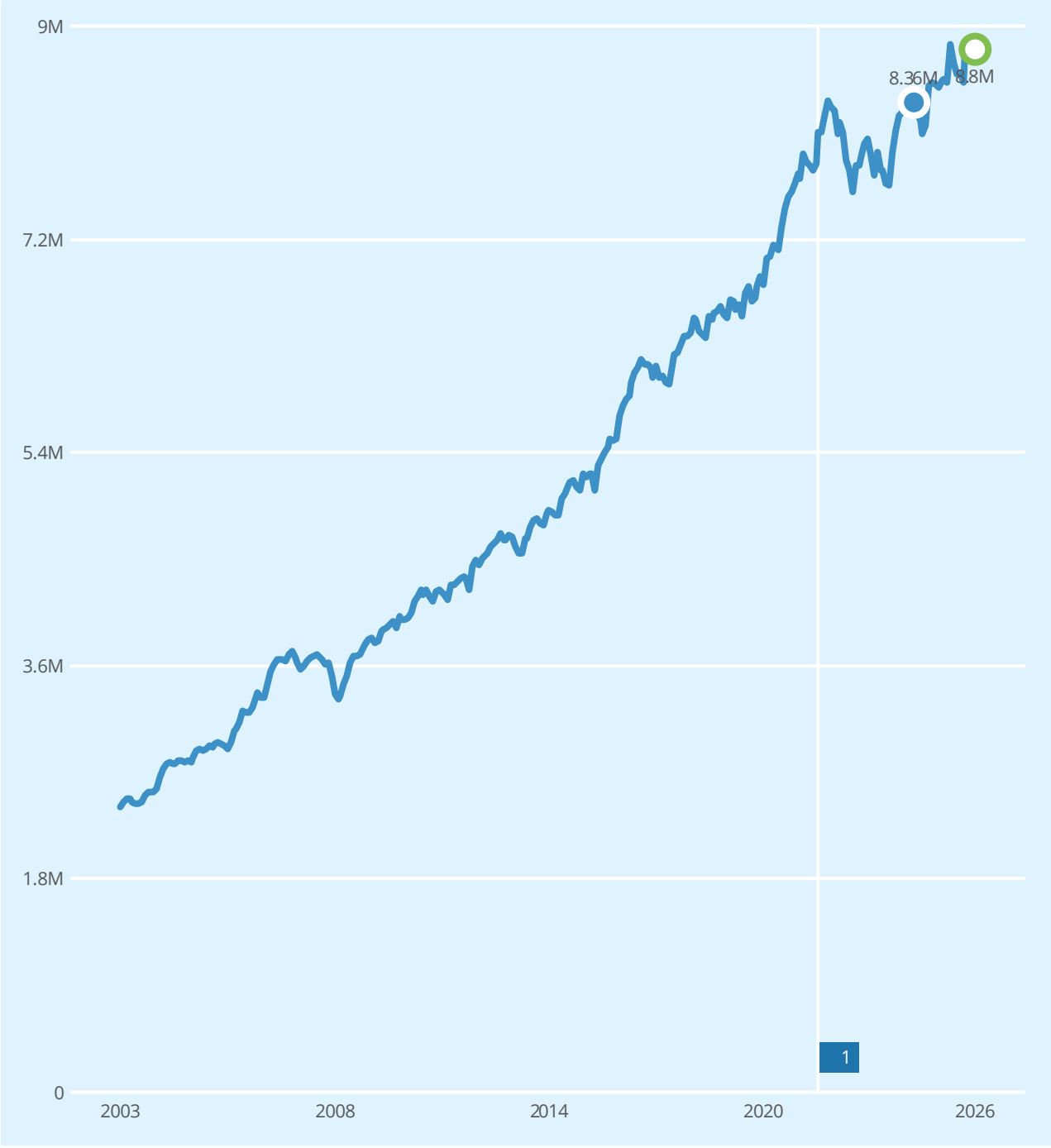
Bjørnebærstubben 13 er en strøken enebolig fra 2024, med god standard. Boligen har flotte uteplasser med gode solforhold. Det er integrert dobbelgarasje på eiendommen med takterrasse over.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.08.2024		27.08.2024	-	8 360 000	-	8 360 000

Eneboliger til salgs i 1554 SON nå

3
eneboliger til salgs

12.8M
12.4M
12 030 000 Prisantydning i snitt
11.6M
11.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
73
dager

Eneboliger solgt i 1554 SON siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

8.8M
8.5M
8 258 000 Prisantydning i snitt
8 040 000 Salgspris i snitt
7.6M

Solgt i snitt i løpet av
90
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

63 768 Bjørnebærstubben 13
Totalpris 8 800 000

45 011 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
42 835 VESTBY kommune i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116260064

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Therese Norum Halvorsen	Andreas Angelsen

Gateadresse
Bjørnebærstubben 13

Poststed	Postnr
SON	1554

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 33890827

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260064

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad i 1. etg: Opprinnelige dusjvegger ble demontert og badekar montert i september 2024. Arbeidet ble utført av samme firma som ferdigstilte badene i nybygget.
Arbeid utført av	Jensens Rørleggerservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nov 2024: Lagt opp strøm og koblet til utvendige screens.
Arbeid utført av	El Partner AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sep 2024: Ladeboks (Easee Charge Lite) ble installert i garasje. Arbeid utført av El Partner AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260064

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Mai 2024: Huset ble malt utvendig med to strøk.
Arbeid utført av	Multi Service Viken AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260064

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116260064

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Norum	49b0a1a478d4df7c35877 d56776fb7987ae808b5	23.03.2026 20:57:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Angelsen	7dc5770b184264c5fcaecf 419d4eaa374be812b4	23.03.2026 20:54:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116260064

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Enebolig med integrert garasje
Bjørnebærstubben 13, 1554 SON
VESTBY kommune
gnr. 132, bnr. 1190

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4526 **Eiendomsverdi ref nr:** KH1155

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Enebolig med integrert garasje opprinnelig oppført i 2024.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.
Integrert garasje med utvendig adkomst. Elbillader er montert.

Standarden er meget god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering. Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- Meget god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig med integrert garasje - Byggeår: 2024

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.
Åpen trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Varmekabler i flislagt del av hall m/trapp og på begge våtrom.
Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken.
For øvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar med dusjmulighet og opplegg for vaskemaskin.

Bad i 2. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2024.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig med integrert garasje

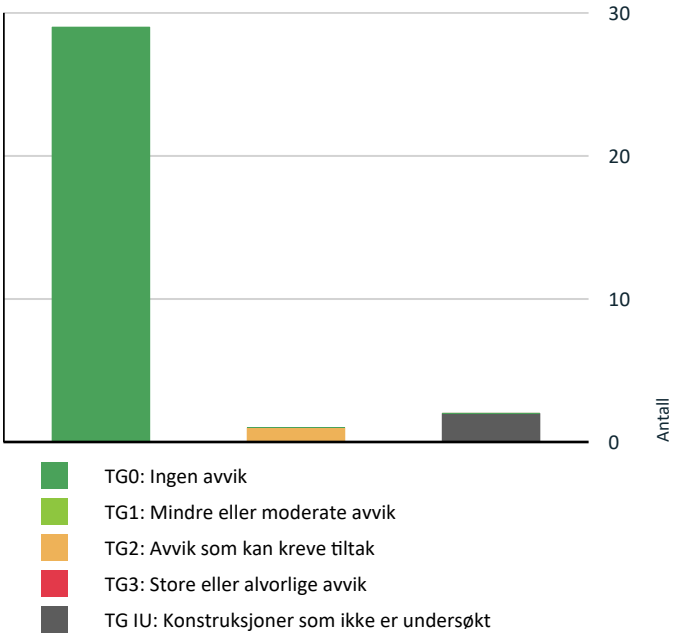
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Vestby kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med integrert garasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INTEGRERT GARASJE



Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betong takstein fra byggeår.



TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Heldekkende beslag over pipe.
Snøfangere er montert.



TG 0 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning.





TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltakkonstruksjon.

Taket går tilnærmet til mønet i hele 2. etasje, kun mindre del som har et loft (rom-i-rom). Konstruksjonen er undersøkt via inspeksjonsluke og ingen avvik observeres.

Tilstandsrapport





TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 2024.





TG 0 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre fra 2024.
Terrassedører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2024.





TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra soverom er det utgang til terrasse på 22 kvm.

Takterrasse over garasjerom på 45 kvm. Rekkverkshøyde er målt til 100 cm og er innenfor dagens krav.



Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

Pene velholdte overflater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongdekke til grunn.
Etasjeskillere i tre.

Det er målt med nivålaser som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålaser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

TG 0 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken.

Det noteres følgende (men det er ikke definert som noe avvik):
Det forekommer at man må lufte når man skal benytte ildstedet da ildstedet ikke har tilluft. Det er ikke noe krav, men en generell anbefaling; «Har man balansert ventilasjon, bør man velge en peisovn med mulighet for lukket forbrenning (tilkobling for friskluft), slik at ovnen ikke konkurrerer med ventilasjonsanlegget om luften i rommet».

TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp i tre mellom etasjene.

Rekkverk og håndløper er montert i henhold til forskrifter.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 1. etasje fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og slettmalt tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu ligger i våtsone.

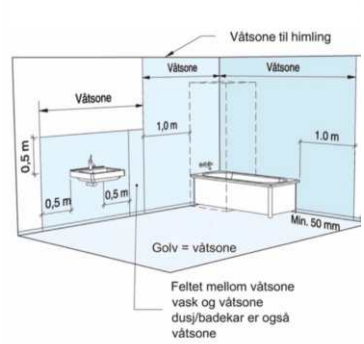
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Foringer er flislagt og det er relativt god avstand fra vannuttak til vindu. Det er ikke nødvendig med tiltak, tilstanden på vinduet må dog overvåkes.



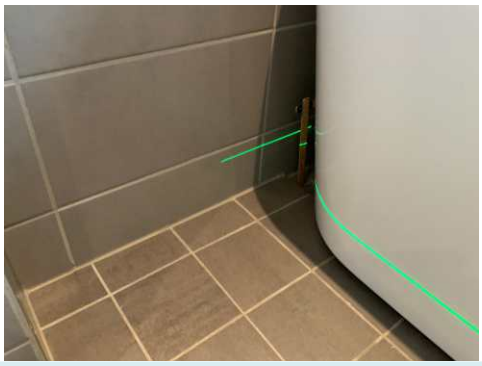


1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 35 mm fra topp membran til topp av slukrist.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar med dusjmulighet og opplegg for vaskemaskin.

Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

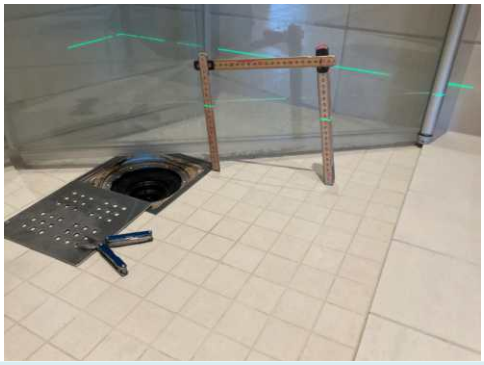
Flis på vegger og slettmalt tak.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 45 mm fra topp membran til topp av slukrist.



2. ETASJE > BAD

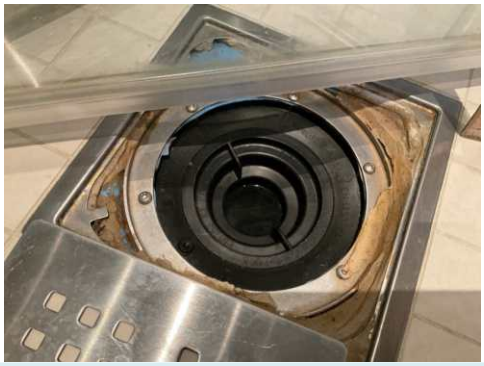
TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.





2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

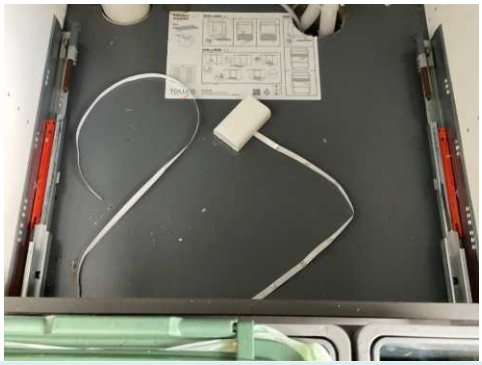
TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Waterguard er montert.





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Komfyrvakt er montert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.



TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.



TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2024.
Montert på bad/vaskerom.

Det er avrenningsmuligheter via sluk i rommet og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

Tilstandsrapport



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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

El-anlegg fortsatt med garanti.

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.
   2024

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Tilstandsrapport

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt dekke til grunn.
Armert og isolert såle.
Ringmurselementer (Glava eller lignende).
Radonsperre.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt, noe skrånende terreng på ytterste del av hage.
Terrenget heller ikke inn mot bygningskroppen.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

Radonsperre ble et krav etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse.

Ingen avvik er påvist.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

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

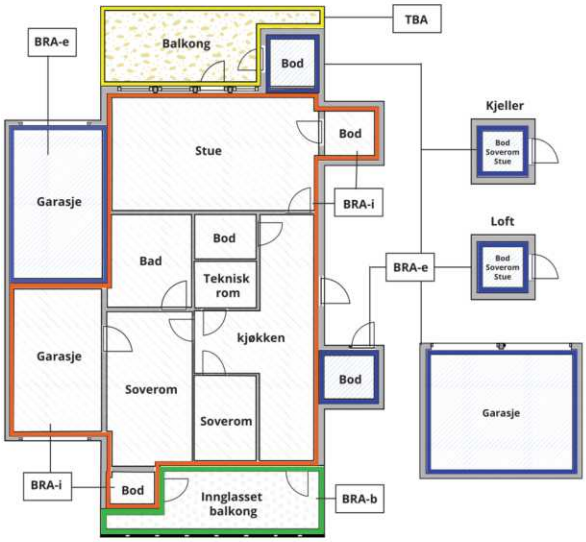
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig med integrert garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	69			69	22
2. etasje	69			69	45
Integrert garasje		43		43	
SUM	**138**	**43**			**67**
SUM BRA	**181**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3/tv-stue, bad/vaskerom, bod		
2. etasje	Stue/kjøkken, soverom m/omkledning, bad		
Integrert garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Vestby kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ifm med oppføring av bygget.
Videre er det montert elbillader etter oppføring, dokumentasjon foreligger i boligmappa.no

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Therese Norum Halvorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	132	1190		0	673.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørnebærstubben 13

Hjemmelshaver

Andreas Angelsen, Therese Norum Halvorsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et barnevennlig og attraktivt boligområde på Store Brevik i Vestby kommune. Området har nærhet til barneskole, ungdomsskole, barnehager og offentlig kommunikasjon. Det er kort vei til blant annet lekeplass, fotballbane, idrettshall, spa-hotell og golfbane på Stavnes. Fra boligen er det gangavstand til lysløype og marka som gir gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Gangavstand til Brevikbukta, et flott friluftsområde med svaberg og gressletter som innbyr til sommeridyll og fiskemuligheter. Kyststien i Son inviterer også til fine naturopplevelser med flere badestrender, vakkert kulturlandskap og store, fine friområder langs veien. Kort vei til sentrum av Son med sjarmerende bebyggelse fra hollendertiden, populær småbåthavn, gallerier og gode servicetilbud.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er asfaltert innkjøring og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, hekk m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Byggegrunn av sprengsteinsfylling. Støpt dekke til grunn. Armert og isolert såle. Ringmurselementer (glava eller lignende). Radonsperre. Støpt betongdekke til grunn. Etaskeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe. Snøfangere er montert. Vinder og terrassedører i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.03.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	
2	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KH1155

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vestby kommune

Grunnkart

Eiendom: 132/1190
Adresse: Bjørnebærstubben 13
Dato: 23.03.2026
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.

Vestby kommune
Bygg

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	24/04378-2	Lene Thomas	30.10.2024

FERDIGATTEST - 32/1190/0/0 - BJØRNEBÆRSTUBBEN 13 - VILLA HAVBLIKK - ENEBOLIG MED GARASJE

Vi viser til søknad om ferdigattest, datert og mottatt 29.10.2024.

VEDTAK:

FERDIGATTEST

Vestby kommune godkjenner søknaden om ferdigattest for enebolig med garasje, mottatt 29.10.2024

OPPLYSNINGER OM SØKNADEN
Det er bekreftet i søknaden at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest. Det er også bekreftet at det ikke er gjort søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

Det er sendt inn følgende dokumentasjon til søknad om ferdigattest:
- Gjennomføringsplan (versjon 16) datert og mottatt 29.10.2024.
- Sluttrapport, jf. SAK10 § 8-1 fjerde ledd, datert 03.01.2024 og mottatt 29.10.2024
- Vedlagt utomhusplan, datert 15.04.2021, mottatt 29.10.2024.
- Vedlagt illustrasjon utomhusplan, datert 24.03.2021, mottatt 29.10.2024.

BYGGESAKSAVDELINGENS VURDERING
Vi gir ferdigattest på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 04.06.2024 vår ref. 21/01033-12.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 12.08.2024 vår ref. BYGG-23/01274-29.

Tiltaket eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets/anleggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at byggesaksavdelingen avslutter saken.

Byggesaksavdelingens konklusjon
Søknad om ferdigattest godkjennes.

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Se vedlagt «Orientering om klageadgang».

Regelverk
- Vedtaket om ferdigattest er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, første og andre ledd.

OPPLYSNINGER FOR MATRIKKELFØRING

Bygningsnummer:	300886348
Tiltakets art:	Oppføring av enebolig med garasje
Energiforsyning:	-
Varmefordeling:	-

Med hilsen

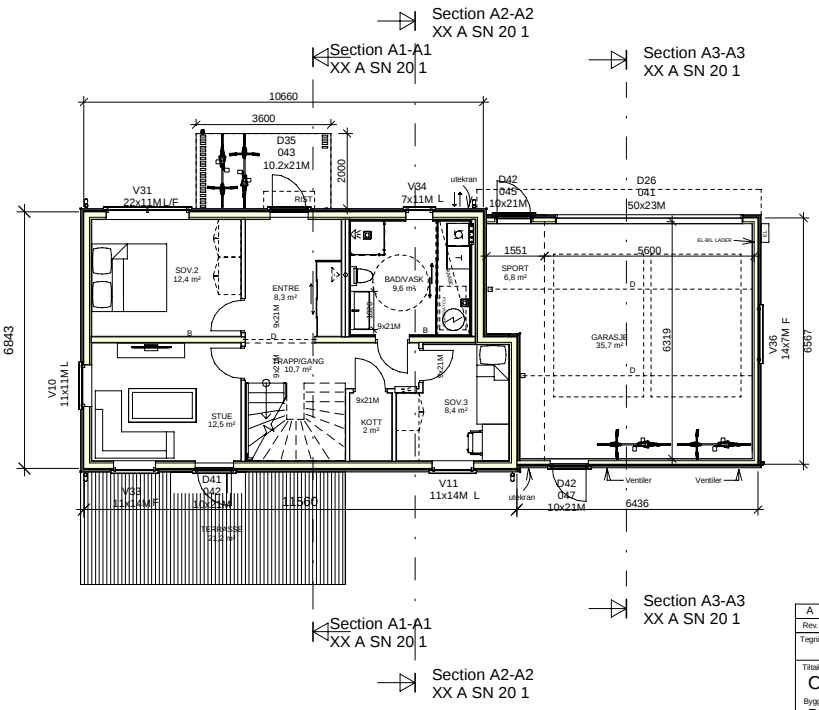
June Cathrine Ormstad
byggesaksleder

Lene Thomas
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere:
OBOS BLOCK WATNE AS

Kopi til:
Bygg, Erik Pettersen
Bygg, June Cathrine Ormstad
VESTBY KOMMUNE KOMMUNALTEKNIKK, Torleif Lesteberg
MOVAR IKS AVD BRANN- OG FEIERVESEN
MOVAR IKS AVD RENOVASJON, AVLØP, ADM
OBOS BLOCK WATNE AS AVD VIKEN ØST 26430





SG - SIKKERHETSGLASS
SD - SYNLIG DRAGER
D - SKJULT DRAGER
B - BÆREVEGG
L- LUKKEVINDU
F- FASTKARM
I.L. INSPEKSJONSLUKE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTFØRENDE HVIS DENNE, EK KONSTRUKSJONSNAL. DVS. EK.SKJ.LEDV UTFØRDNG, KLEDNING ETC.

	BRA-BYGNING	BRA-BOENHET	P-ROM
1.ETASJE	117 M2	68,6 M2	65,3 M2
2.ETASJE	70,5 M2	68,6 M2	68,5 M2
SUM	187,5 M2	137,2 M2	133,8 M2
BYA= 132,8 M2			

A	Endret aggregat	08.03.21	T.A.	S.G.
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Utført	Kontr.

Tegningsnavn: Plan 1.ETASJE | Dato: 03.02.21 | Tegnet: T.A. | Kontr.: S.G.

Tiltakshaver: OBOS Block Watne

Byggeplass: Bjørnebærstubben 13

Prosjektnavn: Villa Havblikk M

OBOS Block Watne

G.NR./B.NR.

Målestokk: A3 1 : 100

KOMMUNE: Vestby

TEGNINGSTYPE: 01 A PL 20 1

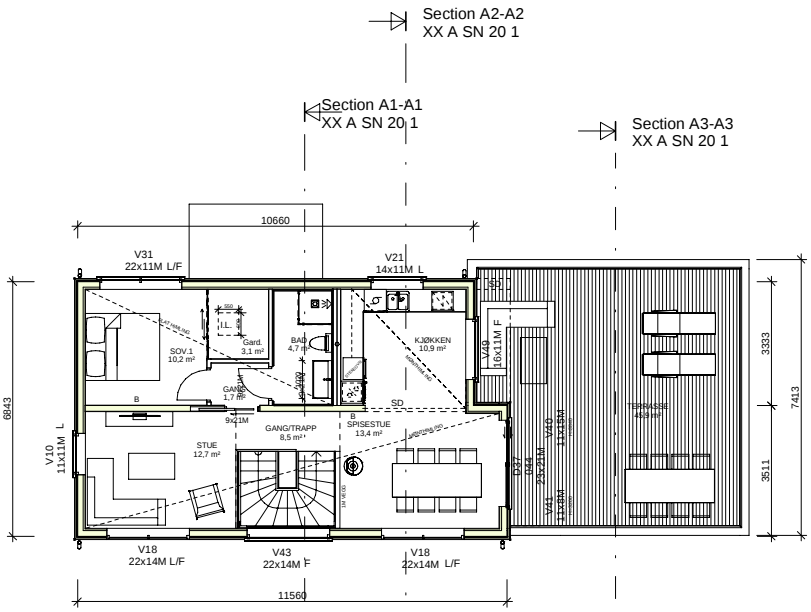
HUSTYPE:

BOLIGTYPE: ENEBOLIG

Tegningsnr.: 13116040114 01 A PL 20 1 B A

PROSJEKTNUMMER ETASJE FAG TYPE DISIPLIN LØPENR FASE REVISJON

08.03.2021 15:42:30





SG - SIKKERHETSGLASS
SD - SYNLIG DRAGER
D - SKJULT DRAGER
B - BÆREVEGG
L - LUKKEVINDU
F - FASTKARM
I.L. INSPEKSJONSLUKE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIG HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

	BRA-BYGNING	BRA-BOENHET	P-ROM
1.ETASJE	117 M2	68,6 M2	65,3 M2
2.ETASJE	70,5 M2	68,6 M2	68,5 M2
SUM	187,5 M2	137,2 M2	133,8 M2
BYA= 132,8 M2			

A	Rev. Kjøkken	08.03.21	T.A.	S.G.
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Utført	Kontr.

Tegningsnavn: Plan 2.ETASJE | Dato: 03.02.21 | Tegnet: T.A. | Kontr.: S.G.

Tiltakshaver: OBOS Block Watne

Byggeplass: Bjørnebærstubben 13

Prosjektnavn: Villa Havblikk M

OBOS Block Watne

G.NR./B.NR.:

Målestokk: A3 1 : 100

KOMMUNE: Vestby

TEGNINGSTYPE: 02 A PL 20 1

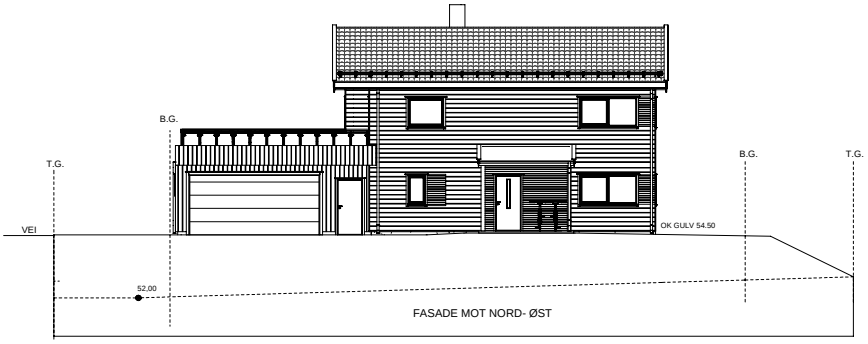
HUSTYPE:

BOLIGTYPE: ENEBOLIG

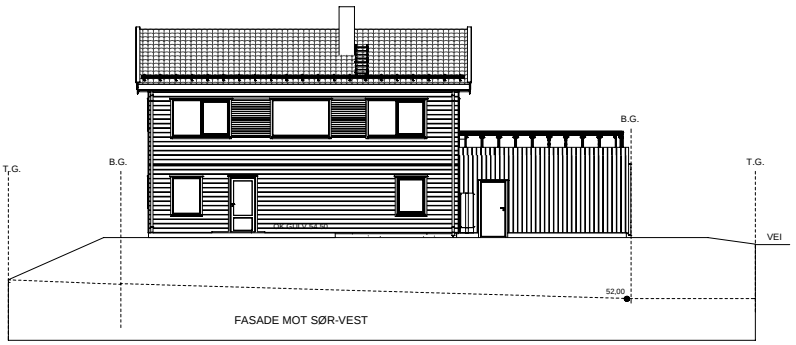
Tegningsnr.: 13116040114 02 A PL 20 1 B A

PROSJEKTNUMMER ETASJE FAG TYPE DISIPLIN LØPENR FASE REVISJON

06.03.2021 15:42:31



FASADE MOT NORD- ØST



FASADE MOT SØR-VEST



EKSISTERENDE TERRENG

PLANERT TERRENG

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Utført	Kontr.

Tegningsnavn:	Dato	Tegnet	Kontr.
FASADE	03.02.21	T.A.	S.G.

Tiltakshaver:
OBOS Block Watne

Byggeplass:
Bjørnebærstubben 13

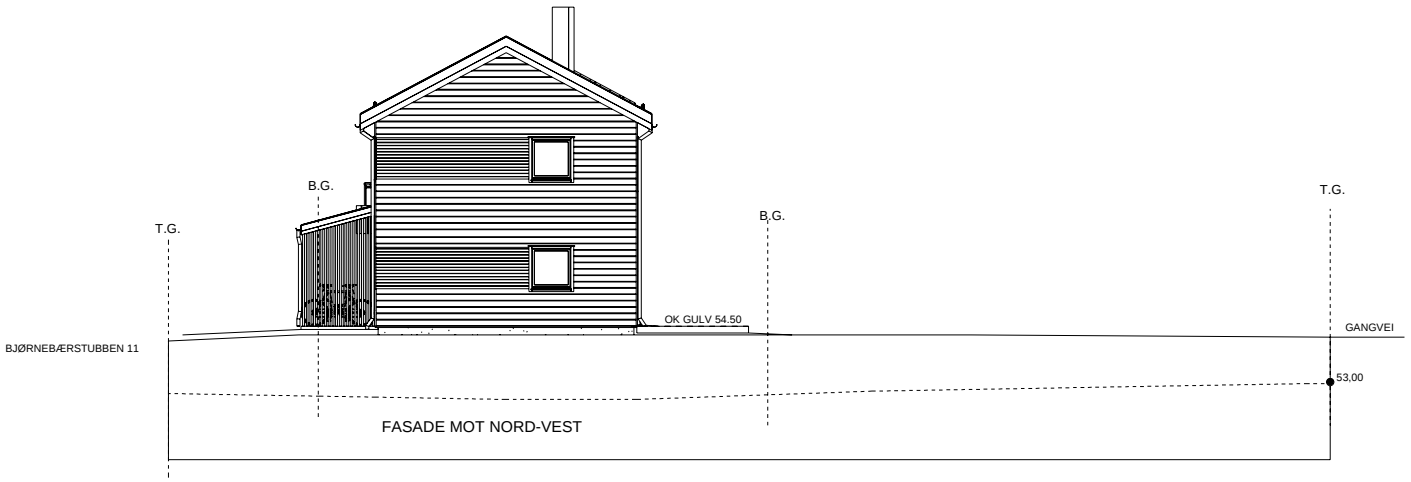
Prosjektnavn:
Villa Havblikk M

	G.NR./B.NR.	M-Størrelse
OBOS Block Watne		A2 1 : 100
	KOMMUNE: Vestby	TEGNINGSTYPE: XX A FA 20 1
	HUSTYPE:	BOLIGTYPE: ENEBOLIG

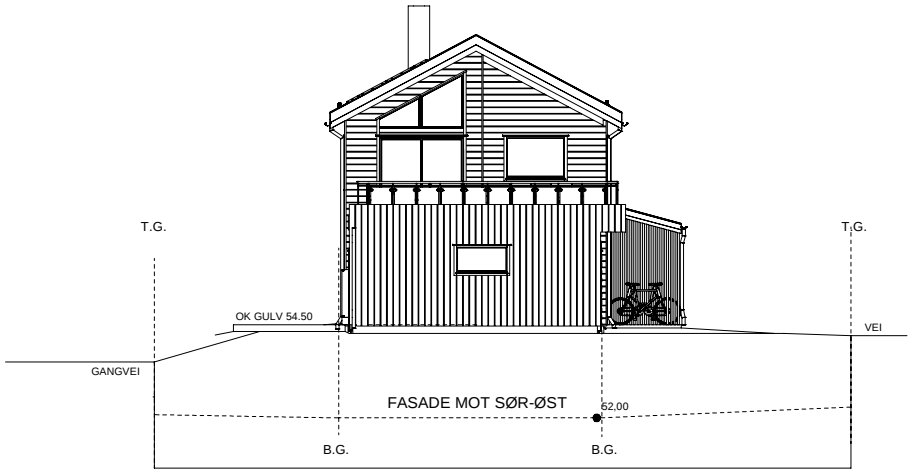
Tegningsnr.:
13116040114 XX A FA 20 1 B 0

PROSJEKTNUMMER ETASJE FAG TYPE DISIPLIN LØPENR FASE REVISJON

02.02.2021 14:49:47



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-ØST



EKSISTERENDE TERRENG

PLANERT TERRENG

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIG HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Utført	Kontr.

Tegningsnavn	Dato	Tegnet	Kontr.
FASADE	03.02.21	T.A.	S.G.

Tiltakshaver:
OBOS Block Watne

Byggeplass:
Bjørnebærstubben 13

Prosjektnavn:
Villa Havblikk M

OBOS Block Watne

G.NR./B.NR.	Målestokk
	A3 1 : 100
KOMMUNE: Vestby	TEGNINGSTYPE: XX A FA 20 2
HUSTYPE:	BOLIGTYPE: ENEBOLIG

Tegningsnr.
13116040114 XX A FA 20 2 B 0

PROSJEKTNUMMER ETASJE FAG TYPE DISIPLIN LØPENR FASE REVISJON

02.02.2021 14:49:48

Utskriftsdato: 23.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3216 - 132/1190//



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	673,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6597877,266508	**Øst**	595988,977478	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6597888,328	595982,007	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,10	
2	6597879,338	595974,907	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,46	
3	6597872,991	595969,815	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,14	
4	6597865,49	595991,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,32	
5	6597864,94	595993,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,57	
6	6597863,62	595996,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,43	
7	6597862,749	595998,587	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,22	
8	6597862,599526	595999,135961	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,57	
9	6597862,561289	595999,636878	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,50	
10	6597862,607243	596000,05818	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,42	
11	6597862,737	596000,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,46	
12	6597862,957649	596000,93105	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,48	
13	6597863,213999	596001,26525	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,42	
14	6597863,521192	596001,550725	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,42	
15	6597864,2	596001,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,78	
16	6597870,71	596004,29	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,92	
17	6597878,473	596007,112	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,26	
18	6597892,737	595993,613	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,64	
19	6597893,864	595986,451	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,25	

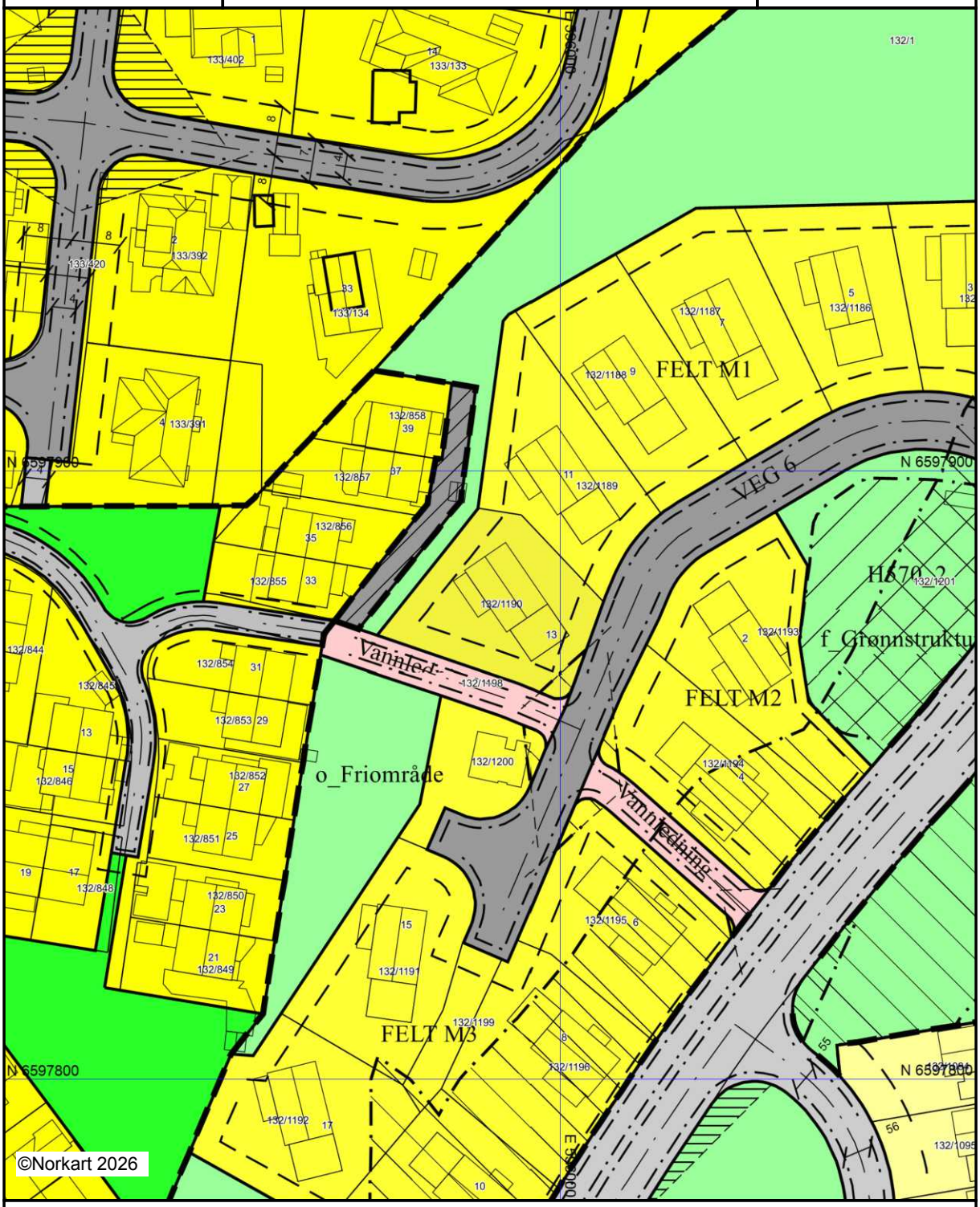
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 132/1190
Adresse: Bjørnebærstubben 13
Utskriftsdato: 23.03.2026
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/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles parkeringsplass
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Grønnstruktur
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde

Vestby kommune

Store Brevik IV - Reguleringsbestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 22.3.1999. Teknisk endring (1) av plansjefen 28.4.1999 (Området B5 som var uteglemt fra reguleringsbestemmelsene er tatt inn). Mindre vesentlig endring (2) av planutvalget 23.8.2001 (Ny grad av utnytting og maksimum antall tomter på felt B1 og B3). Mindre vesentlig endring (3) av planutvalget 23.8.2001 (Ny grad av utnytting for felt C1 - C4 og endring av 500m2 byggeområde for bolig til friområde). Mindre vesentlig endring (4) av planutvalget 27.9.2001 (Ny høydebestemmelse for felt C). Mindre vesentlig endring (5) av planutvalget 22.11.2001(Grensen mellom lekeplass og boligtomt B1.1 justert. Areal øst for tomt B1 regulert til annen veigrunn, § 4a justert tilsvarende.). Mindre vesentlig endring (6) av plansjefen 10.8.2004 (Traseen for Store Brevik vei, inkludert endring fra gs-vei til fortau). Mindre endring (7) av plansjefen 10.12.2013 (Økt utnyttelse, redusert tomtestørrelse, endret takvinkel, beregningsmåte for høyde og avstand til nabogrense for E1, F3B, G1 og H2B). Mindre endring av plansjefen 30.04.2014 (fjernelse av snuhammer ved Kreklingfaret, felt G1). Mindre endring av plansjefen 04.12.2014 (endring av feltnavn og bestemmelser for felt K1 – K4). Mindre endring (10) av plan- og miljøutvalget 02.03.2017 (Redusert tomtestørrelse for felt K2 og K3, fjerne parkeringsbestemmelser, maksimalt antall boenheter for felt K2, K3 og K4). Mindre endring (11) av plansjefen 16.05.2018 (utvidelse og flytting av veitrasé ved Kreklingsfaret). Mindre endring (12) av plan- og miljøutvalget 17.9.18 (Utnyttelse, lekeplasser, veibredde m.m). Mindre endring (13) av plansjefen 20.4.20 (Lagt til hensynssoner kulturmiljø).
Mindre endring av plansjefen 03.07.2024 (Justering av vei og formålsgrense mellom friområdet og felt J6 av hensyn til kulturmiljø).

§ 1

Det regulerte området er på planen (datert 26.01.99) vist med reguleringsgrense, og er omfattet av følgende bestemmelser:

§ 2

Området reguleres til:
- Byggeområder for boliger
- Byggeområder for allmennyttig formål kombinert med forretningsvirksomhet
- Trafikkområder
- Friområder
- Bevaringsområder
- Spesialområder
- Fellesområder

§ 3 Byggeområder for boliger

a) Felles bestemmelser for boligområder:

1. I områdene skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg. For de deler av feltet som skal bygges ut ved individuell eneboligutbygging skal nettotomt være min. 650 kvm. For disse områdene skal samlet tomtedelingsplan for de enkelte feltene være godkjent forut for byggemelding. For de øvrige eneboligområdene som bygges ut samlet innenfor det enkelte delfelt skal netto tomt være minst 500 kvm. For felt G1, K2 og K3 kan tomtestørrelser på minst 400 kvm. tillates. Tomtedeling godkjennes som del av byggesøknaden for feltet.

2. Alle bygninger skal ha saltak, med vinkler mellom 22 grader og 45 grader. I felt G1, K1, K2, K3 og K4 skal alle bygninger ha saltak mellom 18 grader og 45 grader. For all småhusbebyggelse og rekkehusbebyggelse er maksimal gesimshøyde 6 meter, og maksimal mønehøyde 8 meter målt fra laveste punkt ved ferdig planert terreng. For felt C er det en egen bestemmelse om høyde - se §3, a), pkt. 8. For felt E1, F1, F2, F3B, F4, F4B, G1, H1, H2A, H2B, H3, H4, H5, I1, J1, J2, J3, J4, J5, J6, K1, K2, K3, K4, M1, M2 og M3 skal mønehøyde og gesimshøyde måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3. Garasje skal være tilpasset boligen m.h.t. størrelse, form og materialbruk. Maksimal gesimshøyde er 2,5 meter. Plassering av garasje, samt uteplass skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om dette ikke skal oppføres samtidig med boligen. Ved innkjøring til garasje plassert vinkelrett på vei, må det være en avstand på minst 5 meter mellom garasje og regulert veigrunn. Ved plassering parallelt med vei tillates garasjen plassert 1,5 meter fra regulert veigrunn.

4. Når det gjelder beregning av utnyttingsgraden for tomtene er garasjer inkludert, i h.h.t. gjeldende byggeforskrift.

5. Kjeller kan tillates hvis himling i kjeller ikke er høyere enn 0,6 meter i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygget. Bruksareal (BRA) i kjelleren medregnes ikke i tillatt utnytting (TU).

6. I sterkt skrånende terreng kan underetasje tillates som en ekstra etasje, men gesimshøyde og mønehøyde, målt fra byggets laveste terrengnivå, skal ikke overstige 6 meter og 8 meter. Bruksareal (BRA) i underetasje skal medregnes i tillatt utnytting (TU). For felt C er det en egen bestemmelse om høyde - se §3, a), pkt. 9.

7. Det skal legges fram en samlet situasjonsplan for tomta som viser utvendig planering, terrengbehandling, vegetasjon, event. forstøtningsmurer, gjerder, bygninger, grøfter, veier og plasser.

8. For felt C er maksimal gesimshøyde 5,5 meter og maksimal mønehøyde 7,5 meter. Høyden måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.

b) Felt A
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges terrasserte boliganlegg i inntil 4 plan med en maks utnyttelse TU = 40%. Maksimal gesimshøyde på oversiden av bygningen er 6 meter fra ferdig planert terreng.

c) Felt B2, B4, B5 og F3A
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges frittliggende småhusbebyggelse med maksimal utnyttelse TU = 30%.

d) Innenfor feltene F1, F2, F4, H2A, H3, H4, H5, I1, J1, J2, J3, J4, J5, J6, M1, M2 og M3 kan det oppføres eneboliger, frittliggende eller i kjede. Maksimalt tillatt bebygd areal for den enkelte tomt er BYA=30%. Innenfor feltene kan det maksimalt bygges 68 boliger.

e) Felt B1 kan oppdeles i inntil 6 tomter. Tillatt bruksareal T-BRA=250m2. Felt B3 kan oppdeles i inntil 3 tomter. Tillatt bruksareal T-BRA=220m2.
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges frittliggende småhusbebyggelse.

f) For felt C1 - C3 er tillatt bruksareal T-BRA=250m2.
For felt C4 er tillatt bruksareal T-BRA=220m2.
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges frittliggende småhusbebyggelse.

g) For felt G1 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=40%. Byggverk skal ha en avstand til nabogrense på minst 1,0 meter.

h) For feltene E1, F3B og H2B kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=30%. Byggverk skal ha en avstand til nabogrense på minst 2,0 meter. I felt E1 skal byggverk ha en avstand til nabogrense mot C3 på minst 4,0 meter.

i) Felt K1 og K4 kan de oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=30%. I felt K1 skal byggverk ha en avstand til nabogrense på minst 1,0 meter. I felt K4 kan det maksimalt oppføres 1 boenhet pr. tomt.

j) Felt K2 og K3 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, rekkehusbebyggelse eller to/fire/seksmannsbolig, dvs. frittliggende bygninger beregnet på to til seks husstander med tilnærmet like store og likeverdige boenheter. Bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=35%. Dersom felt K2 og K3 bebygges med frittliggende småhusbebyggelse, skal byggverk ha minsteavstand til nabogrense på minst 1,0 meter. I felt K2 og K3 kan det maksimalt oppføres 18 boenheter.

b) Byggeområde for forretning/allmennyttig formål

I området tillates bebyggelse til forretningsformål i kombinasjon med bebyggelse til allmennyttig formål.

Maksimal utnyttingsgrad TU = 50 %. Det er tillatt med 2 etasjer. Bygningene skal ha saltak. Maksimal gesims- og mønehøyde er henholdsvis 7m og 10 m over ferdig planert terreng.

Det skal etableres et parkbelte på minst 15 m mot bebyggelsen i vest.

Det skal legges fram en samlet situasjonsplan for tomta som viser utvendig planering, terrengbehandling, vegetasjon, event. forstøtningsmurer, gjerder, bygninger, veier, parkeringsplasser, avkjøring fra offentlig vei og frisiktsoner.

§ 4 Offentlige trafikkområder

a) *Bruk*
I trafikkområdene skal det anlegges:
- Kjøreveier
- Kjøreveier med fortau
- Kjørbare gang- og sykkelveier
- Gang- og sykkelveier
- Annen veigrunn

b) *Veiens stigningsforhold og frisiktsoner*
Stigningsforhold og utforming av veier skal godkjennes av Vestby kommune før igangsetting.
Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Frisiktsoner mellom

adkomstveier og Store Brevik vei samt enkelte interne veier er vist på kartet. Der hvor det ikke er vist frisiktsoner i veikryss inne på feltet skal disse være 5 x 30 m fra regulert veikant. GSV mellom Kreklingfaret og Bringebærlia skal benyttes til sti/snarvei. Den skal være asfaltert og ha belysning.

c) *Inndeling i gang-/sykkelveier og kjøreveier*
Trafikkområder skal opparbeides med den inndelingen i kjøreveier og gang- og sykkelveier som er vist på kartet. På kjørbar gang- og sykkelvei med regulert bredde 6,0 m. kan syke-, brann-, flytte-, renovasjons- og brøytebiler tillates.

d) Grøft langs offentlig vei
Veigrøfter langs offentlig vei skal opparbeides med toppdekke av kult/pukk.

§ 5 Friområder

a) Friområdene skal benyttes til park, rekreasjon og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområdet, kan oppføres etter godkjennelse av bygningsrådet. Vegetasjonen skal i hovedsak bevares. Turvei lengst nord i området legges om der hvor eksisterende trase blir berørt av tomtene i felt J2.
Trafostasjoner tillates innpasset i friområdene.
Friområdene skal være offentlige.

b) *Lekeplasser*
Det skal etableres lekeplasser som vist på plankart. De skal være ferdig opparbeidet samtidig med at boligene som sogner til de enkelte lekeplassene er klare for innflytting.

Lekeplassene skal legges til rette for ulike motoriske aktiviteter, eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares og benyttes aktivt ved utforming. Lekeplasser skal sikre forbindelse til evt. inntilliggende friområder.

Det skal etableres en sandlekeplass innenfor hver av feltene F4, J4, J3 og M2/3. Sandlekeplassene skal være på minimum 150 m², ha gode solforhold og minst 100 m² av arealet skal gis universell utforming. Areal som er brattere enn 1:3 medregnes ikke.

Areal avsatt til lek og areal for sandlekeplass i F4, J4, J3 og M2/3 skal være felles for alle boliger innenfor områdene F1, F2, F4, H2A, H3, H4, H5, I1, J1, J2, J3, J4, J5, J6, M1, M2 og M3.

c) *Turvei*
Turvei skal være offentlig.

d) *Grønnstruktur*
Grønnstruktur skal være felles for alle boliger innenfor områdene F1, F2, F4, H2A, H3, H4, H5, I1, J1, J2, J3, J4, J5, J6, M1, M2 og M3.

§ 6 Spesialområder

a) *Bevaring/ automatisk fredet kulturminne*
Inngrep i områdene er ikke tillatt, jfr. kulturminneloven.

b) Kommunaltekniske anlegg

BKV1 område for sikring av vannforsyning – vanntårn med tilhørende anlegg.

BKV2 område for vannforsyning – trykkforsterker.
BKV3 område for vann- og avløpsanlegg/teknisk infrastruktur i grunnen. Det tillates ikke bygg og anlegg over grunn.
Områdene skal være offentlige.

§ 7 Fellesområder

Områder for felles avkjørsel og felles parkering.

Felles parkeringsområde
Regulerte felles private parkeringsplasser er fellesareal for alle boligene innenfor reguleringsplanen, og skal fritt nyttes til gjesteparkering.

Felles avkjørsel
Felles privat avkjørsel fra veg 1 er felles for felt A.

§ 8 Nettstasjoner

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser.

§ 9 Hensynssone – bevaring kulturmiljø

Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje.

Innsender iht. følgebrev/-
~~innsender ikke oppgitt~~:
org.nr./fødselsnr.

STATENS KARTVERK

Doknr: 1468639 Tinglyst: 22.11.2021
STATENS KARTVERK

Saksnummer:21/01033

ERKLÆRING – VANN OG AVLØP

Eiendommene gnr 132 bnr 1184,1185,1186,1187,1188,1189,1190,1191,1192,1193,1194,1195,1196,1197 i 3019 Vestby kommune skal ha rett til legging, drift og vedlikehold av stikkledninger for vann og avløp frem til offentlig ledningsnett over eiendommen gnr. 132 bnr. 1198 i Vestby kommune, som vist på vedlagte kartutsnitt.

Det berørte areal skal etter anleggsperioden og ved senere vedlikeholdsarbeider bringes tilbake i den stand de var før arbeidene startet.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på gnr. 132 bnr. 1198 i 3019 Vestby kommune

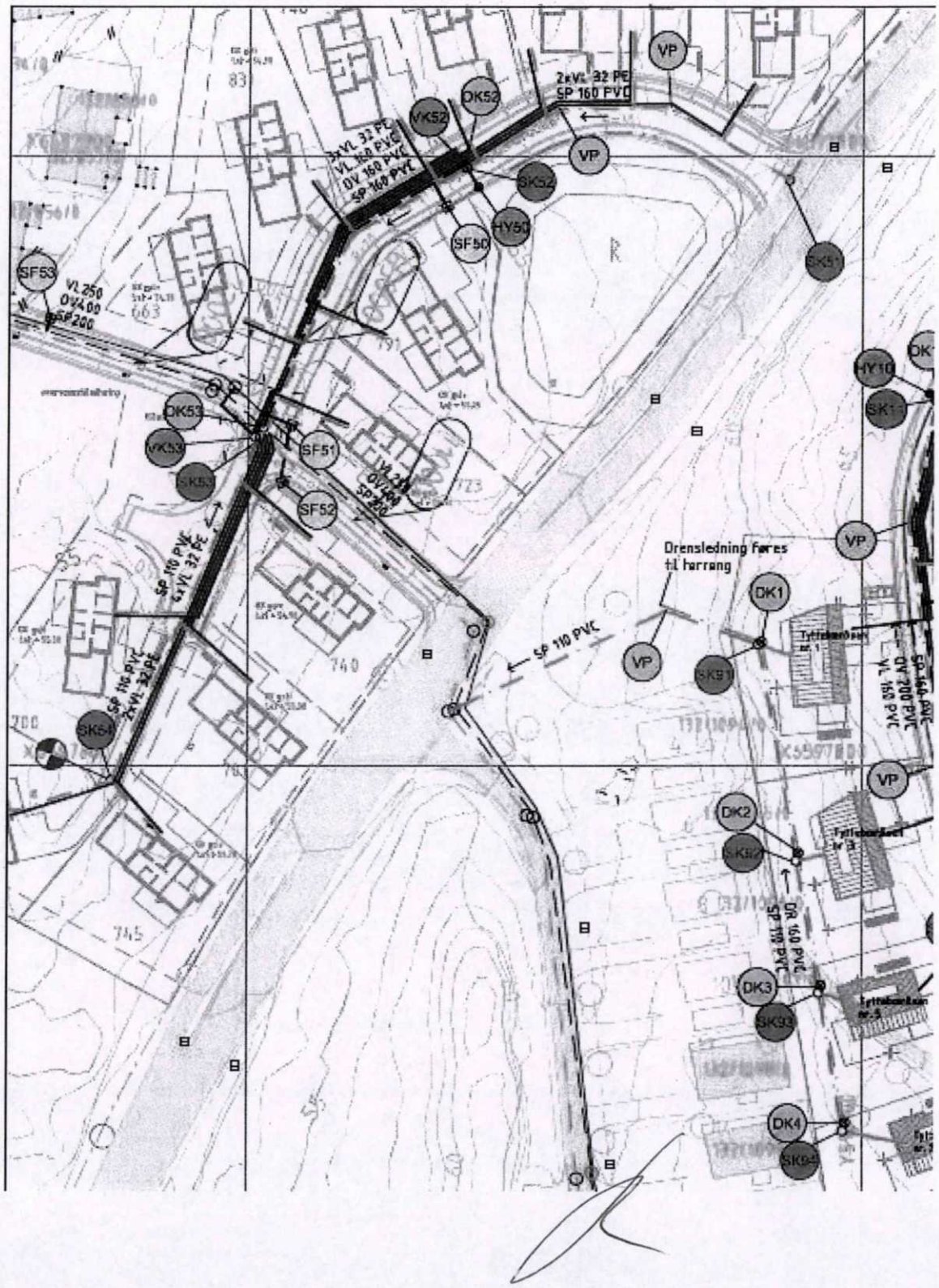
___Oslo_____ den 29/9-21
Sted Dato

Benth Eik
Administrerende direktør
OBOS Block Watne AS
Org.nr 968 757 954

Benth Arthur Eik for OBOS Block Watne AS, org.nr.968 757 954 iht fullmakt

Vedlegg: Kart vann og avløp

KART VANN OG AVLØP



Innsender iht. følgebrev/-
~~innsender ikke oppgitt~~:
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 1468760 Tinglyst: 22.11.2021
STATENS KARTVERK

Saksnummer:21/01033

Erklæring Veirett

Eiendommene gnr 132 bnr. 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197 som vist i vedlegg gis rett til adkomst til nyregulert kommunal vei Bjørnebærstubben gnr 132 bnr 1198 i Vestby kommune.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på eiendommen gnr 132 bnr 1198 i 3019 Vestby kommune.

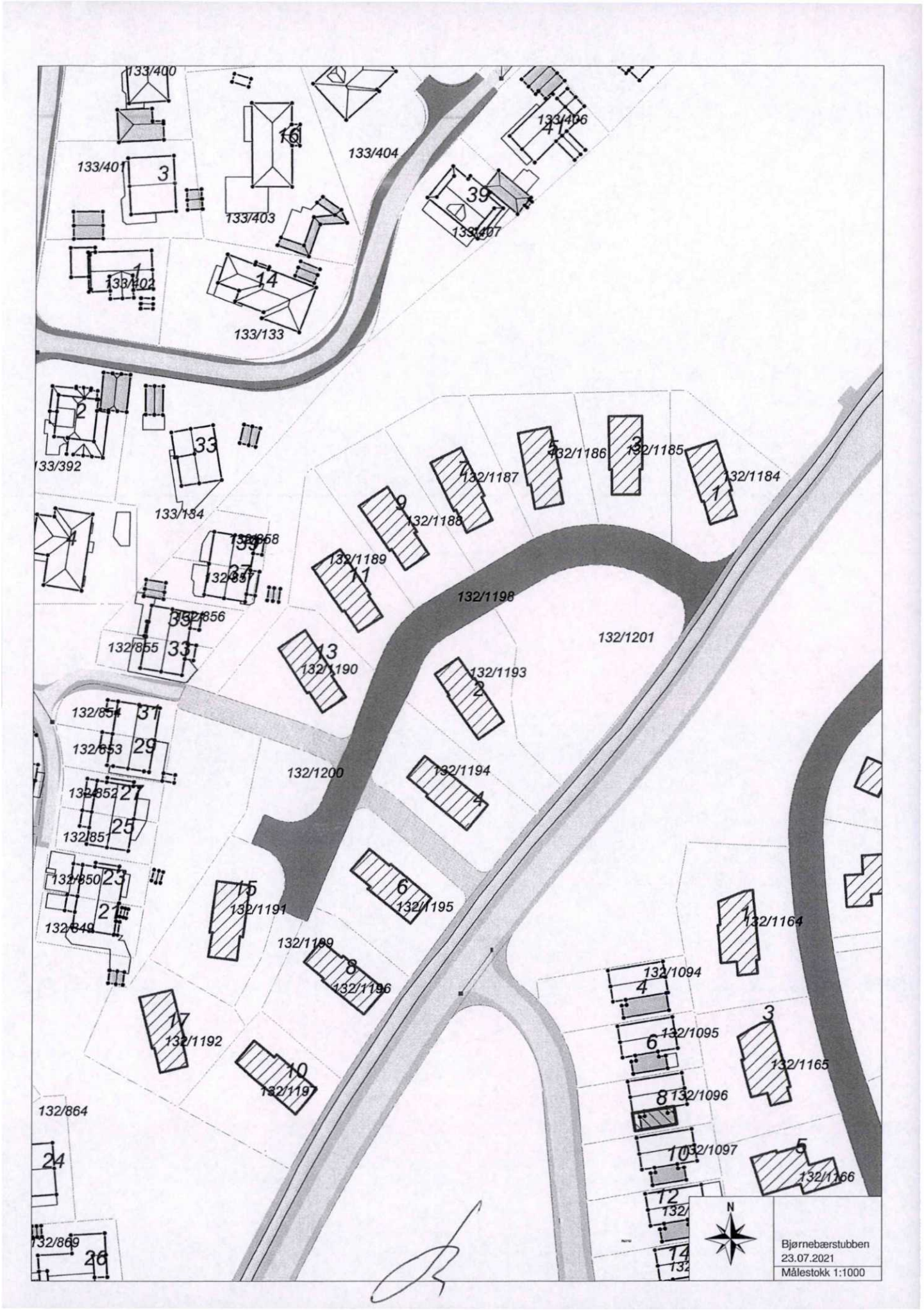
Oslo 2/9-21

Benth Eik
Administrerende direktør
OBOS Block Watne AS
Org.nr 968 757 954

Benth Arthur Eik for OBOS Block Watne AS, org.nr.968 757 954 iht fullmakt

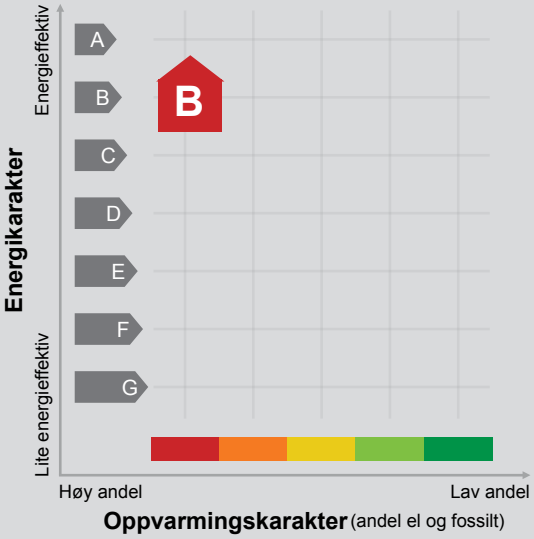
Vedlegg:

-kart over de aktuelle eiendommene.


133/400
133/401
133/403
133/404
133/406
133/407
133/402
133/133
133/392
133/184
132/1186
132/1185
132/1184
132/1187
132/1188
132/1189
132/1198
132/1201
132/1190
132/1193
132/1200
132/1194
132/1191
132/1195
132/1199
132/1196
132/1192
132/1197
132/1164
132/1094
132/1095
132/1165
132/1096
132/1097
132/1166
132/864
132/869
N
Bjørnebærstubben
23.07.2021
Målestokk 1:1000

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørnebærstubben 13
Postnummer	1554
Sted	SON
Kommunenavn	Vestby
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	1190
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300886348
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5ad23871-5611-4b5a-83f7-c7e4922a6508
Dato	16.11.2023
Innmeldt av	OBOS Block Watne AS v/ AJIN KHASRAW SABIR



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	137
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjørnebærstubben 13
Postnummer: 1554
Sted: SON
Kommune: Vestby
Bolignummer: H0101
Dato: 16.11.2023 10:46:10
Energimerkenummer: 5ad23871-5611-4b5a-83f7-c7e4922a6508

Kommunenummer: 3019
Gårdsnummer: 132
Bruksnummer: 1190
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300886348

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal ytterveggar	165 m²
Areal tak	78 m²
Areal gulv	69 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	36 m²
Oppvarmet BRA	137 m²
Totalt BRA	137 m²
Oppvarmet luftvolum	400 m³
U-verdi for ytterveggar	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,81 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	26,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,72
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,28
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,63

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.11.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Block Watne AS
Navn person	Ajin Sabir

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	36,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	103,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 483 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	112,85 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 916 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	112,85 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 483 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 073 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 410 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 483 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	84,1 %

Bjørnebærstubben 13

Nabolaget Store Brevik - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne

SKOLER

Brevik skole (1-7 kl.) 287 elever, 15 klasser	8 min 0.8 km
Son skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	18 min 1.7 km
Grevlingen skole (8-10 kl.) 335 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	18 min 15.4 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	23 min 24.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tyttebæråsen Linje 540, 545A, 545B	2 min 0.2 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	7 min 4.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

BARNEHAGER

Øståsen barnehage (1-5 år) 56 barn	6 min 0.5 km
Store Brevik barnehage (0-5 år) 59 barn	7 min 0.6 km
Solåsen Fus barnehage (0-5 år) 71 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Son	21 min
Kiwi Son	5 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

Kambo Senter	9 min
Apoteket i Son	5 min
Son Vinmonopol	5 min

SPORT

Brevik skole	10 min
Store brevik ballplass	13 min
Friskis & Svettis Vestby	6 min
Kondishuset	22 min

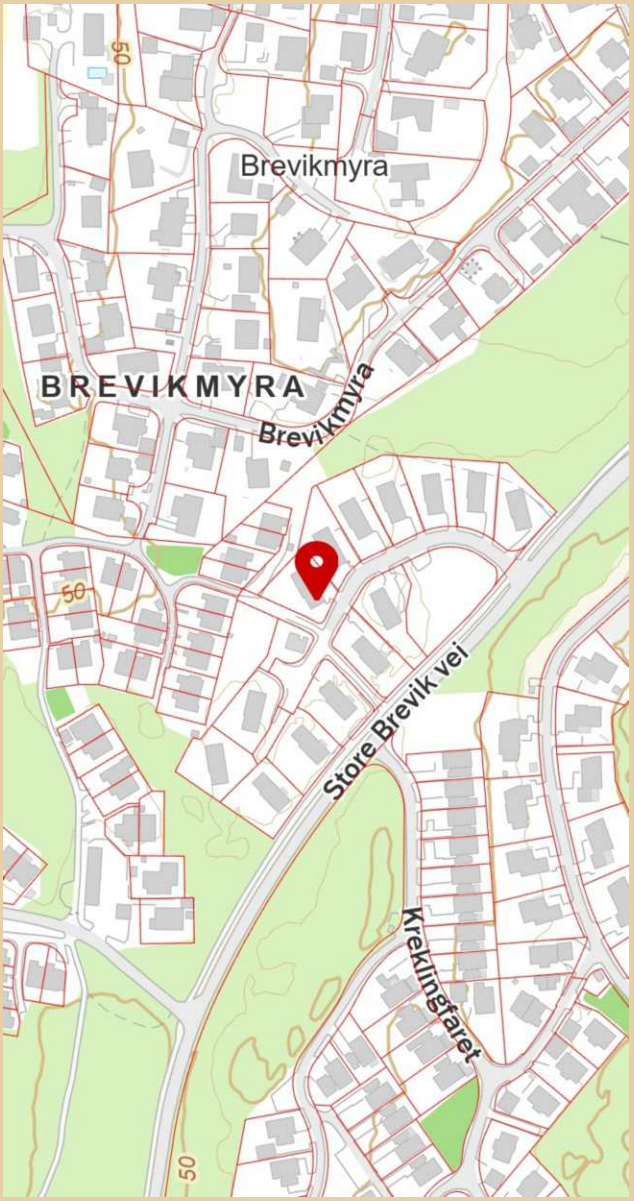
Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

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

Bjørnebærstubben 13

Nabolaget Store Brevik - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne

SKOLER

Brevik skole (1-7 kl.) 287 elever, 15 klasser	8 min 0.8 km
Son skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	18 min 1.7 km
Grevlingen skole (8-10 kl.) 335 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	18 min 15.4 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	23 min 24.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Catosenteret	8 min
Brevik Skole og Grendesenter Vestby	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tyttebæråsen Linje 540, 545A, 545B	2 min 0.2 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	7 min 4.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

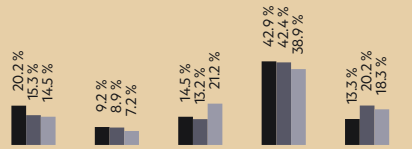
BARNEHAGER

Øståsen barnehage (1-5 år) 56 barn	6 min 0.5 km
Store Brevik barnehage (0-5 år) 59 barn	7 min 0.6 km
Solåsen Fus barnehage (0-5 år) 71 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Son	21 min
Kiwi Son	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Store Brevik	1 390	552
Son/Store Brevik	6 595	2 763
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

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

Brevik skole	10 min
Store brevik ballplass	13 min
Friskis & Svettis Vestby	6 min
Kondishuset	22 min

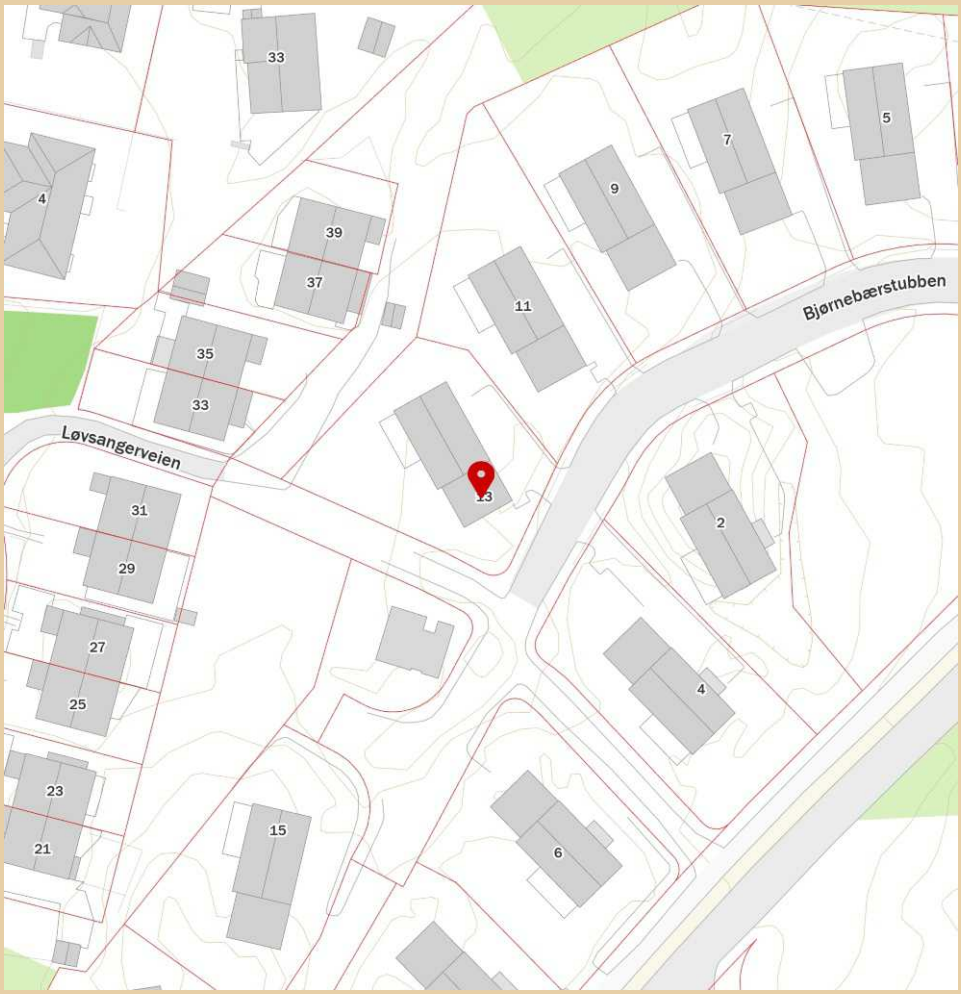
«Nærhet til sjø, rolig boområde, prisgunstig, hage, nærhet til gode turmuligheter sommer og vinter»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100



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

Bjørnebærstubben 13

Nabolaget Store Brevik - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne

SKOLER

Brevik skole (1-7 kl.) 287 elever, 15 klasser	8 min 0.8 km
Son skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	18 min 1.7 km
Grevlingen skole (8-10 kl.) 335 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	18 min 15.4 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	23 min 24.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tyttebæråsen Linje 540, 545A, 545B	2 min 0.2 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	7 min 4.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

BARNEHAGER

Øståsen barnehage (1-5 år) 56 barn	6 min 0.5 km
Store Brevik barnehage (0-5 år) 59 barn	7 min 0.6 km
Solåsen Fus barnehage (0-5 år) 71 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Son	21 min
Kiwi Son	5 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

Kambo Senter	9 min
Apoteket i Son	5 min
Son Vinmonopol	5 min

SPORT

Brevik skole	10 min
Store brevik ballplass	13 min
Friskis & Svettis Vestby	6 min
Kondishuset	22 min

«Nærhet til sjø, rolig boområde, prisgunstig, hage, nærhet til gode turmuligheter sommer og vinter»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

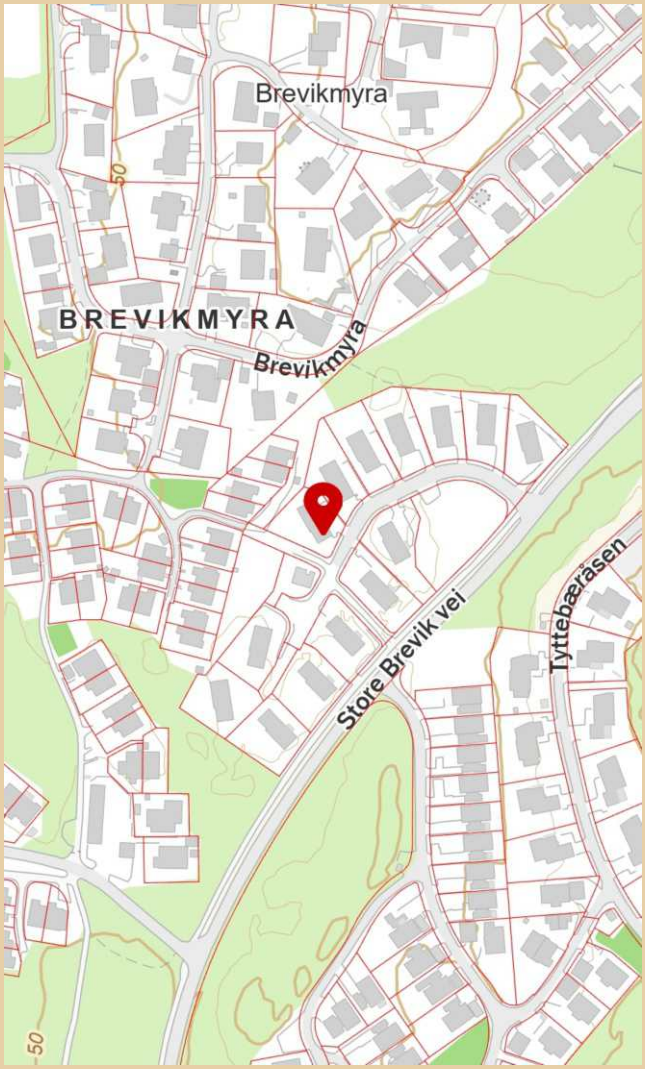
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Trafikk
Lite trafikk 92/100

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

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:
Bjørnebærstubben 13, 1554 Son
Gnr. 132, Bnr. 1190, Vestby kommune.

Oppdragsnummer:
116260064

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Hasan Øzbal

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 957 09 421

E-post: hasan.ozbal@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.

Vedlegg