PRIVATMEGLEREN

KOLÅSVEIEN 72

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

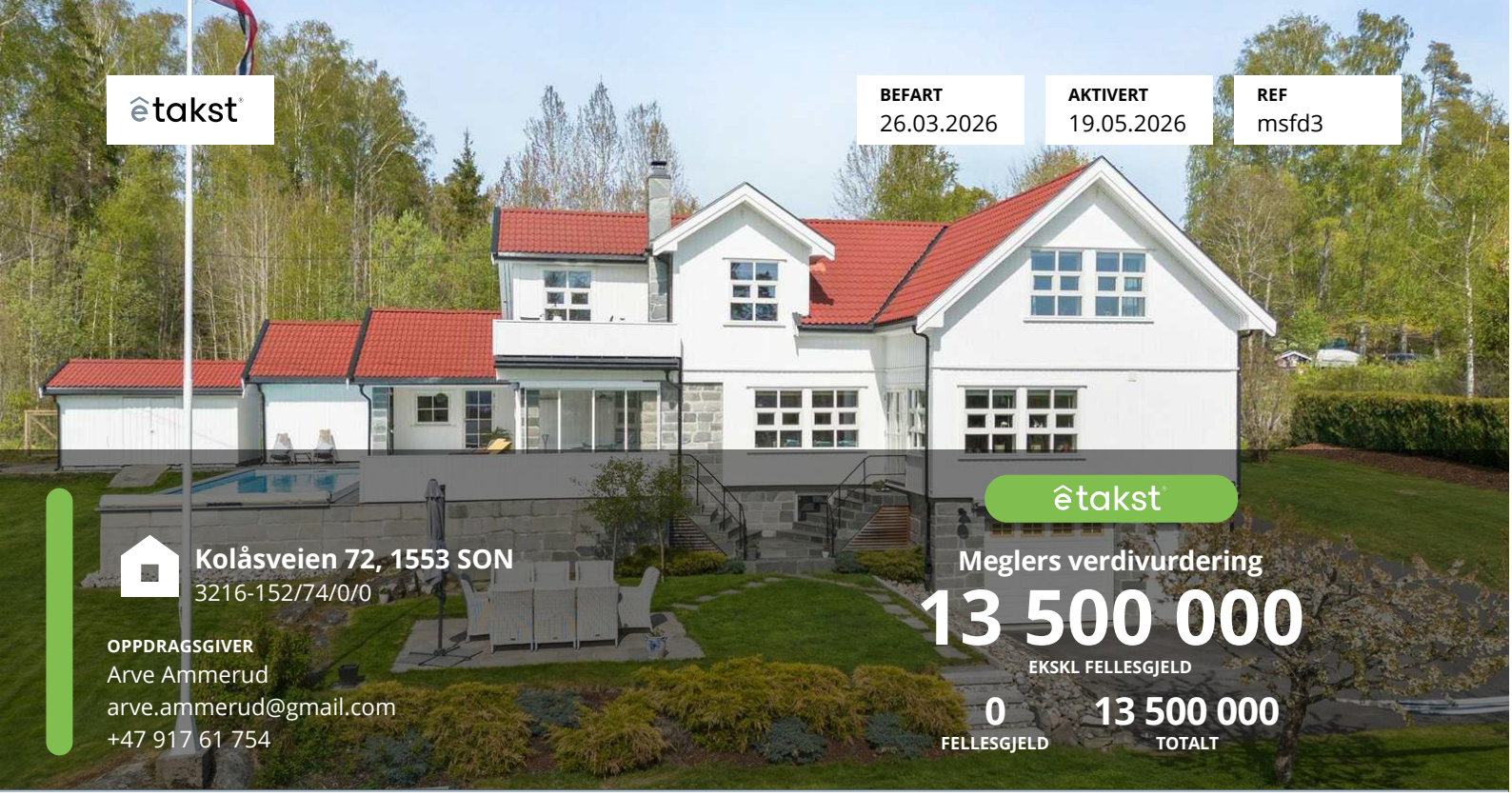
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



BEFART 26.03.2026 | AKTIVERT 19.05.2026 | REF msfd3

Kolåsveien 72, 1553 SON
3216-152/74/0/0

OPPDRAGSGIVER
Arve Ammerud
arve.ammerud@gmail.com
+47 917 61 754

Meglers verdivurdering
13 500 000
EKSKL FELLESGJELD

0 FELLESGJELD
13 500 000 TOTALT

NØKKELINFO

Selveier enebolig	
Selveier tomt	2 540 m2
Byggeår	2014
Soverom	3
Etasjer	3
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	277 m2	TBA	86 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	43 m2	ALH	- m2

EGENSKAPER
Parkering, peis og kjeller.

Energimerke B

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Saltbuveien 11, 1553 Son	03.05.2022	7 650 000	0	7 650 000	1969	147 m²
Tømmeråsen 12B, 1555 Son	21.05.2025	16 400 000	0	16 400 000	2009	238 m²
Tømmeråsen 19, 1555 Son	03.06.2025	16 100 000	0	16 100 000	1976	318 m²

SON/KOLÅS:
Romslig enebolig med sjøgløtt, terrasse og flotte uteområder.

Boligen går over tre plan og ligger i et rolig område i Son. Her har du kort vei til både skoler, barnehager og flotte turområder, samtidig som sjøen og golfbanen ligger like i nærheten. Dette er et solid og innholdsrikt hus som passer perfekt for storfamilien som ønsker god plass.

Kort fortalt:
- Gedigen tomt, med hage som innbyr til sportslige aktiviteter
- Pent opparbeidet hage og stor gårdsplass
- Stor garasje med direkte adkomst inn

MEGLER
Nils-Erik Aasen
nils-erik.aasen@privatmegleren.no
+4790585343

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

- Representativ, asfaltert gårdsplass
- 1-stavs eikeparkett i stue og kjøkken
- Bergvarme, med vannbåren gulvvarme i de fleste gulv
- Stor, usjenert uteplass med sol fra morgen til sent på kveld sommerstid
- Svømmebasseng
- God standard

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

Tilstandsrapport

En del av Norske Boligrapporter

Kolåsveien 72 , 1553 SON

VESTBY kommune

gnr. 152, bnr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 320 m² BRA-i: 277 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1571 **Referansenummer:** KU1052

Foretak: BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Enebolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong og lettklinker.
- Yttervegger i trekonstruksjon, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Parkering:
- Biloppstilling og integrert garasje.
Parkeringsplasser er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

- Etasjeskiller i lettklinker og trekonstruksjon.
- Trapper i trekonstruksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Vannbåren gulvvarme tilknyttet bergvarme.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

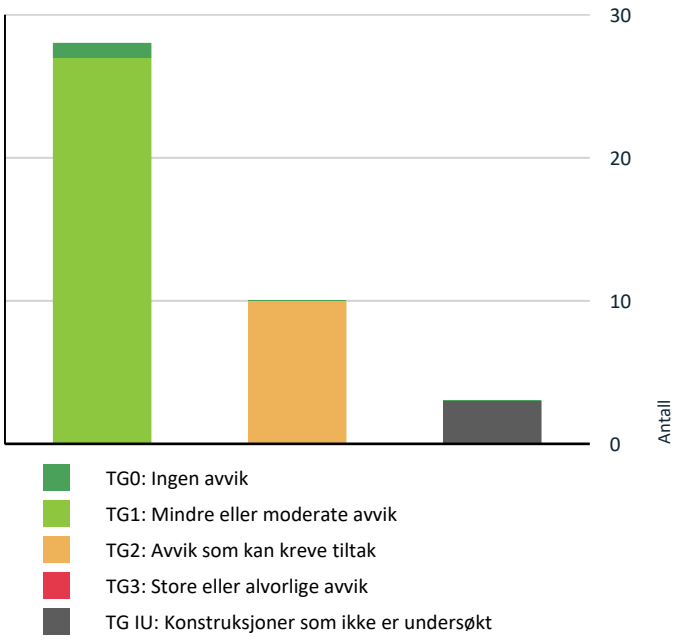
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2014

Kommentar
Det er fremvist ferdigattest på bruksendring (fra hytte fra 1962) og omgjøring til enebolig datert den 16.12.2014.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er ifølge eier fra 2012.
Yttertaket er tekket med takstein.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra 2012.

Bortledning av vann:
Det er registrert nedløp ført ned i drensrør.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Tilstandsrapport

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er i stor grad en lukket trekonstruksjon, med bodrom hvor det er delvis inspeksjon til takkonstruksjon.

Vurderte forhold:
Konstruksjonen er kontrollert fra bakkenivå med tanke på svank/svai i møne, synlige fuktskader og skjolder, tegn til skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er utført uten bruk av stige eller drone, noe som gir begrensede muligheter for vurdering av detaljer.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2009 og 2012.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre.
Terrassedører med isolerglass, produsert i 2012.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Uteplass med steinheller, målt til ca. 65 m².

Frittliggende uteplass med stein heller nedenfor, målt til ca. 10 m².

Veranda i trekonstruksjon med utgang fra rom i 2. Etasje, målt til ca. 11,5 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Gulvbord, malt betong og fliser.
Vegger: Malte overflater og panel.
Himling: Malte overflater, panel og takplater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,36 - 0,78 meter, målt på loftet (skråtak med stedvis lav himling.

Tilstandsrapport

Ca. 2,45 meter, målt i stue i 1. Etasje.
Ca. 2,39 meter i garasjerom, 1,86 - 1,94 meter i verksted og 1,73 meter i teknisk rom.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Type: Teglsteinspipe.

Ildsted:
Type: Peis i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har rom under terreng, men uten innredning.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskjolder, sopp/råte og skadedyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens.

Det er registrert mindre utslag på grunnmuren i teknisk rom. Utslag oppstår når fukt trekker gjennom muren og fordamper på overflaten. Dette tyder på at muren er utsatt for fuktpåvirkning, trolig fra grunnen eller utvendige forhold. Saltutslag i seg selv er ikke skadelig, men vedvarende fukt kan over tid påvirke materialer som står inntil muren. Videre vurdering anbefales.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.
Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE/LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier bygget nytt i 2016.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

2. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

2. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

2. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er i plast. Synlig membran.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

2. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Overskap med speilfronter.
Sanitærutstyr: Dobbel servant, klosett, dusj på gulv og badekar.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Tilstandsrapport

2. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

2. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon i rom bak dusjnisjen. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2009.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Speil over servant.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Rommet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt strie på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Trappeløpet er ikke avgrenset med en opphøyet kant. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Membranen kan ikke konstateres visuelt i sluket under klemringen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Hyller
Sanitærutstyr: Kum og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er en direkte våtsone med vannsøl på vegg slik som på et bad med dusj. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring uten at det ble indikert unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2012.
Kjøkkeninnredning med fronter. Benkeplate i heltre og stein.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap og fryser. Komfyrvakt er montert.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert.
Lekkasjesikring: Fordelerskap i teknisk rom har utløp mot hull i kassen som løper ut i garasjerom hvor det er sluk.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk/elektrisk avtrekk fra to bad, vaskerom og kjøkken. Naturlig ventilering for øvrig.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bergvarmesentral i 2025 utført av Moss Kulde og varmeteknikk AS.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2012.
Bereder, med en kapasitet på ca. 300 liter, produsert i 2012.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Vannbåren gulvvarme.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelere er lokalisert i teknisk rom i 1. Etasje og i garasjerom. Sentral i teknisk rom i kjeller.

Reguleringsventiler:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Skjulte rør vurderes basert på alder og synlige tegn til skader på gulv fra gulvvarmen. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

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

Sikringer av jordfeilautomater fordelt på et hovedskap i teknisk rom i 1. Etasje og et skap i garasjerommet.

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

Generelt om anlegget

2. 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

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

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

Tilstandsrapport

6. 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

Det ligger en del dokumentasjon i boligmappa, og tilgang kan gid ved forespørsel.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er ifølge eier fra ca. 2012.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong og lettklinker. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

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

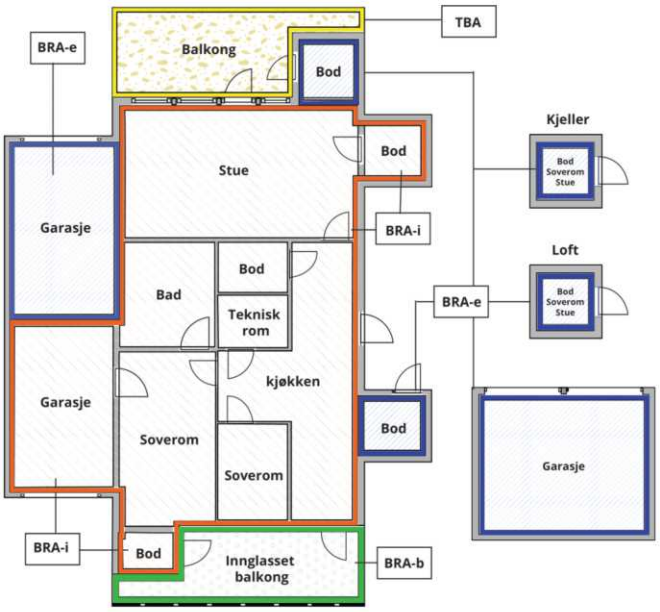
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
2. Etasje/Loft	72			72	11	30	102
1. Etasje	120			120	65		120
Underetasje	85			85	10	25	110
SUM	**277**				**86**	**55**	**332**
SUM BRA	**277**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje/Loft	Stue/gang, soverom 1, omkledningsrom, bad, bod, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Gang/hall, bad, vaskerom, stue, bod, stue/kjøkken		
Underetasje	Garasje, verksted, teknisk rom, trappegang		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Loft: Deler av loftsetasjen har lav himlingshøyde og trange bodrom, noe som vil si at det enten er bodrommet i sin helhet, eller deler av rommene mot knevegger som ikke er målbart areal.
Underetasje: Deler av verkstedet har himlingshøyde under 1,9 meter, og himlingshøyden i hele det tekniske rommet er under 1,9 meter. I det tekniske rommet er deler av rommet inkludert som målbart areal, mens i det tekniske rommet så er hele rommet eksludert i arealberegningen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: - Se eier sin egenerklæring.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Anneks, teknisk rom	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Arve Ammerud	Kunde
	Heidi Vinsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	152	74		0	2540.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kolåsveien 72

Hjemmelshaver
Ammerud Arve, Vinsrud Heidi

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	28.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	08.05.2026	
3	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby

Oppdragsnr.
323260036

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arve Ammerud	Heidi Vinsrud

Gateadresse
Kolåsveien 72

Poststed	Postnr
SON	1553

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: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 26185694

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: 323260036

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

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

Beskrivelse: Bad 1. Membran, elektriske og rørleggerarbeid er utført av faglærte i 2009. Fliser er lagt av ufaglært. Leter etter dokumentasjon. Bad 2: Kun faglærte, Bademiljø ÅS, var med 10 årsgaranti i 2016. Dokumentert

Arbeid utført av: Bademiljø ÅS rørleggerbedrift AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført av faglærte

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad 2: Ved bygging av hus ble bad 2 godkjent. Bad 1: Opprinnelig bad som ble oppgradert.

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: Samsvarserklæring. Ny samsvarserklæring utarbeides/innhentes før tilstandsrapport.

Arbeid utført av: Connect Elektro

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

Beskrivelse: Bergvarmesentral i 2025 utført av Moss Kulde og varmeteknikk AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Diverse skiferlegging av terrasse og grunnmur

Document reference: 323260036

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egeninnsats: Vask og maling av hus, vask av tak og legging av skifer. Fra faglært: Nytt terrassegulv på balkong 2 etasje utført av Bjerkes Bygg og vedlikehold.
Arbeid utført av	Bjerkes Bygg og vedlikehold.

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

Beskrivelse	Reguleringsplan for områder. Det er tegnet inn gang - og sykkelvei i Kolåsveien. Krav om at utbyggere bekoster gang- og sykkelveien ved bygging av fremtidige nye boliger.

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

Beskrivelse	Ja, to heftelser. E-post er sendt til kommunen for sletting. Forholdene er etter vår mening ikke gjeldende pga av ny reguleringsplan. Mer informasjon fremlegges megler.

Document reference: 323260036

Tilleggskommentar

Boligen har svømmebasseng. Godkjent av kommunen og det foreligger ferdigattest. Utført av faglærte. Ansvarlig søker på vegne av eier: Bassengspesialisten. Egeninnsats: legging av liner. Detaljert informasjon om teknisk rom/utstyr foreligger.

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: 323260036

enova

Energiattest



Adresse **Kolåsveien 72, 1553 SON**	
Dato for energimerking **21.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273252**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **148717133**
Gårdsnummer **152**	Bruksnummer **74**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **350,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **195,5 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **92,78 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **99,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 369 kWh**

Kolåsveien 72

Nabolaget Strømbråten - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Son skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	4 min 2.1 km
Brevik skole (1-7 kl.) 287 elever, 15 klasser	7 min 4.1 km
Grevlingen skole (8-10 kl.) 335 elever, 14 klasser	6 min 2.4 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	13 min 10.8 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	20 min 19.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ørajordet Linje 545A, 545B, 546	8 min 0.7 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	12 min 7.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

BARNEHAGER

Deør barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 2.3 km
Bjørkekollen barnehage (1-5 år) 34 barn	6 min 2.4 km
Grevlingen barnehage (1-5 år) 82 barn	6 min 2.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Son	12 min
Kiwi Sletta	7 min

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

VARER/TJENESTER

Vestby Storsenter	11 min
Apoteket i Son	13 min
Son Vinmonopol	12 min

SPORT

Labo stadion	20 min
Husjordet tennishall	23 min
Kondishuset	6 min
Friskis & Svettis Vestby	8 min

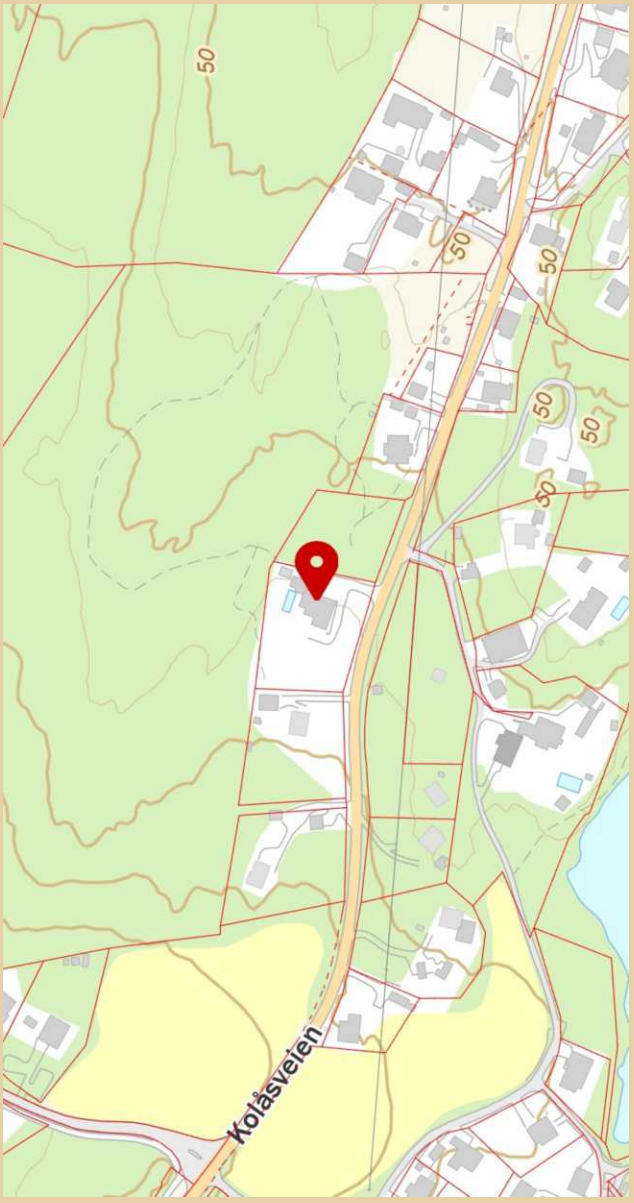
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

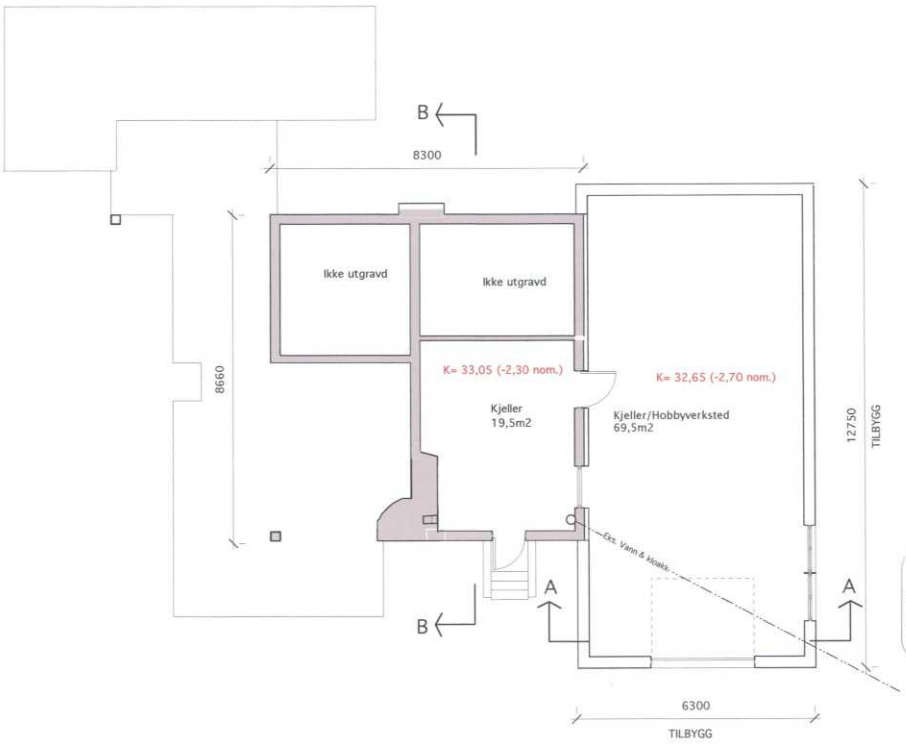
Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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



MOTTATT
14 DES 2011
Vestby kommune

Bruksareal : U. Etasje
Eks. bebyggelse : 20 m2
Tilbygg : 71 m2
Ialt : 91 m2

SCANNET
VESTBY KOMMUNE
SENTRALARKIV
10/1202-38 20629/11
14 DES 2011
152/74
260

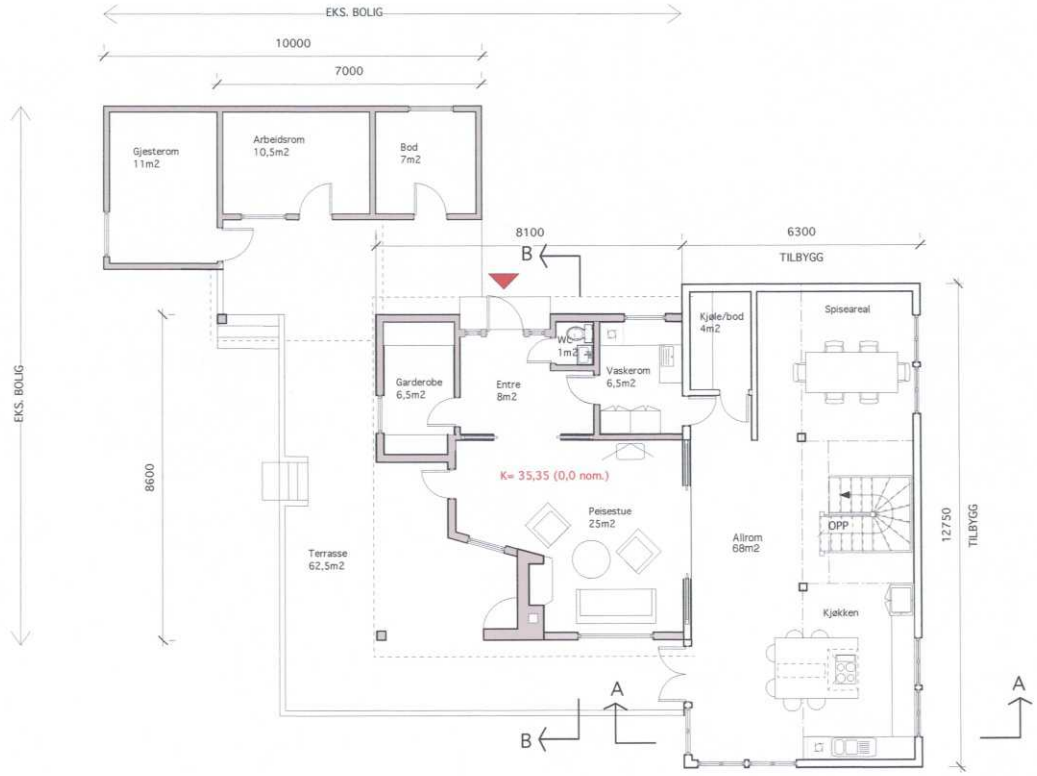
VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 19/12-11 JGU
Sak: DS PLM 698/11
Tegningsnr: 2

KOLÅSVEIEN 72
SON
Gnr.152 Bnr.74
Heidi Vinsrud
Arve Ammerud
PÅBYGG + TILBYGG

Batchelor Arkitekter
Postboks 63, 1556 Son.
Tel 64 95 93 85

KJELLER
DATO :18.08.2010
BA-272-001
REV: 30.11.2001

14 DES 2011



BYA

Eks. bebyggelse	:115	m2
Tilbygg	: 102	m2
P. areal	: 36	m2
Ialt	:253	m2
Tomteareal	:2.540	m2
U-grad	: 9%	
T-BYA	: 20%	

Bruksareal : 1. Etasje

Eks. bebyggelse	: 79,5	m2
Tilbygg	: 72	m2
Ialt	:151.5	m2

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 19/12-11 JGV
Sak: DS PLM 698/11
Tegningsnr: 3

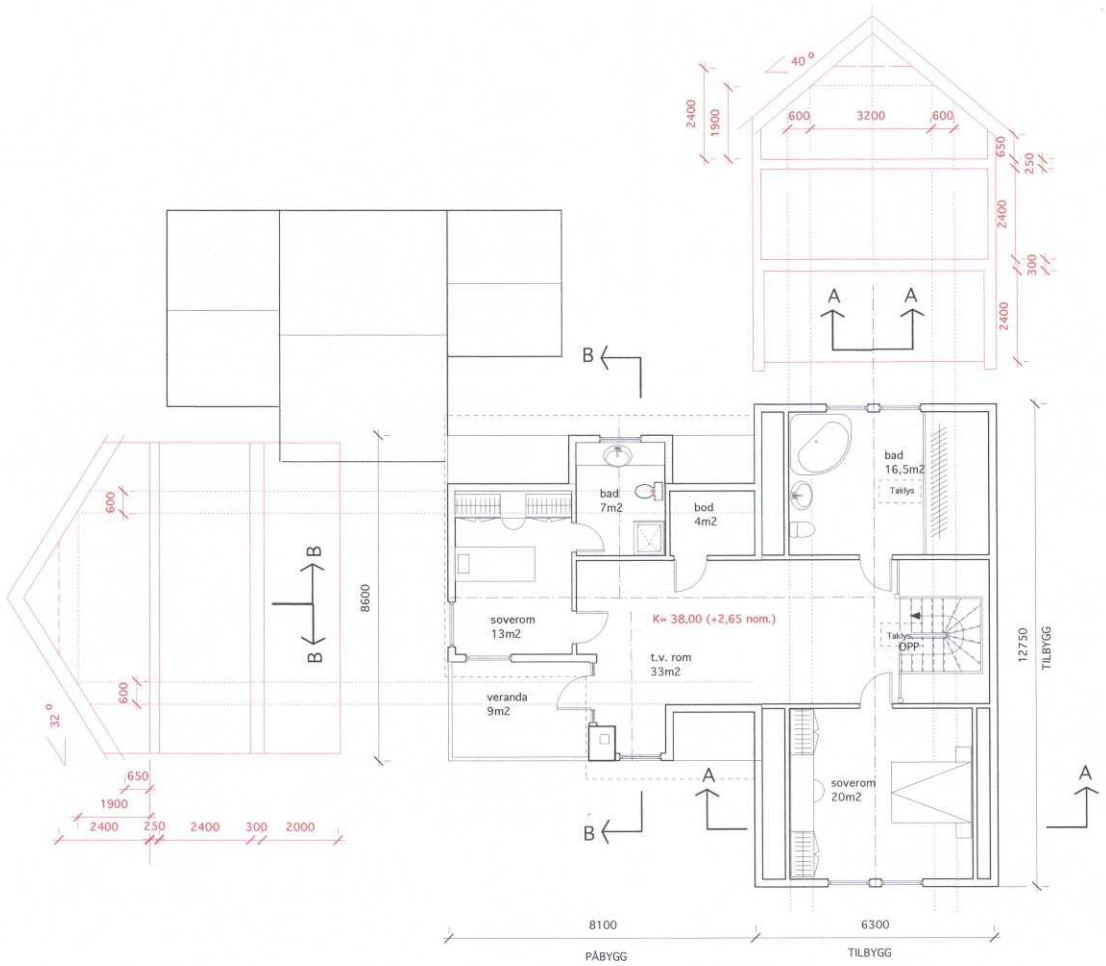
KOLÅSVEIEN 72
SON
Gnr.152 Bnr.74
Heidi Vinsrud
Arve Ammerud
PÅBYGG + TILBYGG

Batchelor Arkitekter
Postboks 63, 1556 Son.
Tel 64 95 93 85

1. ETASJE
DATO :18.08.2010

BA-272-002
REV: 30.11.2001

14 DES 2011



Bruksareal : 2.Etasje
Påbygg : 48 m2
Tilbygg : 55 m2
Ialt :103 m2

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 19/12-11 JGW
Sak: DSPLM 693/11
Tegningsnr.: 4

KOLÅSVEIEN 72
SON
Gnr.152 Bnr.74
Heidi Vinsrud
Arve Ammerud
PÅBYGG +
TILBYGG

Batchelor Arkitekter
Postboks 63, 1556 Son.
Tel 64 95 93 85

2. ETASJE
DATO :18.08.2010

BA-272-003
REV: 30.11.2001

14 DES 2011



VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 19/12-11 JGV
Søk: DS PLM 698/11
Tegningsnr.: 5

KOLÅSVEIEN 72
SON
Gnr.152 Bnr.74
Heidi Vinsrud
Arve Ammerud
PÅBYGG +
TILBYGG

Batchelor Arkitekter
Postboks 63, 1556 Son.
Tel 64 95 93 85

MOT NORD
DATO :18.08.2010

BA-272-004
REV: 30.11.2001

14 DES 2011



KOLÅSVEIEN 72
SON
Gnr.152 Bnr.74
Heidi Vinsrud
Arve Ammerud

PÅBYGG + TILBYGG

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 19/12-11 JGV
Sak: 08/00105 PLM 693/11
Tegningsnr: 6

Batchelor Arkitekter
Postboks 63, 1556 Son.
Tel 64 95 93 85

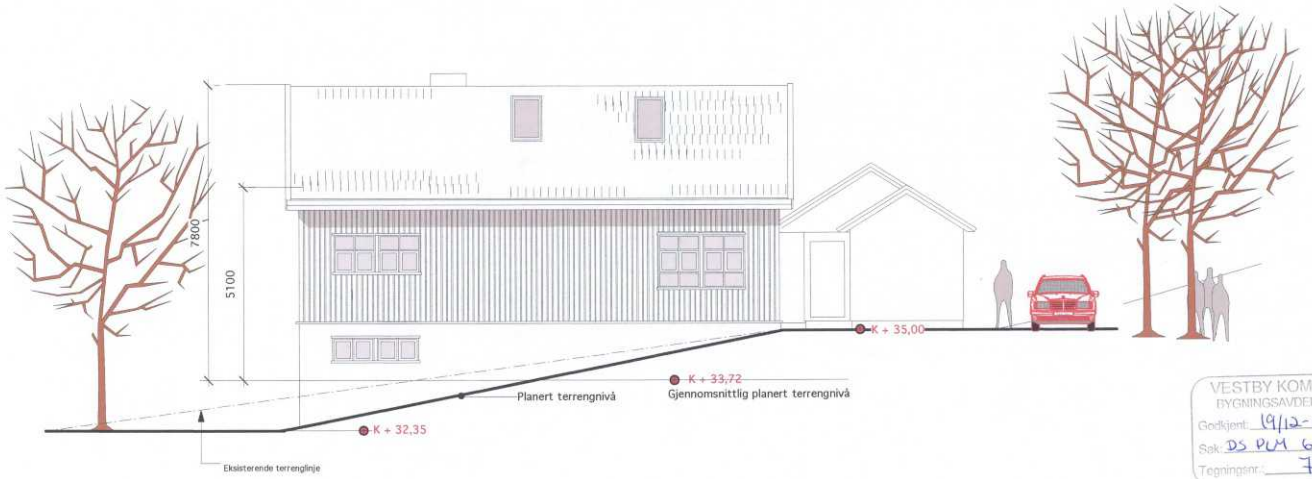
MOT SØR

DATO :18.08.2010

BA-272-007

REV: 30.11.2001

14 DES 2011



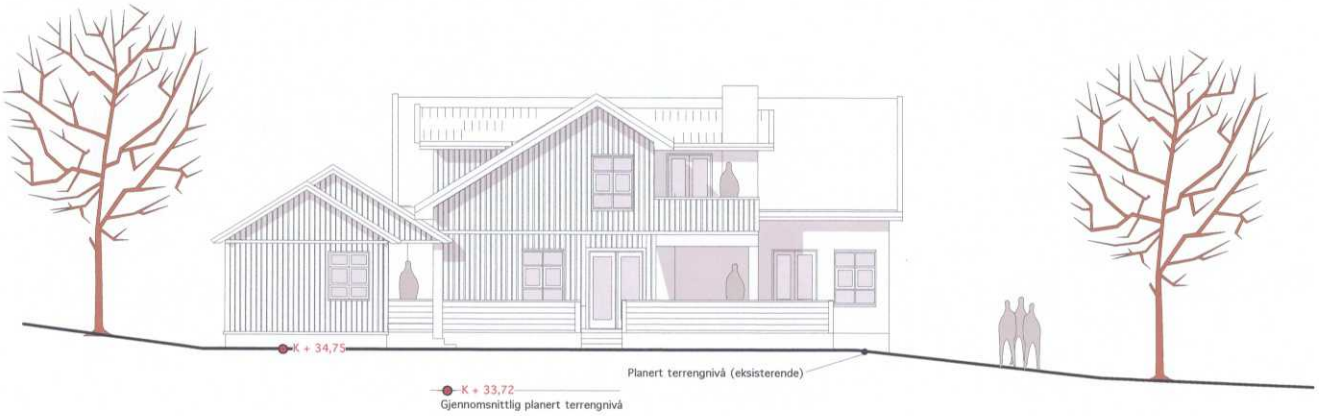
VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 19/12-11 ØGV
Sak: DS PLM 698/11
Tegningsnr.: 7

KOLÅSVEIEN 72
SON
Gnr.152 Bnr.74
Heidi Vinsrud
Arve Ammerud
PÅBYGG + TILBYGG

Batchelor Arkitekter
Postboks 63, 1556 Son.
Tel 64 95 93 85

MOT ØST
DATO :18.08.2010
BA-272-005
REV: 30.11.2001

14 DES 2011



VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 19/12-11 LGU
Sak: DSPLM 698/11
Tegningsnr.: 8

KOLÅSVEIEN 72
SON
Gnr.152 Bnr.74
Heidi Vinsrud
Arve Ammerud
PÅBYGG + TILBYGG

Batchelor Arkitekter
Postboks 63, 1556 Son.
Tel 64 95 93 85

MOT VEST
DATO :18.08.2010
BA-272-006
REV: 30.11.2001

Vestby kommune
Bygningsavdelingen

Arve Ammerud
co/Espen Sørensen, Havnegt. 5

1555 SON

Arkivkode	Deres ref.	Saksnr.	Løpenr.	Dato
GNR 152/74		09/172	2341/09	11.02.2009

GNR 152 BNR 74 KOLÅSVEIEN 72 - MELDING OM TILTAK GJESTEROM/BOD - GODKJENT MELDING.

Deres melding om mindre byggearbeid er godkjent.
Melding om tiltak ble mottatt her den 30.01.2009, komplettert av tiltakshaver den 09.02.09.

Arbeidene omfatter tilbygg som allerede er oppført, 14m^2 og bruksendring fra bod til gjesterom, med plassering som vist på kart, tegningsnr 1, og med utforming som vist på tegning, tegningsnr 2.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at arbeidet er utført i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Regning for behandlingsgebyr, kr.1720,- vil bli motregnet med allerede betalt gebyr for avslag, kr. 430,- vil bli utbetalt Dem fra Økonomikontoret...

Med hilsen,
bygningsavdelingen

Hans Christian Fæste
Bygningssjef

Christin Westby
Konsulent

Vedlegg: Svarslipper for igangsetting og ferdigmelding.

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

Vestby kommune
Plan, bygg, geodata

Follo Bygg og Eiendom AS
Teglveien 21

1400 SKI

Arkivkode	Saksnummer	Saksbehandler	Dato
GNR 152/74	09/1286-7	Line Gulbrandsen	22.06.2012

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningslovens (pbl) av 14. juni 1985 § 99 er gitt for:

Eiendom/adresse	*Gnr / bnr /*
Kolåsveien 72, 1555 Son	***GNR 152/74***

Spesifikasjon: Tiltakets / byggets art: Endret takvinkel, mindre fasadeendringer.

Dato sluttkontroll
15.06.2012

Kontrollansvarlig
Follo Bygg og Eiendom AS

Vedtak fattet av
Plan- og miljøutvalget

Vedtak dato
29.09.2009

Vedtak nr.
DS PLM 09/1286

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

Med hilsen

for Hans Christian Fæste
Bygningssjef

Line Gulbrandsen
Juridisk konsulent

Kopi sendt til:
Tiltakshaver:
Arve Ammerud, Kolåsveien 72, 1555 SON
Andre:
Geodataavdelingen, her

Ferdigmelding

SCANNET

Kommunens saksnr	Side
DS PLM 357/09	1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	152	74				

Adresse	Postnr	Poststed
Kolåsveien 72	1555	SON

Det anmodes om

- [■] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- [X] FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- [■] ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
- [ ] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

VESTBY KOMMUNE SENTRALARKIV 09/1286-6 10970/12 19 JUN 2012 Arkivdel 152/74 Ark.kode S Saksansvarlig HCF Kopi TIL

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
[ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[ ] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[✓] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	1 - 1	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: FOLLO BYGG OG EIENDOM AS

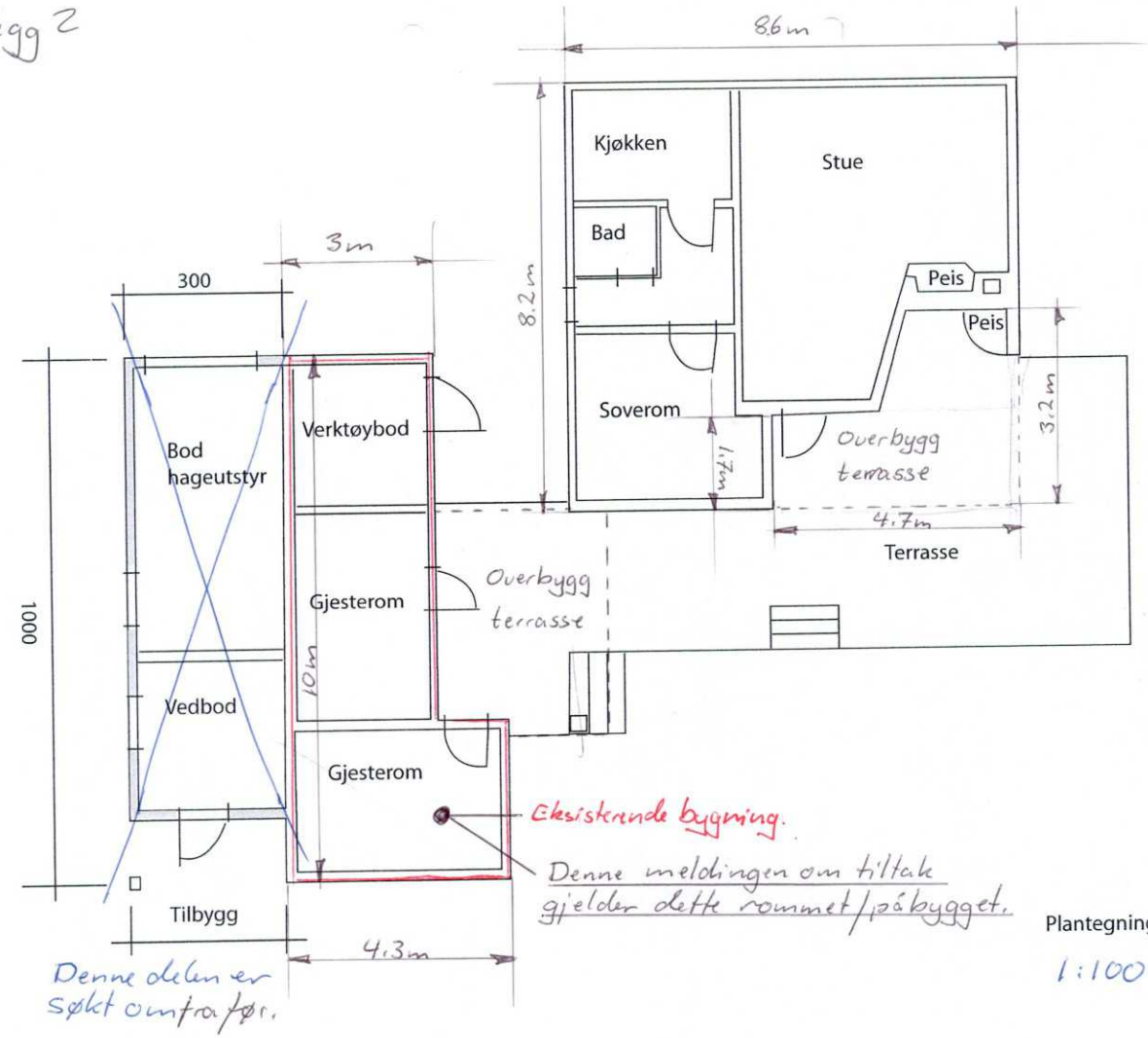
Dato: 15.06.12 Underskrift: Jan Håkon Hensel

Gjentas med blokkbokstaver: Jan Håkon Hensel

FOLLO BYGG & EIENDOM AS
Teglveien 21, 1400 SKI
Tlf: 64 91 33 50 Fax: 64 91 38 59
Foretningsreg.: NO 989532030 MVA

© NBR nr 5167 Juli-2003

Vedlegg 2

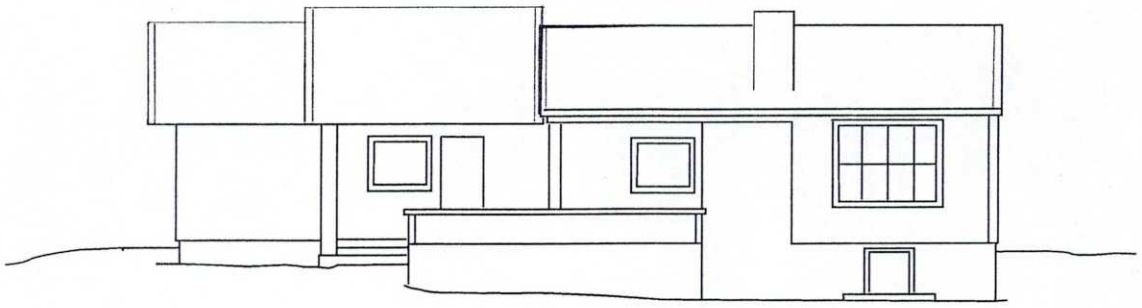


Plantegning

1:100

30 JAN 2009

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 11.2.09
Sak: 09/172
Tegningsnr.: 2



FASADE SYD

NY FASADE

FOLLO BYGG & EIENDOM AS
Tegnerlia 21, 1400 SKI
Tlf: 64 91 39 50 Fax: 64 91 39 59
Foretaksreg.: NO 985632030 MVA

KOPI
VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 29.09.09 VHv
Sak: 09/1286
Tegningsnr.: E5 7
03 SEP 2009

E5

1:100

Nye forhold

FOLLO BYGG & EIENDOMMER

16/9-09 J.H.H

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 29.09.09 V/HU
Sak: 09/1286
Tegningsnr.: E6 8

1:100

17 SEP 20

E6

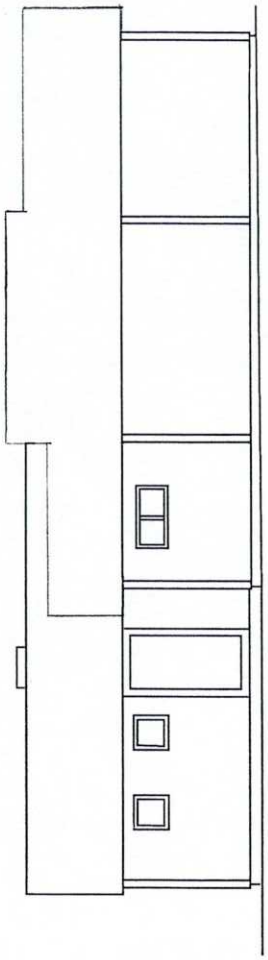
KOPI

03 SEP 2009

E7

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 29.09.09 VH
Sak: 09/1286
Tegningsnr.: ~~E7~~ 9

1:100



FASADE NORD
NY FASADE

FOLLO BYGG & EIENDOM AS

Tegleveien 21, 1400 SKI
Tlf: 64 91 33 50 Fax: 64 91 38 59
Foretaksregisteret NO 983932030 MVA

FASADE VEST
NY FASADE

KOPI

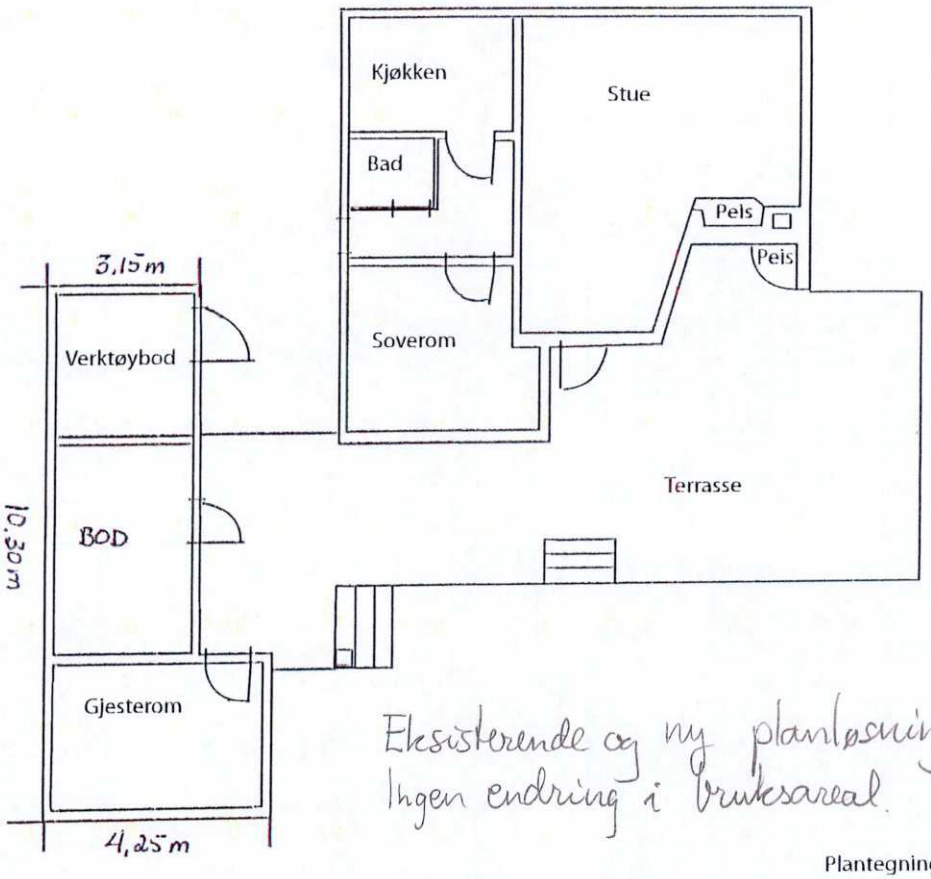
03 SEP 2009

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent 29.09.09 VHu
Sak 09/1286
Tegningsnr. T-810

1:100

E8

FOLLO ARKITEKTKONTOR AS
Torvgaten 21, 1400 Ski
Tlf: 64 91 50 Fax: 64 91 38 59
Foretaksregister NO 985532030 MVA



Eksisterende og ny planløsning.
Ingen endring i bruksareal.

Plantegning

FOLLO BYGG EIENDOM AS

16/9-09

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 29.09.09 vHo
Sak: 09/1286
Tegningsnr.: E9 11

17 SEP 2009

E9

Eksisterende forhold

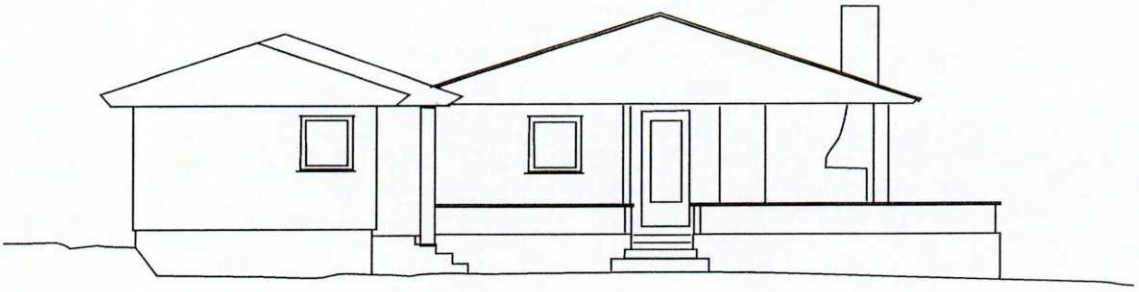
FOLLO BYGG EIENDOM AS
Tegleveien 21, 1400 SKI
Telefon 64 91 33 50 Fax 64 91 33 59
Foretaksregisteret NO 985332930MVA

16/9-09
J.H.St

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 24.09.09 HU
Sak: 09/1286
Tegningsnr.: E2
17 SEP 2009

1:100

E2



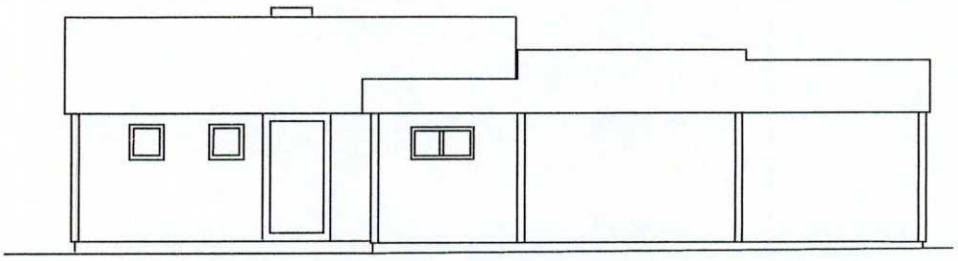
FASADE VEST
EKSISTERENDE

1:100

FOLLO BYGG & EIENDOM AS
Teglverkveien 21, 1400 SKI
Tlf.: 64 91 33 50 Fax: 64 91 38 59
Foretaksregister: NO 989532030 MVA

03. SEP 2009
VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 24.09.09 V4U
Sak: 09/1286
Tegningsnr.: E+6

E4



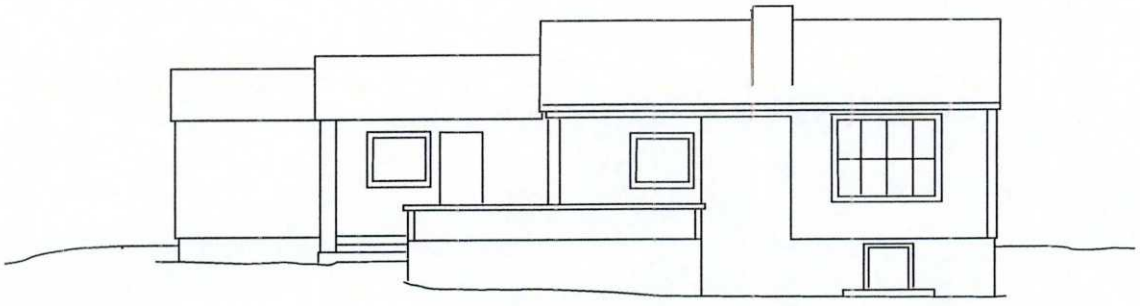
FASADE NORD
EKSISTERENDE

FOLLO BYGG & EIENDOM AS
Tegliveien 21, 1400 SKI
Tlf.: 64 91 50 50 Fax: 64 91 38 59
Foretaksreg.: NO 989532030 MVA

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 29/09/09 VHU
Sak: 09/1296
Tegningsnr.: 5
03 SEP 2009

1:100

E3



FASADE SYD
EKSISTERENDE

FOLLO BYGG & EIENDOM AS
Teglverket 21, 1400 SKI
Tlf: 64 91 33 50 Fax: 64 91 38 59
Foretaksregj.: NO 989532030 MVA

SCANNET
VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 29.04.04 VHo
Sak: 04/12 84
Tegningsnr.: 03
03 DES 2009

1:100

E1

Vestby kommune
Bygg

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/01124-6	Lene Thomas	01.07.2024

FERDIGATTEST - 152/74/0/0 - KOLÅSVEIEN 72 - SVØMMEBASSENG

Vi viser til søknad om ferdigattest, datert og mottatt 26.06.2024.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	152/74/0/0
Tiltakets adresse:	Kolåsveien 72
Tiltakshaver:	Arve Ammerud
Ansvarlig søker:	Bassengspesialisten As

VEDTAK:

FERDIGATTEST

Vestby kommune godkjenner søknaden om ferdigattest for svømmebasseng, mottatt 26.06.2024.

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 datert og mottatt 26.06.2024.

BYGGESAKSAVDELINGENS VURDERING
Vi gir ferdigattest på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 12.07.2023.

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

Gnr/Bnr:	152/74
Tiltakets art:	Svømmebasseng
Energiforsyning:	-
Varmefordeling:	-

Med hilsen

June Cathrine Ormstad
byggesaksleder

Lene Thomas
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere:
VESTBY KOMMUNE KOMMUNALTEKNIKK
Bassengspesialisten As

Kopi til:
Bygg, Erik Pettersen
Bygg, June Cathrine Ormstad
Arve Ammerud

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klagefrist
Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være postlagt før fristen går ut.

Har du ikke mottatt vedtaket, er klagefristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap til vedtaket.

Klagefristen kan forlenges i særlige tilfeller. En anmodning om fristforlengelse må begrunnes og må være kommet inn før fristen på tre uker har gått ut.

Slik klager du:
Klagen må være skriftlig og sendes til oss per brev eller e-post.

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Ditt navn og din adresse.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er tiltakshaver eller nabo.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny relevant informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at den sendes inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.

Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Hvor skal du sende klagen?
Klagen kan sendes på e-post til post@vestby.kommune.no, eller per post til Vestby kommune, Postboks 144, 1541 VESTBY.

Hvem behandler klagen?
Dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Rett til å se gjennom saksdokumentene
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Dokumenter som er publisert i senere tid er tilgjengelige på våre nettsider, i kommunens offentlige journal.

For eldre dokumenter, eller dokumenter som er unntatt offentlighet, må du be om innsyn. Innsynsbegjæring sendes til post@vestby.kommune.no.

Rett til dekning av sakskostnader ved omgjøring av vedtak
Hvis vedtaket blir endret til gunst for deg som følge av klagen din, kan du kreve at kommunen dekker vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Du må sende sakskostnadskravet senest tre uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Kravet sender du til det forvaltningsorganet som har omgjort vedtaket.

Klage på gebyr og søknad om nedsettelse av gebyr
Gebyrets størrelse er fastsatt i henhold til gebyrregulativet satser og kan ikke klages på, jf. Gebyrregulativets kapittel 1-4.

Dersom du har en søknad som har lovpålagt saksbehandlingsfrist på 12 uker, foretar kommunen en beregning for når fristens utgangspunkt begynner. Dersom kommunen bruker mer enn 12 uker på å behandle søknad fra den er komplett, skal gebyret reduseres med 25% for hver påbegynte uke fristen er oversittet. Du kan klage dersom du er uenig i kommunens vurdering av når saken var komplett og fristen begynte å løpe.

Er saken din sendt inn til kommunen etter 01.01.2020 kan du søke om nedsettelse av gebyret. Det er kun gebyrer kommunen anser å være åpenbart urimelige vi kan sette ned. Behandlingen av en søknad om gebyrnedsettelse kan klages på.

For å behandle søknad om nedsettelse av gebyr, trenger vi følgende:

- Skriv at du søker om nedsettelse av gebyr.
- Ditt navn og din adresse.
- Skriv hvilket vedtak søknaden gjelder.
- Begrunn hvorfor du søker, og skriv hvorfor gebyret i din sak er åpenbart urimelig.
- Søknaden må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.

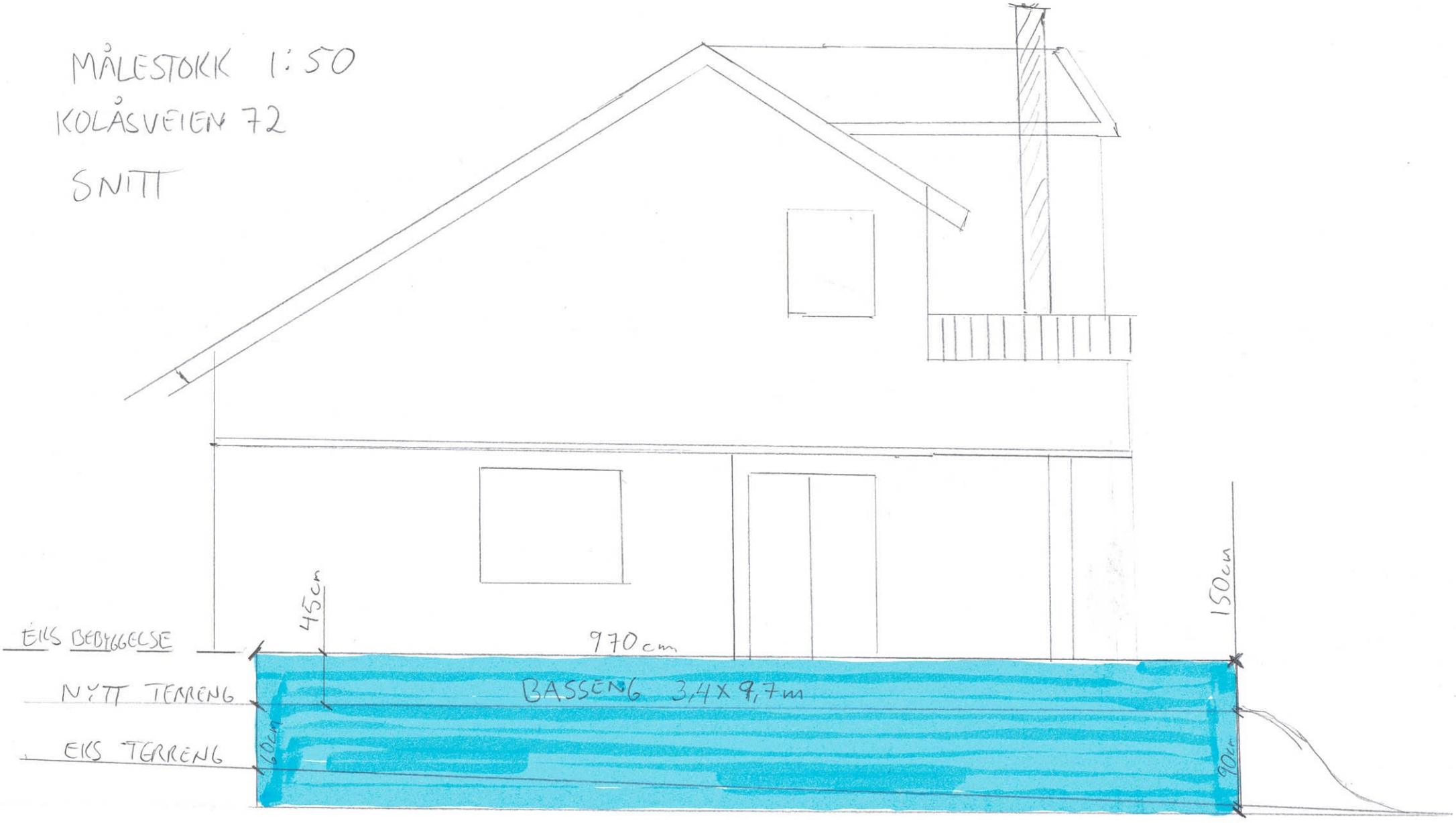
Regelverk

- Retten til å klage på vedtaket fremgår av forvaltningsloven § 28.
- Hvem som kan klage fremgår av forvaltningsloven § 28 første ledd jf. § 2 første ledd bokstav e.
- Reglene om klagefrist og forlengelse av klagefrist fremgår av forvaltningsloven §§ 29 og 30.
- Reglene om utsatt iverksetting av tiltak fremgår av forvaltningsloven § 42.
- Reglene om innsynrett fremgår av forvaltningsloven §§ 18 og 19.
- Reglene om dekning av sakskostnadskrav fremgår av forvaltningsloven § 36.

MÅLESTOKK 1:50

KOLÅSVEIEN 72

SNITT



Vestby kommune

Kolås – Områderegulering - Bestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 20.03.2023
Revidert til 2. gangsbehandling: 14.02.2023
Mindre endring: 05.01.2024

§ 1 Fellesbestemmelser

Rekkefølge

- Det skal ikke gis tillatelse til bruksendring fra fritidsbebyggelse til helårsbolig eller nybygging av bolig, i områdene B1, B2, B3, B4, B5, B6 og B7 før gang- og sykkelvei er ferdig opparbeidet fra Kjøvangveien og til og forbi eiendommen som skal bruksendres/bebygges. Hvis eiendommen ikke har adkomst direkte til Kolåsveien, skal gang- og sykkelveien være ferdig opparbeidet forbi avkjørsel til eiendommen.
    - Ved opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Kolåsveien (GS2) skal matjordlaget flyttes og gjenbrukes på jordbruksarealer som beskrevet i matjordplanen datert 21.11.2022. Matjordplanen skal følges som metode for gjennomføring av flyttingen.

- Før iverksetting av tiltak i medhold av planen som berører de automatisk fredete kulturminnene, ID 274603 og ID 274607, registrert som steinalderboplasser og markert som #1 og #2 i plankartet, skal det foretas arkeologisk utgravning. Det skal tas kontakt med Viken fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

- Det skal ikke gis tillatelse til bruksendring, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boliger for felt B6 og B7 før følgende er opparbeidet.
    - Veistegning/fysisk kjøresperre i V8

  Rekkefølgekravet gjelder for eiendommer som har adkomst via V8.

Frigitte kulturminner

Det er ikke stilt vilkår om arkeologisk undersøkelser forbundet med dispensasjonen av de berørte automatisk fredete kulturminnene: ID 274609, ID 274624 markert som bestemmelsesområde #3, #4.

Det automatisk fredete kulturminnet, Id 272616 som er marker som bestemmelsesområde # 5 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

Det tillates inngrep i de deler av det automatisk fredete kulturminnet id 272615 som ligger innenfor plankartet, med unntak av området der kulturminner overlappes av H560_5. Arealer skal markeres som bestemmelsesområde # 6. Det er ikke stilt vilkår

om arkeologisk undersøkelse i forkant av tiltakene, men i forbindelse med anleggsperioden skal det settes opp markører og fysiske barrierer for å sikre øvrige arealer av kulturminnet som fortsatt omfattes av fredningsbestemmelsen.

Krav om detaljregulering
I områdene B1 og B10 kan tiltak etter PBL § 20-1 pkt. a, b, d, g, k, l og m ikke finne sted før området inngår i detaljreguleringsplan.

Kravet om detaljregulering er unntatt for tiltak etter PBL § 20-4 pkt. a, c og e, samt § 20-5 i områdene B1 og B10. For at unntaket skal gjelde, er maksimalt tillatt prosent bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=30 % og tillatt bruksareal BRA=300 m^2. Maksimal gesimshøyde er 5 meter og maksimal mønehøyde er 7,5 meter. Maksimal gesimshøyde for hus med pulttak eller flate tak er 6,0 meter. For frittliggende garasje, uthus o.l. med skråtak er maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,5 meter.

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

Springflo
Bygninger og anlegg må anlegges med en byggehøyde fra minst 2,0 meter over normalvannstand.

Byggegrenser
Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Veier, stier, garasjer, parkeringsplasser, uthus, leke- og idrettsanlegg, mindre bygg for kommunaltekniske anlegg og trafokiosker som planen åpner for, tillates etablert utenfor byggegrensene.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Uteoppholdsareal (MUA)
Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 200m^2 per bolig. Arealer som ligger i rød og gul støysone, kan ikke telles med som MUA. Terrasser som ikke er overbygd medtas i MUA. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn i MUA.

Biologisk mangfold

Det skal ikke plantes fremmede arter.

§ 2 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse

Innenfor området kan det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Det tillates kun 1 boenhet per tomt. Minste netto regulerte tomt er 1500 m^2.

Prosent bebygd areal for den enkelte tomt er 25 %-BYA. Maksimalt tillatt bruksareal for den enkelte tomt er BRA = 300 m^2. For eiendommen 152/17 skal eksisterende bygg for fritidsbeboelse ikke medregnes i grad av utnytting.

Maksimal gesimshøyde for hus med skråtak er 5 meter og maksimal mønehøyde er 7,5 meter. Arker og takoppløft med en bredde mindre enn 1/3 av hver takflate regnes ikke inn i gesimshøyden. Maksimal gesimshøyde for hus med pulttak eller flate tak er 6,0 meter. For frittliggende garasje, uthus o.l. med skråtak er maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,5 meter. For frittliggende garasje, uthus o.l. med pulttak eller flate tak er maksimal gesimshøyde 3 meter.

Innenfor B11 og B12 kan det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Det tillates kun en boenhet per tomt. Tomter tillates ikke delt, men det tillates å endre grensen mellom eksisterende tomter.

§ 3 Samferdselsanlegg

Kjørevei V3 og V4 skal være offentlig.

Kjørevei V5 skal være felles for alle eiendommer i B11 og B12 samt eiendommene 152/151, 152 og 106.

Adkomstvei V6 tillates etablert som en enkel grusvei uten større terrenginngrep. Sprenging tillates ikke.

Kjørevei V7 – V14 skal være felles for eiendommene som grenser til veien.

Parkeringsplassen P2 skal benyttes slik terrenget er i dag. Utjevning med subus eller jord tillates.

Parkeringsplassen P2 skal være felles for eiendommene 152/151, 152/152 og 152/106. Adkomstveien V6 skal være felles for eiendommene 152/151 og 152/152.

GS2 skal være offentlig gang- og sykkelvei.

FT 1 – 2 skal være offentlig fortau.

Adkomstveien V16 skal være felles for eiendommene 153/3, 153/68, 153/7 og 152/25.

§ 4 Naturområde

Innenfor alle naturområder (NA) må ikke nye plante- og dyrearter innføres. Planting og såing tillates ikke. Det må ikke foretas inngrep som kan forandre de naturlige forhold, herunder oppføring av bygninger, anlegg, faste innretninger, uttak av masse, oppfylling eller andre inngrep i grunnen, utføring av kloakk, uttak av vann, henlegging av avfall, gjødsling og bruk av kjemiske plantevernmidler. Opplistingen er ikke uttømmende. Fremmede arter tillates fjernet.

I områdene tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder flytebrygger, husbåter, bøyer, båtopplag, anleggsbrakker, campingvogner og lignende.

Ved anleggsarbeid i nærheten av feltene for naturområder skal det etableres ferdselsfri sone og byggegjerde langs feltenes ytterkant. Det tillates ikke lagring av masser, plassering av anleggsutstyr eller lignende innenfor feltene for naturområder.

Innenfor NA1 skal rik grunnlendt mark bevares i sin naturgitte tilstand. Det er tillatt å fjerne noe trær og busker innenfor området.

Innenfor NA3 kan busker og kratt ryddes bort. Det kan utføres slått på området etter 15. august hvert år for å opprettholde kulturenga. Innenfor NA3 skal fattig slåttemarkskant bevares. Det kan gjennomføres slått etter 15. august hvert år.

Innenfor NA2 og NA5 skal rik grunnlendt mark bevares i sin naturgitte tilstand. Det er tillatt å fjerne busker, trær og kratt. Noe slåpetorn og roser bør stå igjen spredt.

Tresjiktet bør holdes helt nede. Det kan gjennomføres slått av de frodigste partiene etter 15. august hvert år. Alt plantemateriale som ryddes må fjernes fra lokaliteten. Gjennom NA5 kan det opparbeides en tursti.

Innenfor NA4 skal eikehagen bevares i sin naturgitte tilstand. Etter 10- 20 år kan tynning av noen enkelttrær vurderes. Det kan gjennomføres slått av marksjiktet etter midten av august hvert år. Ved slått skal plantematerialet fjernes i etterkant. Det er ikke tillatt å fjerne grov dødved av eik. Trær skal ikke beskjæres for døde grener.

Innenfor NA6 og NA7 skal kantsonen mot Kolåstjernet bevares i sin naturgitte tilstand. Eksisterende stier kan ryddes for nedfalte trær. Nedfalte trær skal beholdes i størst mulig grad, og kun flyttes til siden av stien.

§ 5 Bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone

I område VA1 og VA2 tillates det ikke utført nye tiltak. Forbudet gjelder alle nye tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder flytebrygger, husbåter, bøyer, båtopplag, anleggsbrakker, campingvogner og lignende.

Med nye tiltak menes oppføring av ny bebyggelse og utvidelse av eksisterende bygningsmasse, samt konstruksjoner og anlegg. Bestemmelsen gjelder ikke for normalt vedlikehold av eksisterende bebyggelse i område VA2, og det gis unntak innen VA2 for tilknytning til vann- og avløpsanlegg.

§ 6 Naturvern

Formålet med naturvernområdet NV1 er å ta vare på vegetasjon og området som levested for tilhørende dyre- og planteliv, og som et verdifullt landskapselement i sin naturgitte tilstand. Vegetasjonen, herunder også døde trær og busker skal ikke skades eller fjernes. Nye plante- og dyrearter må ikke innføres. Planting og såing tillates ikke.

Det må ikke foretas inngrep som kan forandre de naturgitte forhold, herunder oppføring av bygninger, anlegg, faste innretninger, uttak av masse, oppfylling eller andre inngrep i grunnen, utføring av kloakk, uttak av vann, henlegging av avfall, gjødsling og bruk av kjemiske plantevernmidler. Opplistingen er ikke uttømmende.

Felt NV2 hul eik skal bevares. Det må ikke foretas inngrep i grunnen, herunder kjøring, henlegging av masser med mer, slik at røttene skades. Dersom treet utgjør en fare for omgivelsene, skal treet undersøkes av arborist for vurdering av avbøtende tiltak.

§ 7 Faresone H310

Formålet med hensynssonen er å ivareta samfunnssikkerhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred.

Innenfor grensene av Hensynssone – H310 skal alle tiltak meldes til kommunen, selv om tiltaket i utgangspunktet ikke er meldepliktig. Kommunens vurdering skal foreligge før tiltak iverksettes. Som tiltak regnes oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep, flytting og henlegging av masser og virke, opprettelse og endring av eiendom, pleie

av kantvegetasjon, grøfting, drenering, hogst og andre landbrukstiltak. Listen er ikke uttømmende.

§ 8 hensynssone H560

Innenfor områdene tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, også midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder båtopplag, anleggsbrakker, campingvogner, henlegging av avfall, gjødsling, bruk av kjemiske plantevernmidler og lignende.

Vegetasjonen, herunder også døde trær og busker skal ikke skades eller fjernes, med mindre det inngår i plan for skjøtsel med hensikt å øke det biologiske mangfoldet i området. Fremmede arter og grantrær tillates fjernes.

Nye plante- og dyrearter må ikke innføres. Det må ikke foretas inngrep som kan forandre de naturgitte forhold, med mindre annet er nevnt i beskrivelse under. Turstier og mindre tiltak som tilrettelegger for friluftslivet kan tillates. Eksisterende stier tillates vedlikeholdt uten tilførsel av stein, pukk, grus flis eller lignende. Nedfalte trær og greiner skal beholdes i størst mulig grad, og kun flyttes til utkanten av opparbeidet hage.

Innenfor H560_1 skal vegetasjonen bevares i sin naturgitte tilstand som naturlig kantsone mot Kolås naturreservat og NA6.

Eksisterende veier tillates vedlikeholdt, og hageanlegg tillates videreført i parkmessig utforming. Fasadeendringer og teknisk infrastruktur tillates.

Innenfor H560_2 skal den rike edelauvskogen og skogsdammen bevares i sin naturgitte tilstand.

Innenfor H560_3 og H560_159 skal den rike edelauvskog bevares i sin naturgitte tilstand. Trær til hinder for normal landbruksdrift kan fjernes.

Innenfor H560_4 skal den rike edelauvskog bevares i sin naturgitte tilstand.

Innenfor H560_5 skal edelauvtrær og ospelund med rik karplanteflora bevares i sin naturgitte tilstand. Det er ikke tillat å fjerne død ved og nedfalte trær.

Innenfor H560_6 skal vegetasjonen bevares i sin naturgitte tilstand som naturlig kantsone mot Kolåstjernbekken. I vei V11 kan veigrunn oppgraderes innenfor veiens regulerte bredde og nedfalte trær kan legges til side for veien. I bekkeløpet kan oppstuvninger forsiktig fjernes. Bekkelukking tillates ikke.

Innenfor hensynssonen kan det opparbeides og vedlikeholdes nødvendige teknisk infrastruktur for eksisterende og ny bebyggelse.

Innenfor hensynssone H560_7 skal de store furutrærne og einerbuskene bevares.

Innenfor hensynssone H560_8 skal de store furutrærne bevares. Opparbeidelse av turvei mellom Seljeveien og Revlingåsveien tillates, og det skal utarbeides marksikringsplan for arbeidet.

Hvis det døde asketreet innenfor H560_18 skal fjernes, kan stammer og grener fra treet legges på eiendom 153/59 eller på en soleksponert plass innenfor eiendom 153/1 slik at innsekter kan benytte de som levested.

Innenfor H560_9 til H560_128 skal hovedtre bevares. Det må ikke foretas inngrep i grunnen slik at røttene skades. Det tillates ikke kjøring, graving, henlegging av masser med mer. Dersom treet utgjør en fare for omgivelsene, skal treet undersøkes av arborist for vurdering av tiltak.

§ 9 Hensynssone H730

H730_1-8 er steinalderboplasser som er automatisk fredete kulturminner iht. kulturminneloven § 4. Det er tillatt å benytte arealet som uteareal og hage, hageelementer bør hovedsakelig etableres på grunnen. Hvis det planlegges tiltak som innebærer omfattende graving i undergrunnen og bygging av skjul, drivhus, tilbygg, platting o.l. som vil føre til flytting av masser må det tas kontakt med regional kulturminnemyndighet for vurdering.

H730_9 er sikringssonen til et veifar som er automatisk fredet iht. kulturminneloven § 4. Det er forbud mot ethvert inngrep innenfor det fredete arealet og nærliggende tiltak og anlegg må tilpasses kulturmiljøet.

§ 10 Frisiktsone

Innenfor hensynsone H140 skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander, herunder parkering, ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær og lignende, som ikke hindrer sikten kan tillates.

§ 11 Høyspenningsanlegg

Innenfor hensynssone H370 ligger høyspenningsanlegg som båndlegger bruken av arealene etter el-tilsynsloven.

§ 12 Midlertidig anleggsområde

Området kan benyttes til midlertidig rigg- og anleggsområde for bygging av tilhørende gang- og sykkelvei. Når anlegget er ferdig opparbeidet, skal området tilbakeføres til regulert formål.

§ 13 Privat småbåtanlegg

For felt S1 og S2 gjelder følgende bestemmelser:

Området er i sin helhet regulert til trafikkområde og skal omfatte båthavn, opplagsplass, parkering og serviceaktiviteter. Adkomsten til eiendommen Solodden sikres over båthavnområdet.

I bygninger på reguleringsområdet tillates salg, servicevirksomhet og verksteddrift knyttet til sjø- og båtliv.

Bygninger skal ikke være over to etasjer og gesimshøyde ikke over 6 meter. Unntatt fra dette er eksisterende garntørke som tillates å stå slik den er.

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

Utskriftsdato: 10.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	152	**Bruksnr.**	74	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kolåsveien 72, 1553 SON								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan 2023-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	17.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/14060/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 191 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 349 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0133

Navn	KOLÅS
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/12733/Vedlegg%201%20-%20Bestemmelser%2005.01.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 191 m^2 **Bestemmelsesområde** Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal 164 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** AVG
	Delareal 2 191 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B4
	Delareal 134 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** GS1
	Delareal 51 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** V

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	PARSELL 3	Beregnet areal	2540.2
Etablert dato	19.10.1956	Historisk oppgitt areal	2541,6
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Feilretting	01.07.2024 01.07.2024			152/74
Feilretting	01.07.2024 01.07.2024			152/74
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	152/74
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	152/74
Endre egenskaper Annen forretningstype	21.12.2011 21.12.2011	 Sentralpunkt flyttet		152/74
Endre egenskaper Annen forretningstype	19.12.2011 17.01.2012	20101202		152/74
Sammenslåing Sammenslåing	22.07.1987	J57/84		0211-152/136 (-170,2), 152/74 (170,2)
Sammenslåing Sammenslåing	26.03.1969			0211-152/110 (-174), 152/74 (174)
Skylddeling Skylddeling	19.10.1956			152/4 (-2195,5), 152/74 (2195,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6600725	595486.7		Ja	2540.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AMMERUD ARVE F010669*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kolåsveien 72 1553 SON	Bosatt (B)
VINSRUD HEIDI F221069*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kolåsveien 72 1553 SON	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kolåsveien 72

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1553 SON	Kirkesogn	02090202 Såner
Grunnkrets	220 Kolås	Tettsted	
Valgkrets	5 SON/SOLHØY		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148717133		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	148717133	1	Påbygg	Ferdigattest (FA)	18.12.2014
3	148717133	2	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	18.12.2014
4	148717141		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 148717133: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	346
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	346
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	182
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.04.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kolåsveien 72	H0101	152/74	346	8	2	3	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	103	0	103	0	0	0
H01	1	152	0	152	0	0	0
U01	0	91	0	91	0	0	0

2: Bygningsendring 148717133-1: Påbygg, Ferdigattest 18.12.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	48
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	

Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.12.2011	17.01.2012	
Igangsettingstillatelse	08.06.2012	12.06.2012	
Ferdigattest	18.12.2014	19.12.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kolåsveien 72	H0101	152/74	48	1	1	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	48	0	48	0	0	0

3: Bygningsendring 148717133-2: Tilbygg, Ferdigattest 18.12.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	198
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	198
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	102
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.12.2011	17.01.2012	
Igangsettingstillatelse	08.06.2012	12.06.2012	
Ferdigattest	18.12.2014	19.12.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kolåsveien 72	H0101	152/74	198	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	55	0	55	0	0	0
H01	0	72	0	72	0	0	0
U01	0	71	0	71	0	0	0

4: Bygning 148717141: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	56
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.04.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	152/74	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 10.04.2026

Vestby kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	152	**Bruksnr.**	74	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kolåsveien 72, 1553 SON								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
13T340047	1818	01.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	223

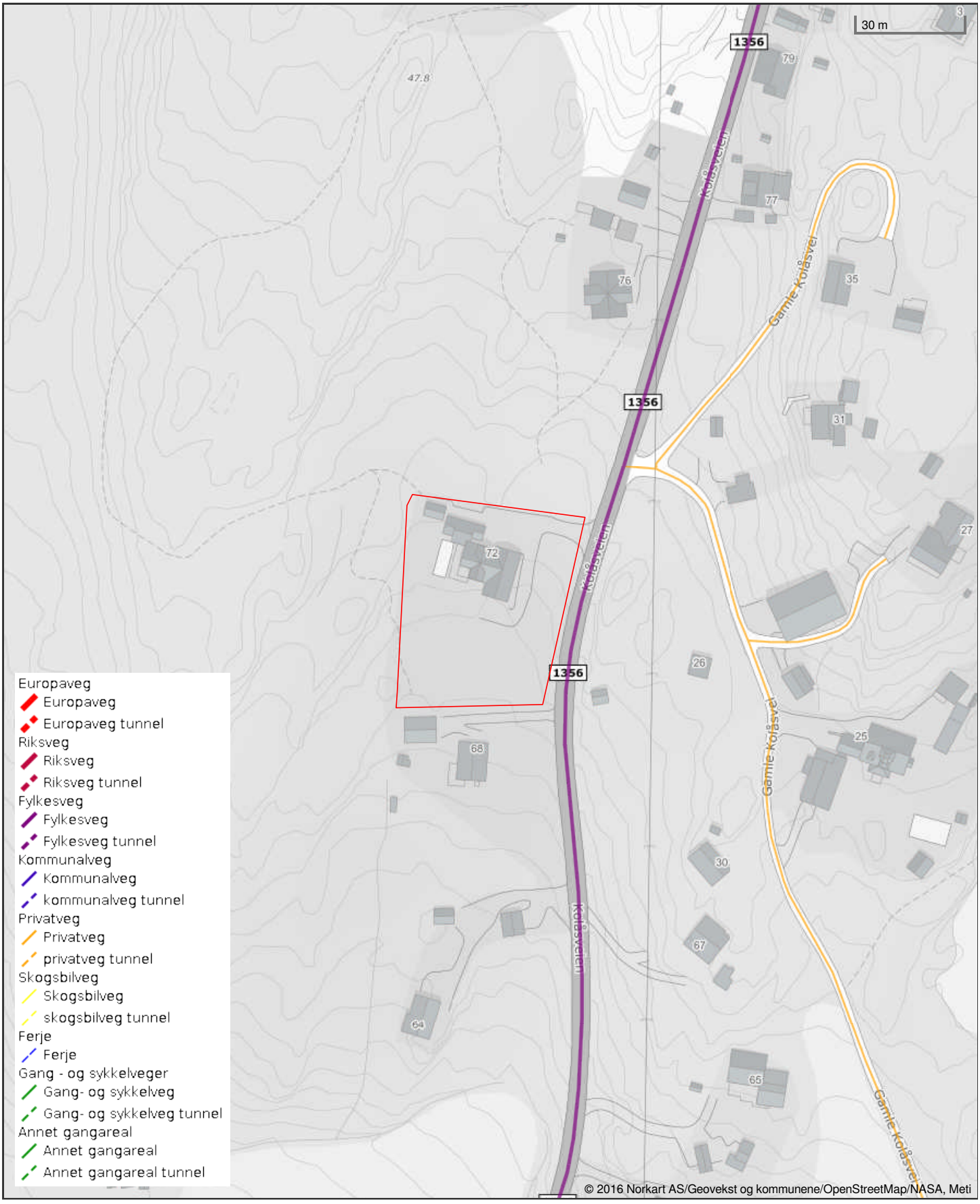
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.04.2026

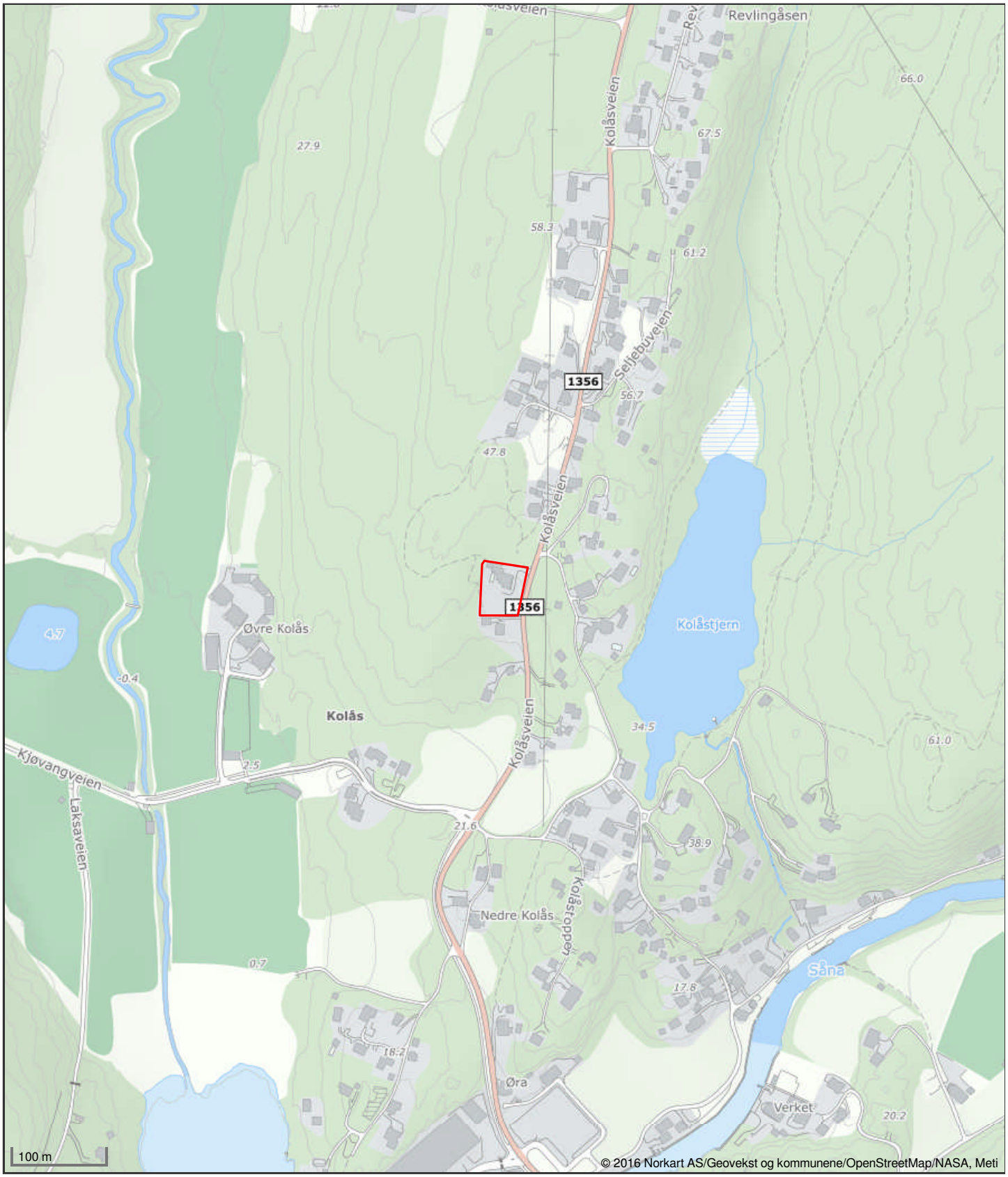
Vegstatuskart for eiendom 3216 - 152/74//



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

Utskriftsdato: 10.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3216 - 152/74//



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

Vestby kommune

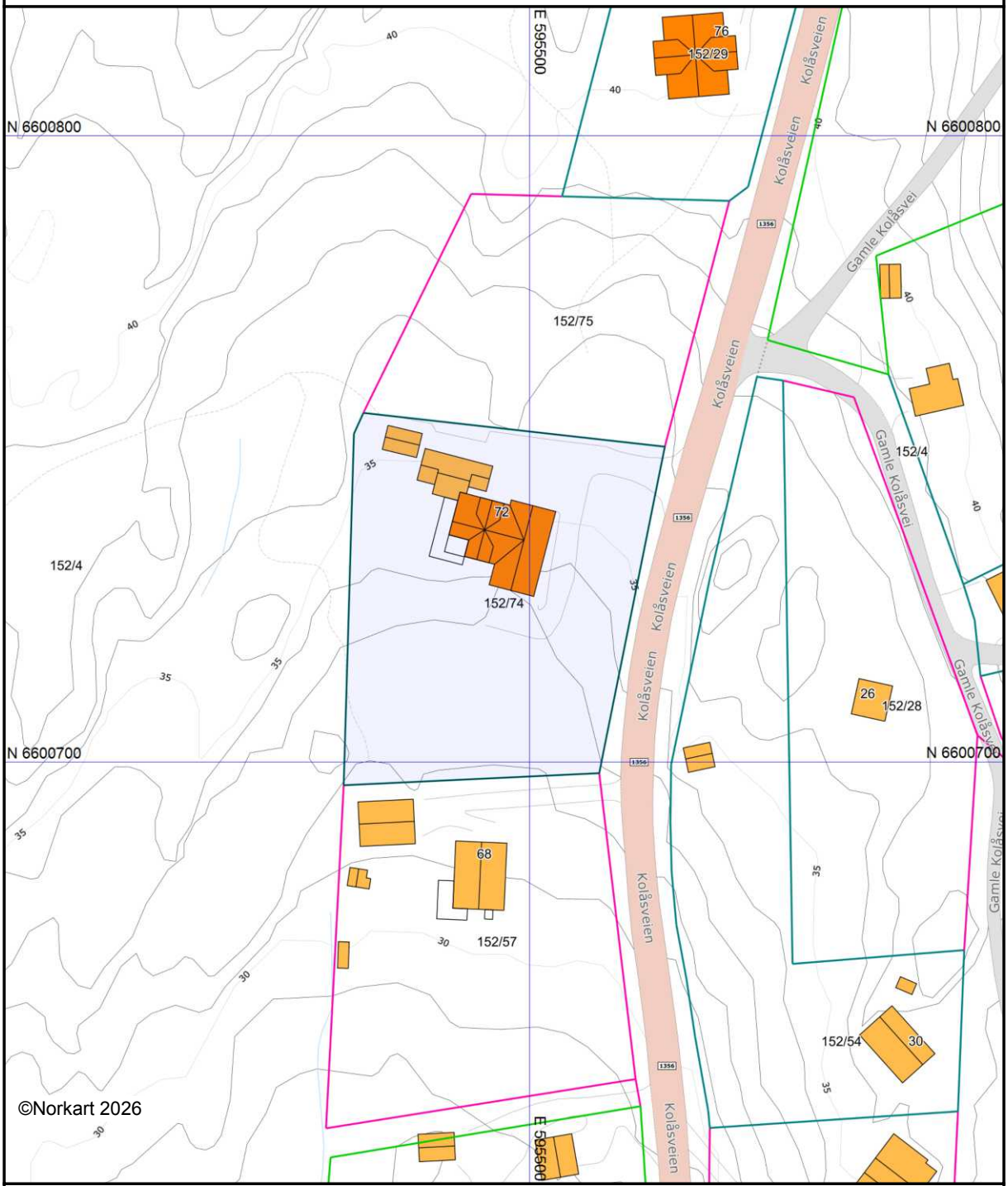
Grunnkart

Eiendom: 152/74
Adresse: Kolåsveien 72
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2026

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.

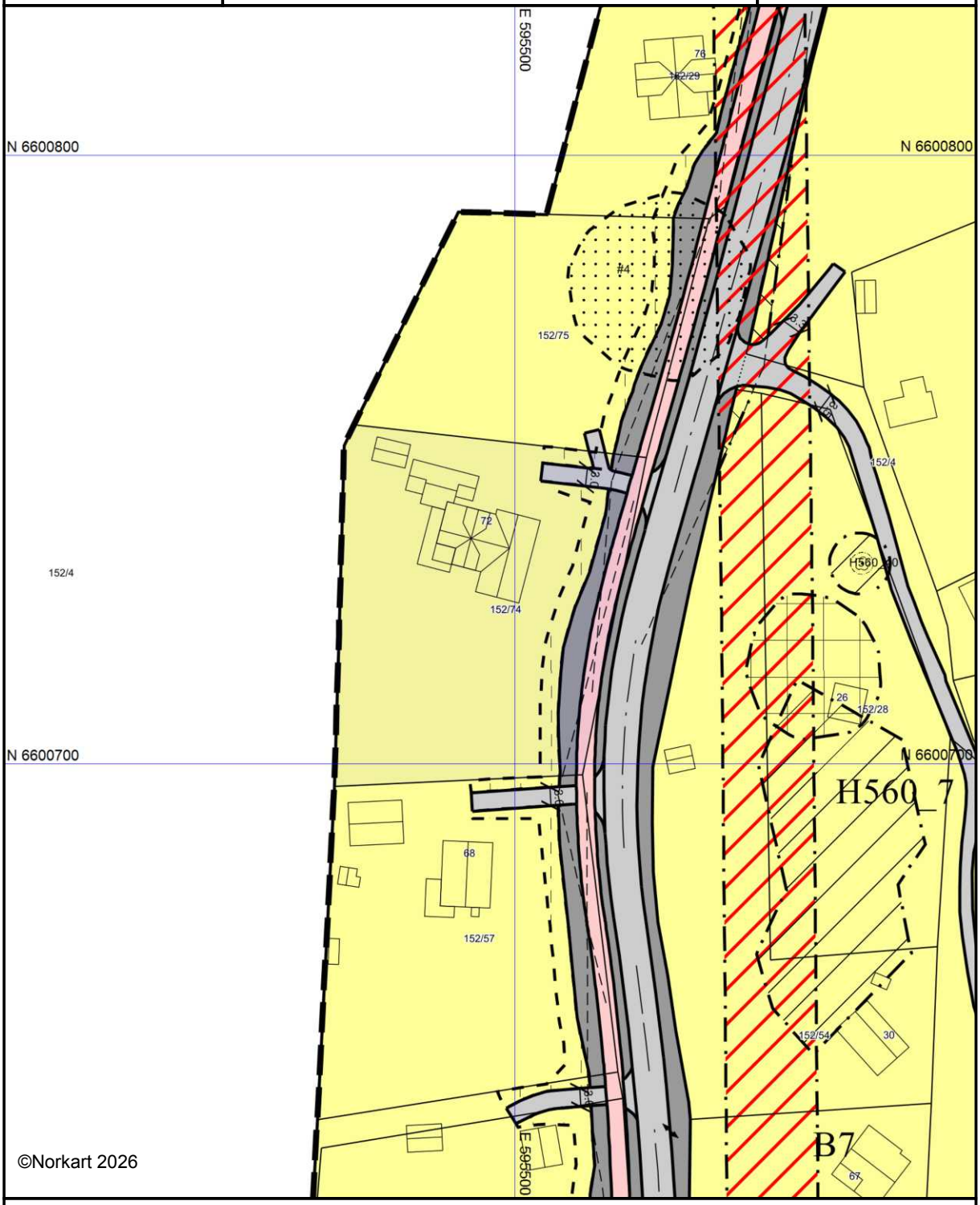
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 152/74
Adresse: Kolåsveien 72
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008



Sikringsonegrense
Angitthensyngrense
Båndleggingsgrense eksisterende
Bestemmelsegrense
Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
Boligbebyggelse, frittliggende småhus
Kjøreveg
Gang- og sykkelveg
Annen veggrunn, teknisk anlegg
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Sikringsone - Frisikt
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Båndlegging etter lov om kulturminner
Bestemmelseområde
Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Faresonegrense
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Eksisterende tre som skal bevares
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift plantilbehør

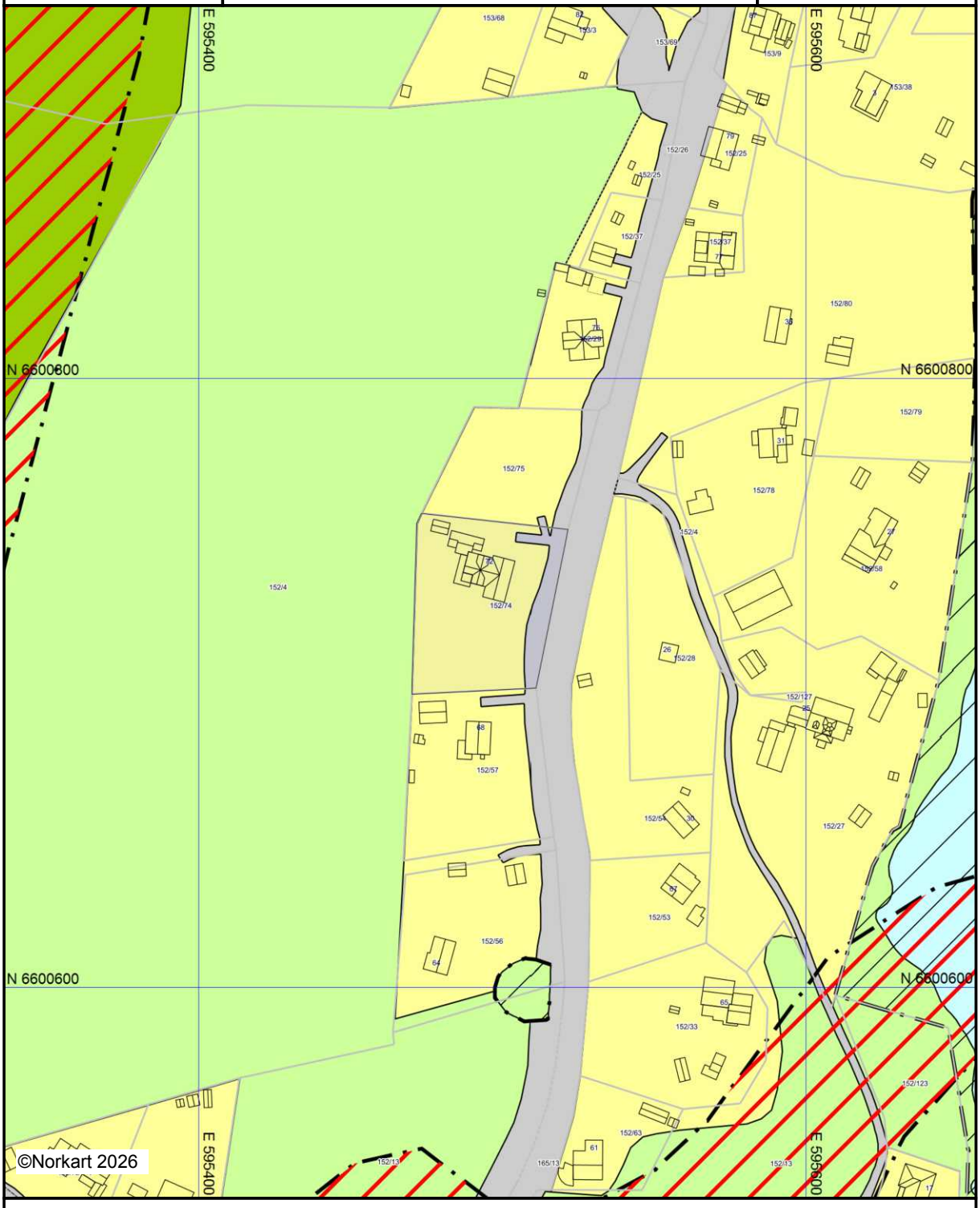
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 152/74
Adresse: Kolåsveien 72
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Utskriftsdato: 10.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3216 - 152/74//



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	2 540,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6600725	**Øst**	595486,7	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6600750,38	595521,68	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,57	
2	6600746,76	595520,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,69	
3	6600702,36	595512	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	45,29	
4	6600698,24	595511,17	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,20	
5	6600696,32	595470,26	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	40,96	
6	6600700,48	595470,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,16	
7	6600752,45	595471,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	51,99	
8	6600755,79	595473,41	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	3,67	

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
943 485 437
org.nr./~~fødselsnr.~~

Doknr: 14808 Tinglyst 06.01.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Som eiere av gnr 152, bnr 74 i Vestby kommune erklærer vi at vi, når vei blir bygget til og forbi vår eiendom, vederlagsfritt legger ut vår andel av veigrunn i henhold til vedtatt reguleringsplan. Vår andel av veigrunn begrenses til de veibredder som er bestemt i plan- og bygningslovens § 18-1. Skråninger som er nødvendige for bygging av veianlegget, tillates anlagt på vår eiendom.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Vestby kommune erstatter skader som måtte oppstå som følge av bygging av veianlegget. Blir det ikke enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på gnr 152, bnr 74.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Vestby kommune.

21.den.12.....20..11

Heidi Vinsrud, fødselsnr 221069[redacted]

Arve Ammerud, fødselsnr 010669[redacted]

DAGBOKFØRT
20.09.84 08955
SORENSKRIVEREN I
YTRE FOLLO

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Skjøte

Undertegnede: Elna Velde Skovvn. 13 Oslo 2
og Brynla Velde Nielsen Hoslevn. 110, 1340 Bekkestua

født: 9. november 1904 Personnummer: 101104-[redacted]
1. juli 1937 017.37[redacted]

skjøter og overdrar herved til
Arvid Sagsveen Skøyenvn. 57,0375 Oslo 3
og Edith Wennberg Sagsveen Skøyenvn. 57.

født: 24. desember 1919 Personnummer: 241219[redacted]
1. juli 1922 310722[redacted]

min/vår eiendom: Parsell nr. 3 "Skaubo" som Sagsveen har festet fra 17/10/-1962
g.nr. 152 b.nr.[1] 110ogbnr 74.
matr. nr. til Erikstadveien gate/vei[1]
i: kommune. Areal tils. 2354 m"
Kjøpesummen kr. 70.000,- Kroner sytti-tusen
er avgjort på omforenet måte. (slått sammen med kjøpesum til areal 184,5 m" Tils. Kr. 70.000,-

Særlige bestemmelser [2]

Vi gir Sagsveen rett til å bygge inntil ca. 2 meter fra grensen på tomtens nordside.

Jeg er ugift [3]
Jeg er gift, men eiendommen tjener ~~ikke~~ delvis til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Oslo den 12/9 19 84

Elna Velde
Utstederens underskrift.

personnr. Brynla Regine Velde

Vi/jeg bekrefter at:
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

den 12/9 19 84

Navn

Født: 17 05 21
Adresse

Navn

Født: 24-9 -44.
Adresse

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

.....

.....

personnr.

Vi/jeg bekrefter at: .....
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

..... den ..... 19.....

.....	.....
Navn	Navn
Født:	Født: .....
.....	.....
Adresse	Adresse

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særeie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført,- medmindre ektepakt bestemmer noe annet.

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:
Kolåsveien 72, 1553 Son
Gnr. 152, Bnr. 74, Vestby kommune.

Oppdragsnummer:
323260036

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby

Saksbehandler: Nils-Erik Aasen

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 905 85 343

E-post: nils-erik.aasen@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.
