PRIVATMEGLEREN

BJERKEHAGEN 12 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Meglerinfo

Matrikkelrapport

Kommunale avgifter

Årsmøte og regnskap

Vedtekter

Energiattest

Diverse kart

Seksjonering

Godkjente tegninger

Ferdigattest

Planopplysninger og reguleringsbestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Bjerkehagen 12 B , 1544 VESTBY

VESTBY kommune

gnr. 87, bnr. 41, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20295-2674 **Eiendomsverdi ref nr:** IZ7283

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Pettersen

NORSK EIENDOMSTAKST

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus.
Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet.
Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet.
Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

stian@norskeiendomstakst.no

938 62 565

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Boligen er oppført over 2 plan.
Det er oppført et garasje på eiendommen.
Boligen holder standard fra byggeår og boligen har løpende blitt vedlikeholdt.
Utearealet er pent opparbeidet.

Tomannsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med asfaltpapp og er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er flatt med sperrekonstruksjon og tett kaldtloft.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags isolerglass.
Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre. Balkongdøren har 3-lags isolerglass.
Det er balkong.
Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvet er av parkett og flis.
Veggene har malte, glatte flater, og himlingen har malte plater.
Bygget er utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.
I følge NVE Radon aktsomhetskart så ligger eiendommen i et moderat til lav område med radon.
Det er isolert stålpipe og vedovn.
Det er ikke kjent når siste kontroll er foretatt. Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.
Innvendige trapper er utført som malt tretrapp.
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Det ble ikke opplyst noe problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, oppbygging eller eventuelle arbeider på våtrommet.
Veggene er flislagte og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverommet.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, oppbygging eller eventuelle arbeider på våtrommet.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, oppbygging eller eventuelle arbeider på våtrommet.
Veggene er med våtromstapet/belegg, og himlingen er malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt, og plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn og vannstoppsystem.
Vannstoppersystemet fungerer etter en funksjonstest.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er balansert ventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyses installert i 2016.
Det ble ikke registrert noen HMS-relaterte avvik ved befaringen.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og omfatter ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller skjulte konstruksjoner.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.
Det er drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen, fra 2016.
Grunnmuren er i isolerte elementer, og fundamentet er støpt plate.
Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

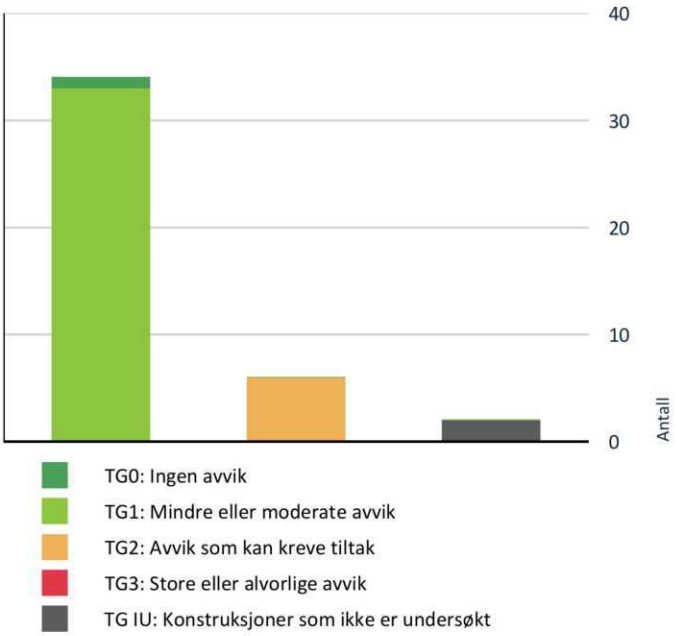
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten.
Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset/leilighet, kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger om aktuelt, kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.
Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
Eldre boliger/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag.
Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjeggkre/sølvkre.
Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres ny rapport.
Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.
Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

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

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist et området i entre med bom under flis. Det er registrert hul lyd ved banking enkelte steder på gulvflisene i entre. Flisene fremstår som stabile og uten bevegelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen har normal standard utifra alder og konstruksjon.
Nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nytt gul i stue/kjøkken.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp og er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er flatt med sperrekonstruksjon og tett kaldtloft.
En del av loftet ble inspisert fra luken på soverommet.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre. Balkongdøren har 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Rekkverket har lavere høyde enn dagens krav og gir dermed redusert sikkerhet mot fall. Dette kan medføre økt risiko for personskade, spesielt på terrasser, balkonger og trapper med høydeforskjell.

Tiltak:
Det anbefales å heve eller bygge om rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende høydekrav etter dagens forskrifter. Tiltaket vil bedre personsikkerheten og redusere risiko for ulykker.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett og flis.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist et området i entre med bom under flis.
Det er registrert hul lyd ved banking enkelte steder på gulvflisene i entre. Flisene fremstår som stabile og uten bevegelse.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Flisbom kan føre til at flisene løsner over tid som følge av belastning og temperaturendringer. Det kan også gi redusert tetthet mot vann og fuktinntrenging, noe som kan skade underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Området bør følges opp og eventuelt utbedres ved å legge nye fliser med riktig lim og underlag. Det bør også kontrolleres at underlaget er stabilt og tilstrekkelig avrettet for å forhindre nye skader.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte, glatte flater, og himlingen har malte plater.

Radon

Beskrivelse

Bygget er utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.
I følge NVE Radon aktsomhetskart så ligger eiendommen i et moderat til lav område med radon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipe og vedovn.
Det er ikke kjent når siste kontroll er foretatt. Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper er utført som malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke opplyst noe problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, oppbygging eller eventuelle arbeider på våtrommet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte og himlingen har malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende spalte mellom gulv og vegghengt klosett hindrer luftsirkulasjon og uttørking rundt festepunkter og konstruksjon. Dette kan føre til oppfukting, misfarging og på sikt risiko for fuktskader i vegg eller gulv ved lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en liten spalte mellom klosett og gulv for å sikre ventilasjon og enklere renhold. Løsningen bør utføres i tråd med leverandørens monteringsanvisning og våtromsnormen (BVN).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverommet.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, oppbygging eller eventuelle arbeider på våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende spalte mellom gulv og vegghengt klosett hindrer luftsirkulasjon og uttørking rundt festepunkter og konstruksjon. Dette kan føre til oppfukting, misfarging og på sikt risiko for fuktskader i vegg eller gulv ved lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en liten spalte mellom klosett og gulv for å sikre ventilasjon og enklere renhold. Løsningen bør utføres i tråd med leverandørens monteringsanvisning og våtromsnormen (BVN).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, oppbygging eller eventuelle arbeider på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med våtromstapet/belegg, og himlingen er malt innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt, og plastsluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn og vannstoppsystem.
Vannstoppersystemet fungerer etter en funksjonstest.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.



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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyses installert i 2016.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det ble ikke registrert noen HMS-relaterte avvik ved befaringen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og omfatter ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller skjulte konstruksjoner.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen, fra 2016.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i isolerte elementer, og fundamentet er støpt plate.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Rekkverket har lavere høyde enn dagens krav og gir dermed redusert sikkerhet mot fall. Dette kan medføre økt risiko for personskade, spesielt på terrasser, balkonger og trapper med høydeforskjell.

Tiltak:
Det anbefales å heve eller bygge om rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende høydekrav etter dagens forskrifter. Tiltaket vil bedre personsikkerheten og redusere risiko for ulykker.

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar

Standard
Bygget har normal standard.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

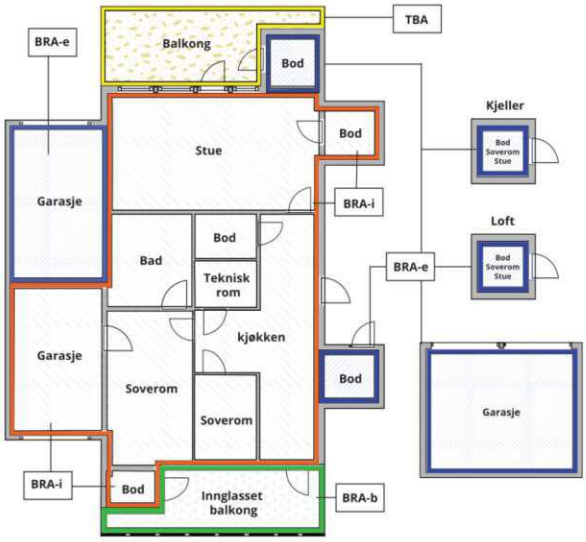
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	72			72	10
1. Etasje	72			72	50
SUM	**144**				**60**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue		
1. Etasje	Entré, bad, vaskerom, bod, stue/kjøkken		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.
Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.
Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.
Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.
Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ref. Tilbygg/modernisering.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.
Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.
Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.
Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.
Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Stian Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	87	41		2	1039 m²	Tomtearealet er beregnet areal. Det er felles tomt med ideell andel.	Eiet

Adresse
Bjerkehagen 12 B

Hjemmelshaver
Dutkiewicz Dawid Grzegorz, Waszczuk Jessika

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bjerkehagen i Vestby kommune, i et etablert og familievennlig boligområde med hovedsakelig småhusbebyggelse. Området har nærhet til barnehage, skole, idretts- og fritidstilbud samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er kort kjøreavstand til Vestby sentrum med et variert utvalg av butikker og servicetilbud, samt Vestby stasjon med togforbindelser mot Oslo og Moss.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering

Ifølge offentlig kommunekart er området regulert for bolig.

Om tomten

Tomten fremstår som pent opparbeidet med plenarealer, beplantning og terrasse-/uteoppholdsarealer. Terrenget er dels skrånende og består stedvis av synlig fjell og opparbeidede terrengnivåer. Det er etablert støttemur/forstøtningsmur i naturstein mot høyereliggende terreng. Utearealene fremstår skjermede og tilrettelagt for opphold.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Vestby	Oppdragsnr.	323260082
Addresse	Bjerkehagen 12 B		
Postnr.	1544	Sted	VESTBY
Selgers navn	Dawid Grzegorz Dutkiewicz		
Selgers navn	Jessika Waszczuk		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020.09

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

seks år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
D G
J W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Initialer selger:
D G
J W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Glasset i vinduene ble skiftet av et kvalifisert firma. Ett glass i stuevinduet i første etasje, to glass i stuenvinduene i andre etasje, og to glass i soveromsvinduene mot nord.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vi har en beskrivelse av bestillingen, samt kvittering og bekreftelse på kjøp og montering av vinduer utført av et profesjonelt firma. Ettersom de ble montert i år, har vi garanti fra det norske firmaet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Lyset i boden under trappen fungerer ikke, men vi har erstattet det med bevegelsessensor. I vaskerommet fungerer gulvvarmen normalt og uten problemer, men den kan ikke slås helt av. Den står på, men er satt til null fordi vi ikke bruker den.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Jasne, to Jasne. Tregulvet i hele første etasje ble byttet i 2025 av et profesjonelt norsk firma. Gulvet er ikke lagt under kjøkkenøy og skap etter anbefaling. I andre etasje er det noen små merker fra 2016, men gulvet fremstår fortsatt som i god stand.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ble bygget av det store norske firmaet ABC Hus. Så langt vi kjenner til, er alle nødvendige tillatelser og all dokumentasjon i orden.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Så langt, fast energipris ut året. Videre støtteordning etter 1. januar er usikker. De fleste veggene er nylig malt. Møbler og enkelte gjenstander kan kjøpes separat etter avtale, ikke inkludert i boligprisen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

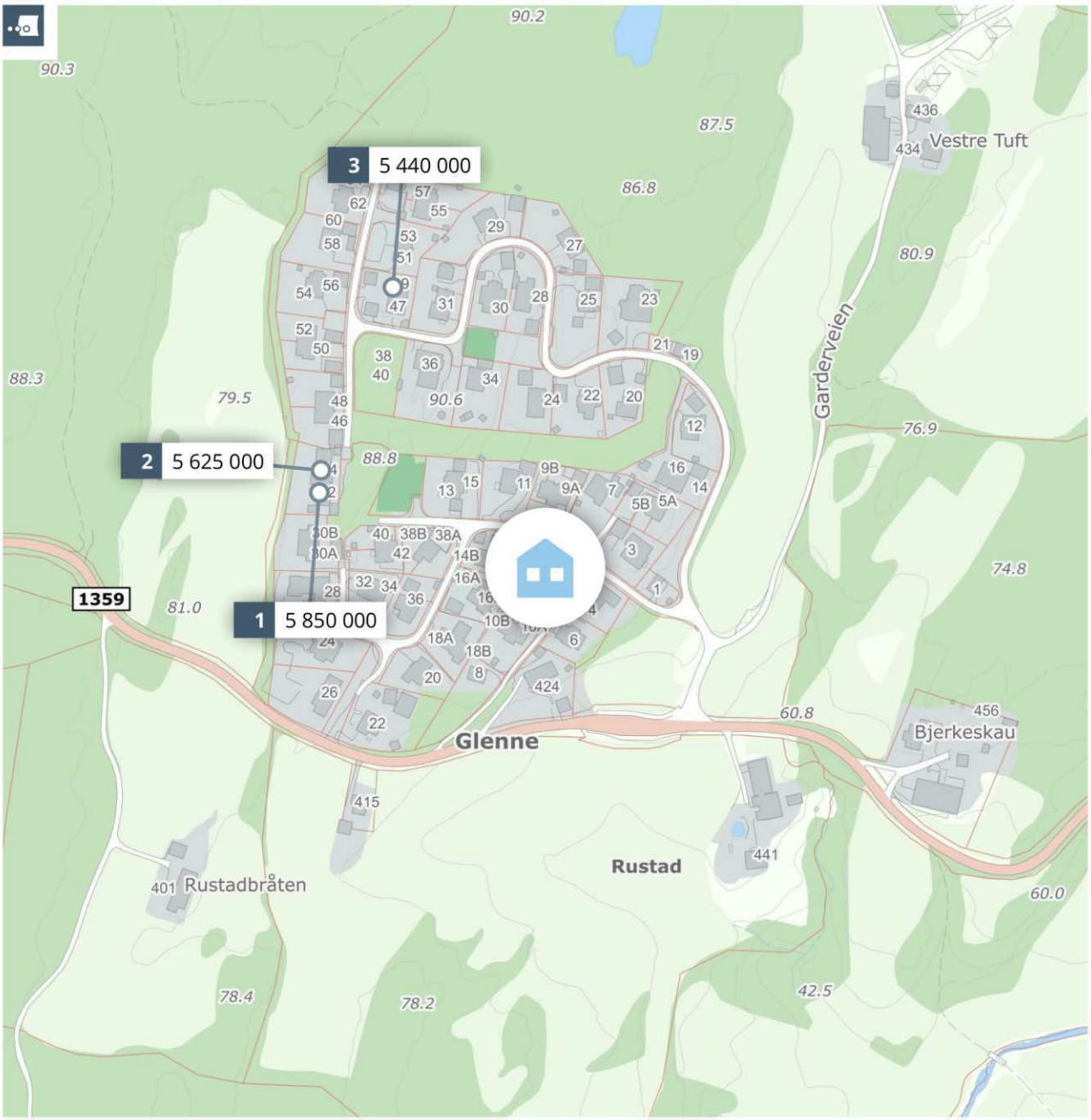
Dato 01.10.2026

Signert av *Dawid Grzegorz Dutkiewicz*

Signert av *Jessika Waszczuk*

Initialer selger:
D G
J W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

BJERKEHAGEN 12 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 01.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Helle Borgund.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjerkehagen 12 B, 1544 VESTBY

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 87 BNR 41 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS VESTRE GARDER

Verdivurdert til

5 800 000

-	5 800 000	40 278
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	144 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	2 100
Formue	25 932
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Furuåsen 42				18.09.2024	6 000 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**34 211**
	171 m²	2013	638 m²	5 sov						
2	Furuåsen 44				22.06.2026	5 980 000	**5 625 000**	0	5 625 000	**38 007**
	148 m²	2014	1 276 m²	3 sov						
3	Furuåsen 49				25.03.2024	5 590 000	**5 440 000**	0	5 440 000	**29 091**
	187 m²	2015	1 053 m²	5 sov						

En fin og lys halvpart av tomannsbolig beliggende på Garder i Vestby

Tomannsboligen er fra 2016 og har balansert ventilasjon og deler en dobbelgarasje med naboen.
Eiendommen ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde ca. 5 km sydøst for Vestby sentrum. Nærområdet har lekeplass og en grusbane som islegges til skøytebane om vinteren. Vestby kommune er i sterk vekst med stor utbygging av boliger, barnehager, skoler og infrastruktur. Med togstasjon i sentrum og kort vei til Oslo, er dette et sentralt sted å bo. Det er også kort kjørevei til Moss og Ås.

Boligen strekker seg over to plan og inneholder følgende:
1. Etasje: Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom og bod.
2. Etasje: Stue, bad og 3 soverom.

Boligen holder en god standard

Uteområdet består av: Markterrasse på 50 kvm, usjenert hage, parkering på felles gårdsplass og en garasjeplass.

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.09.2020	15.09.2020	30.11.2020	4 800 000	5 000 000	0	5 000 000
05.03.2017	21.03.2017	24.04.2017	4 500 000	4 500 000	0	4 500 000

Tomannsboliger til salgs i VESTBY kommune nå

8
tomannsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
83
dager

Tomannsboliger solgt i VESTBY kommune siste 3 mnd

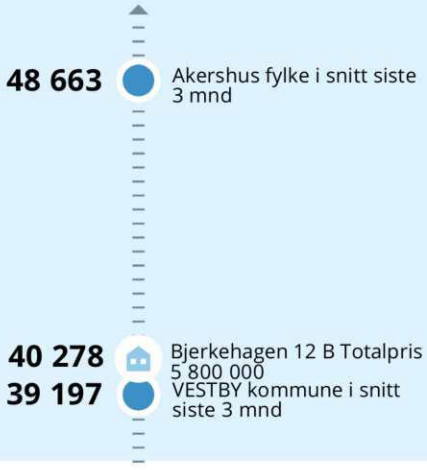
9
tomannsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
63
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser



PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 87, bnr. 41, snr. 2 i Vestby
Adresse: Bjerkehagen 12 B, 1544 VESTBY
Onr. 323260082

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2.100,-

Felleskostnader inkluderer Felles vannanlegg, vedlikehold veier, forsikr. anlegg.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 2.100,-

Utestående krav: Ajour pr 30. sept.

Forsikret i Gjensidige Polisenr 86775874 Forfall 10. sept. Betalt 10. sept.

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

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 25.732,- pr 31.12.25
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

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

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

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: Nei

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 4.500,- inkl. mva.

Innhenting av opplysninger Kr 4.000,- — " —

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer: Faktura sendes megler etter overtagelse.

Styreleder i sameiet

Navn: Stian Andreassen

Adresse: Bjerkelagen 6

Telefon: 47 74 15 39

Fax:

E-post: stiand89@gmail.com

Send svar til: tony.ho@privatmegleren.no

Dato og sted: 1/10-26

Forretningsførers stempel/underskrift M. Westby Moltzau REGNSKAP AS

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Vestby kommune: Seksjon 3216-87/41/0/2

Norkart
Utskriftsdato: 13.08.2026 14:02

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	15.02.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	87/41, 87/41/0/1, 87/41/0/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	87/41, 87/41/0/1, 87/41/0/2
Seksjonering Seksjonering	12.12.2016 15.12.2016	16/04439	Tinglyst 18.02.2017	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DUTKIEWICZ DAWID GRZEGORZ F120984*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bjerkehagen 12B 1544 VESTBY	Bosatt (B)
WASZCZUK JESSIKA F260489*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bjerkehagen 12B 1544 VESTBY	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjerkehagen 12B	H0101	87/41/0/2	165,2	5	2	2	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3216-87/45	Grunneiendom	1/42
3216-87/46	Grunneiendom	1/36

Adresse

Vegadresse: Bjerkehagen 12 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1544 VESTBY	Kirkesogn	02090203 Garder
Grunnkrets	223 Vestre Garder	Tettsted	509 Bjerkeskaug
Valgkrets	2 VESTBY		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300586192		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	21.12.2016

1: Bygning 300586192: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 21.12.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	144,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	144,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	92,9
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	20.05.2016	24.10.2016	
Ferdigattest	21.12.2016	02.01.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjerkehagen 12B	H0101	87/41/0/2	165,2	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	72,5	0	72,5	0	0	0
H01	1	72,3	0	72,3	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 87/41

Bruksnavn		Beregnet areal	1038.5
Etablert dato	13.10.2014	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:
Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad

Eiendomsteig	6606405.87	600943.79	Ja	1038.5

Utskriftsdato: 13.08.2026

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	87	**Bruksnr.**	41	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Bjerkehagen 12B, 1544 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	6 455,00 kr
Sum	**6 455,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 140 l (inkl. løsning for matavfall)	25%	1 stk.	5547.50	1/1	0 %	5 547,50 kr	4 160,63 kr
Papp/papir/kartong 240 l	25%	1 stk.	477.50	1/1	0 %	477,50 kr	358,13 kr
Glass- og metallemb. 140 l	25%	1 stk.	456.25	1/1	0 %	456,25 kr	342,19 kr
Plastemballasje 240 l	25%	1 stk.	477.50	1/1	0 %	477,50 kr	358,13 kr
					Sum	**6 958,75 kr**	**5 219,08 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Årsmøteprotokoll

Årsmøte i Bjerkehagen Realsameie, 23. mars 2026.
Gjennomført på Teams

Tilstede:

Stian Andreassen, Ole Einar Garder, Ken Robert Holtet, Emil Opheim og Arnfinn Korsmo.

Saksliste:

1. **Godkjenning av innkalling, dagsorden, valg av møteleder, protokollfører og to til å signere protokollen**
2. **Årsberetning og regnskap 2025**
3. **Fastsettelse av godtgjørelser**
4. **Budsjett 2026**
5. **Innkomne saker**
6. **Valg**

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden samt valg av ordstyrer og protokollfører

Årsmøtet godkjente innkalling og dagsorden.
Stian Andreassen ble foreslått og valgt til å være møteleder.
Arnfinn Korsmo ble foreslått og valgt til å skrive protokoll.
Ken Robert Holtet og Stian Andreassen ble valgt til å signere protokollen.

2. Årsberetning og regnskap

Årsberetning og regnskap for 2025 var sendt ut i forkant av møtet.
Møteleder leste opp årsberetningen. Det var ingen innvendinger til årsberetningen.

Møteleder gjennomgikk regnskapet, som viser et overskudd på kr 70 927,-
Det var noen spørsmål, men ingen direkte innvendinger til regnskapet.

Årsberetning og regnskap for 2025 ble godkjent.

3. Fastsettelse av godtgjørelser

Styrets forslag til styregodtgjørelse på kr. 45 000,- som inkludert arbeidsgiveravgift, ble vedtatt.

4. Budsjett 2026

Budsjettet for 2026 ble fremlagt av møteleder. Månedskostnadene heves fra 4.mai 2026 og styreleder presenterte ny månedskostnad pr. boligtype og bruker av vann/vei. Styret legger opp til et overskudd på ca. kr 115.000,- i 2026.
Årsmøtet tok budsjettet for 2026 til orientering.

5. Innkomne saker

Styret la fram forslag til vedtektsendringer. Styreleder gjennomgikk forslagene til utvidelse i vedtektenes punkt 4: «Seksjonerte utleieboliger betaler det av styrets fastsatte akontobeløp, uavhengig av bruk» samt vedtektenes punkt 5: «Fylling av slike skal skje fra ekstern vannkilde». Styrets forslag ble enstemmig vedtatt (mer enn 2/3 flertall).

6. Valg av styreleder og styremedlem

Stian Andreassen ble foreslått gjenvalgt som styreleder for ett år. Valgt ved akklamasjon.
Ken Robert Holtet ble foreslått gjenvalgt som styremedlem for to år. Valgt ved akklamasjon.

Avslutningsvis ble det uttrykt bekymring for svakt frammøte til sameiets øverste organ og lavt engasjement blant beboere.

Årsmøtet ble hevet.

Ken Robert Holtet

Stian Andreassen

BankID Signing
Stian Andreassen
2026-02-09

BankID Signing
Ken Robert Holtet
2026-02-09

BankID Signing
Arnfinn Korsmo
2026-02-10

BankID Signing
Ole Einar Garder
2026-02-11

Resultatregnskap

Bjerkehagen Realsameie

Driftsinntekter og driftskostnader	**Note**	**2025**	**2024**
Salgsinntekt		736 808	741 216
Annen driftsinntekt		855	1 180
Sum driftsinntekter		**737 663**	**742 396**
Lønnskostnad	1	35 000	35 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	20 913	31 640
Annen driftskostnad		599 716	481 990
Sum driftskostnader		**655 629**	**548 630**
Driftsresultat		**82 034**	**193 767**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		377	0
Annen finansinntekt		3 243	2 876
Annen rentekostnad		14 727	23 189
Resultat av finansposter		**-11 107**	**-20 313**
Resultat før skattekostnad		70 927	173 454
Årsresultat	**3**	**70 927**	**173 454**
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	173 454
Avsatt til annen egenkapital		70 927	0
Sum overføringer		**70 927**	**173 454**

Balanse

Bjerkehagen Realsameie

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	2	83 653	104 566
Sum varige driftsmidler		**83 653**	**104 566**
Sum anleggsmidler		**83 653**	**104 566**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		400	58 540
Andre kortsiktige fordringer		78 896	128 316
Sum fordringer		**79 296**	**186 856**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		11 172	149 807
Sum omløpsmidler		**90 468**	**336 663**
Sum eiendeler		**174 121**	**441 229**

Balanse

Bjerkehagen Realsameie

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-104 179	-175 106
Sum opptjent egenkapital		**-104 179**	**-175 106**
Sum egenkapital	**3**	**-104 179**	**-175 106**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	234 687	431 322
Sum annen langsiktig gjeld		**234 687**	**431 322**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 490	119 634
Annen kortsiktig gjeld		6 123	65 379
Sum kortsiktig gjeld		**43 613**	**185 013**
Sum gjeld		**278 300**	**616 335**
Sum egenkapital og gjeld		**174 121**	**441 229**

09.02.2026

Styret i Bjerkehagen Realsameie

Stian Andreassen
styreleder

Ole Einar Garder
styremedlem

Ken Robert Holtet
styremedlem

Arnfinn Korsmo
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter
Inntektsføring skjer på faktureringstidspunktet. Grunnlag for inntektene er sameieinntekter.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	13 147	13 147
Arbeidsgiveravgift	1 853	1 853
Andre ytelser	20 000	20 000
Sum	**35 000**	**35 000**

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Anleggsmidler

	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	859 123	859 123
= Anskaffelseskost 31.12.25	**859 123**	**859 123**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	775 469	775 469
= Bokført verdi 31.12.25	**83 653**	**83 653**
Årets ordinære avskrivninger	20 913	20 913
Økonomisk levetid	5 år	
Avskrivningsplan	saldo 20%	

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	0	0	0	-175 106	-175 106
Årets resultat				70 927	70 927
Pr 31.12.2025	**0**	**0**	**0**	**-104 179**	**-104 179**

Note 4 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2025	2024
Gjeld til Bjerkehagen Tomteselskap AS justeringsrett merverdiavgift	91 731	183 462
Gjeld til Bjerkehagen Tomteselskap AS	142 956	247 860
Sum	**234 687**	**431 322**

Merverdiavgift iht justeringsretten for år 2025 utgjør kr 91 731. Denne blir nedbetalt i år 2026.

Gjeld til Bjerkehagen Tomteselskap AS er avstemt etter nedbetalingsplan pr 31.12.2025.

Resultatregnskap - spesifikasjon

Bjerkehagen Realsameie

		2025	2024
Salgsinntekt			
3000	Sameieinntekter	-736 808	-741 216
		-736 808	**-741 216**
Annen driftsinntekt			
3900	Andre driftsinnt. mva.pliktig	-855	-1 180
		-855	**-1 180**
Lønnskostnad			
5330	Styrehonorarer	13 147	13 147
5400	Arbeidsgiveravgift	1 853	1 853
5900	Gaver til ansatte	20 000	20 000
		35 000	**35 000**
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
6000	Avskrivning fast eiendom	0	5 500
6015	Avskr. maskiner og inventar	20 913	26 140
		20 913	**31 640**
Annen driftskostnad			
6340	Lys, varme	53 509	44 636
6371	Snøbrøyting og strøing	13 325	18 044
6379	Slamtømming	187 284	198 508
6400	Leie av maskiner	22 002	26 536
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	222 208	119 828
6705	Regnskapshonorarer	34 377	32 850
7500	Forsikringspremier	31 843	29 167
7740	Øreavrunding	3	41
7770	Bankomkostninger	3 544	3 396
7798	Andre driftskostnader	31 623	8 983
		599 716	**481 990**
Annen renteinntekt			
8050	Renteinntekt	-377	0
		-377	**0**
Annen finansinntekt			
8070	Andre finansinntekter	-3 243	-2 876
		-3 243	**-2 876**

Resultatregnskap - spesifikasjon

Bjerkehagen Realsameie

		2025	2024
Annen rentekostnad			
8150	Rentekostnad lån	14 727	23 189
		14 727	**23 189**
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap			
8969	Avsatt til dekning av tidl. udekket tap	0	173 454
		0	**173 454**
Avsatt til annen egenkapital			
8960	Avsatt til annen egenkapital	70 927	0
		70 927	**0**

Balanse - spesifikasjon

Bjerkehagen Realsameie

		2025	2024
Maskiner og anlegg			
1110	Vannpumpe	42 593	56 693
1200	Maskiner/tilkobling aggregat	13 176	18 276
1252	Lekeplass	27 884	29 597
		83 653	**104 566**
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	-4 830	58 540
1530	Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt	5 230	0
		400	**58 540**
Andre kortsiktige fordringer			
1120	Vann og avløpsanlegg Bjerkehagen	0	91 733
1743	Forskuddsbetalt forsikring	19 171	18 153
2740	Oppgjørskonto merverdiavgift	59 725	18 430
		78 896	**128 316**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	Bank	11 172	149 807
		11 172	**149 807**
Udekket tap			
2080	Udekket tap	104 179	175 106
		104 179	**175 106**
Langsiktig konserngjeld			
2260	Gjeld selskap samme konsern	-142 956	-247 860
2261	Gjeld til Bjerkehagen Tomteselskap AS ju	-91 731	-183 462
		-234 687	**-431 322**
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-37 490	-119 634
		-37 490	**-119 634**
Annen kortsiktig gjeld			
2900	Forskudd fra kunder	-5 230	-63 778
2950	Påløpne rentekostnader	-893	-1 601
		-6 123	**-65 379**

VEDTEKTER FOR SAMEIET BJERKEHAGEN REALSAMEIE

Revidert etter sameiermøtet 23. mars 2026

1. Sameiegjenstand

Disse vedtektene gjelder for sameiet i eiendommene gnr. 87 bnr. 45 og gnr. 87 bnr. 46 i Vestby kommune. ("**Eiendommen**").

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen gnr. 87. bnr. 45 uttrykkes i en brøk, 1/26 eller i antall boliger i boligfeltet Bjerkehagen i Garder i Vestby kommune.

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen gnr. 87. bnr. 46 uttrykkes i en brøk, 1/26 eller i antall boliger i boligfeltet Bjerkehagen i Garder i Vestby kommune.

2. Bruk av Eiendommen

Eiendommene er sameiets fellesareal. Eiendommene skal brukes til tomt for trafo, vannforsyningsanlegg, avløpsrenseanlegg, vann -og avløpsledninger, lekeplass

3. Vedlikehold mv.

Vedlikehold av eiendommene og ankomst- og internveier i boligfeltet besørges og bekostes av Sameiet. Dette omfatter også stell og renhold av disse anlegg.

4. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Eier av gnr 87, bnr. 3 skal ikke betale for medlemskap i sameiet for denne andelen. Sameiets øvrige medlemmer skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Seksjonerte utleieboliger betaler det av styrets fastsatte akontobeløp, uavhengig av bruk. Akontobeløpet kan benyttes til avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

De årlige driftskostnader skal fordeles på de enkelte boligeiendommer etter hvert som byggearbeidene på disse tar til. Starttidspunktet for bæring av kostnadsandel for den enkelte eiendom settes til når det utføres fysiske tiltak av enhver art som hogging, graving og bygging på den enkelte tomt. Hvis byggearbeidene ikke igangsettes umiddelbart etter overtagelse av tomt, plikter den enkelte tomteeier å bære sin andel av felleskostnadene fra det tidspunkt hvor det er gått ett år fra overtakelse av eiendomsrett til tomten.

Inntekter av Eiendommen, skal fordeles mellom sameierne etter Sameiebrøken.

5. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Det er ikke tillatt å sette opp/anlegge vannbasseng eller tilsvarende, som rommer mer enn 1000 liter vann, uten styrets godkjenning. Fylling av slike skal skje fra ekstern vannkilde.

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Flertallet regnes etter Sameiebrøken. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

1. Endring av Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
3. Endring av vedtektene (når ikke vedtektene stiller strengere krav)

Ut over det som er bestemt i pkt. 6.2 ovenfor herunder vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Innføring eller utvidelse av sameiets panterett i den enkeltes andel etter vedtektenes pkt. 15, krever tilslutning fra den enkelte sameier.

6.3 Møte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til møtet dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte skal avholdes innen utgangen av mars måned hvert år. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 14 og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel. Fristen skal likevel være på minst syv dager.

I tilfelle det ikke innkalles til sameiermøte som skal holdes etter vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, kan hver sameier eller styremedlem kreve at tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad skal innkalle til sameiermøte.

Innkallingen skjer skriftlig. Kravet om skriftlig innkalling kan i det enkelte tilfelle fravikes dersom samtlige sameiere samtykker til dette.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av mars. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

6.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle

a) Styrets årsberetning og regnskap

b) Fastsette styrets og revisors godtgjørelse

c) Velge styremedlemmer og revisor

d) Budsjett

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a), b), c) og d) kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

6.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som

utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

6.7 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av 4 medlemmer. Eieren av gnr. 87, bnr.3 har til enhver tid rett til å sitte i styret eller peke ut en styrerepresentant for sin plass.

Sameiermøtet velger resten av styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

6.8 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

6.9 Styrets oppgaver

Styret skal forestå drift av tekniske anlegg og fellesområder og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder sørge for at det foretas løpende vedlikehold samt at det planlegges for hvordan den tekniske infrastrukturen vedlikeholdes og finansieres for å tjene sameiernes interesser i et langsiktig perspektiv. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

6.10 Styrets beslutningsmyndighet

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

7. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører, gi instruks, fastsette vederlag, føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter, samt å si ham opp.

8. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om utløsning etter vedtektenes pkt. 15.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Med tilslutning fra alle sameierne kan det fastsettes i vedtektene at sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

10. Mindretallsvern

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

11. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

12. Revisjon

Regnskapet skal revideres av en person valgt av sameiermøtet.

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

13. Panterett for sameiernes forpliktelser

Sameiet skal ha tinglyst pantesikkerhet på den enkelte boligeiendom for et beløp tilsvarende 1 G slik det til enhver tid er fastsatt som folketrygdens grunnbeløp, til sikkerhet for dekning av sameiets kostnadsandel iht. bestemmelser i denne avtalen.

14. Forkjøpsrett

Det gjelder ingen forkjøpsrett når andeler skifter eier.

15. Mislighold - Utløsning

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan retten ved dom gi medeierne rett til å utløse andelen hans, som fastsatt i sameieloven § 13.

16. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

enova

Energiattest



Adresse	
Bjerkehagen 12B, 1544 VESTBY	
Dato for energimerking **01.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362258**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300586192**
Gårdsnummer **87**	Bruksnummer **41**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **144,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **144,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
136,01

Bjerkehagen 12B, 1544 VESTBY

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
21 114,38	**146,63**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Bjerkehagen 12B, 1544 VESTBY

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Bjerkehagen 12B, 1544 VESTBY

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Utskriftsdato: 13.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3216 - 87/41//2



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

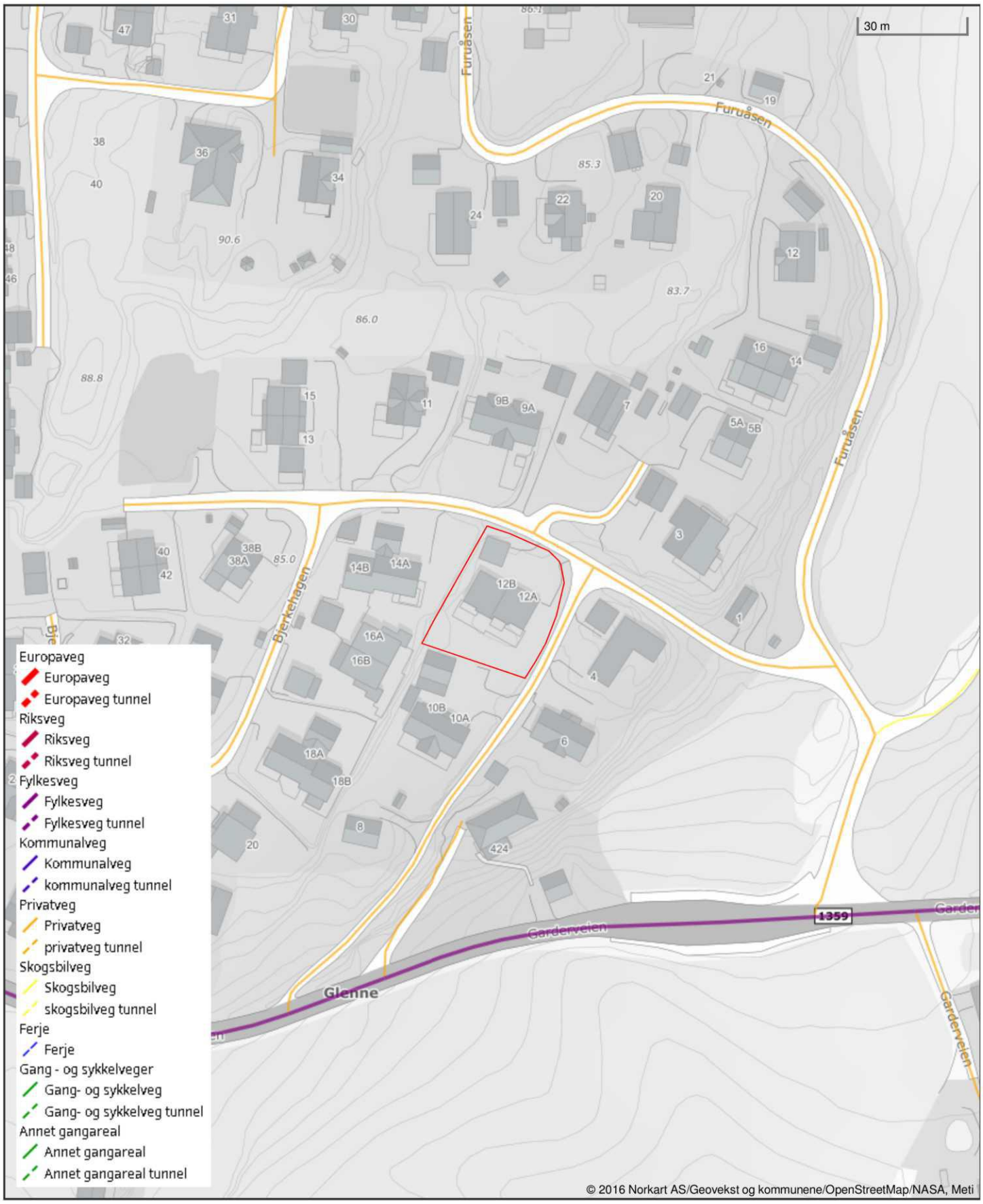
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 038,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6606405,87	**Øst**	600943,79	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6606372,57	600954,56	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,19	
2	6606377,46	600957,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,72	
3	6606379,88	600958,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,78	
4	6606382,37	600960,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,78	
5	6606385,14	600961,28	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,00	
6	6606387,77	600962,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,78	
7	6606390,44	600962,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,78	
8	6606391,77	600963,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,37	
9	6606398,22	600964,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,61	
10	6606399,47	600964,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,26	
11	6606400,73	600964,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,26	
12	6606401,98	600964,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,26	
13	6606403,18	600964,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,25	
14	6606404,34	600963,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,27	
15	6606405,41	600963,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,25	
16	6606406,39	600962,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,27	
17	6606407,26	600961,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,26	
18	6606408	600960,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,26	
19	6606408,52	600959,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,07	
20	6606410,8	600954,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,53	
21	6606412,78	600949,23	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,54	
22	6606414,73	600943,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,49	
23	6606387,9	600928,88	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,34	
24	6606381,34	600925,67	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,30	

Utskriftsdato: 13.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3216 - 87/41//



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: 87/41/0/2
Adresse: Bjerkehagen 12B
Dato: 13.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

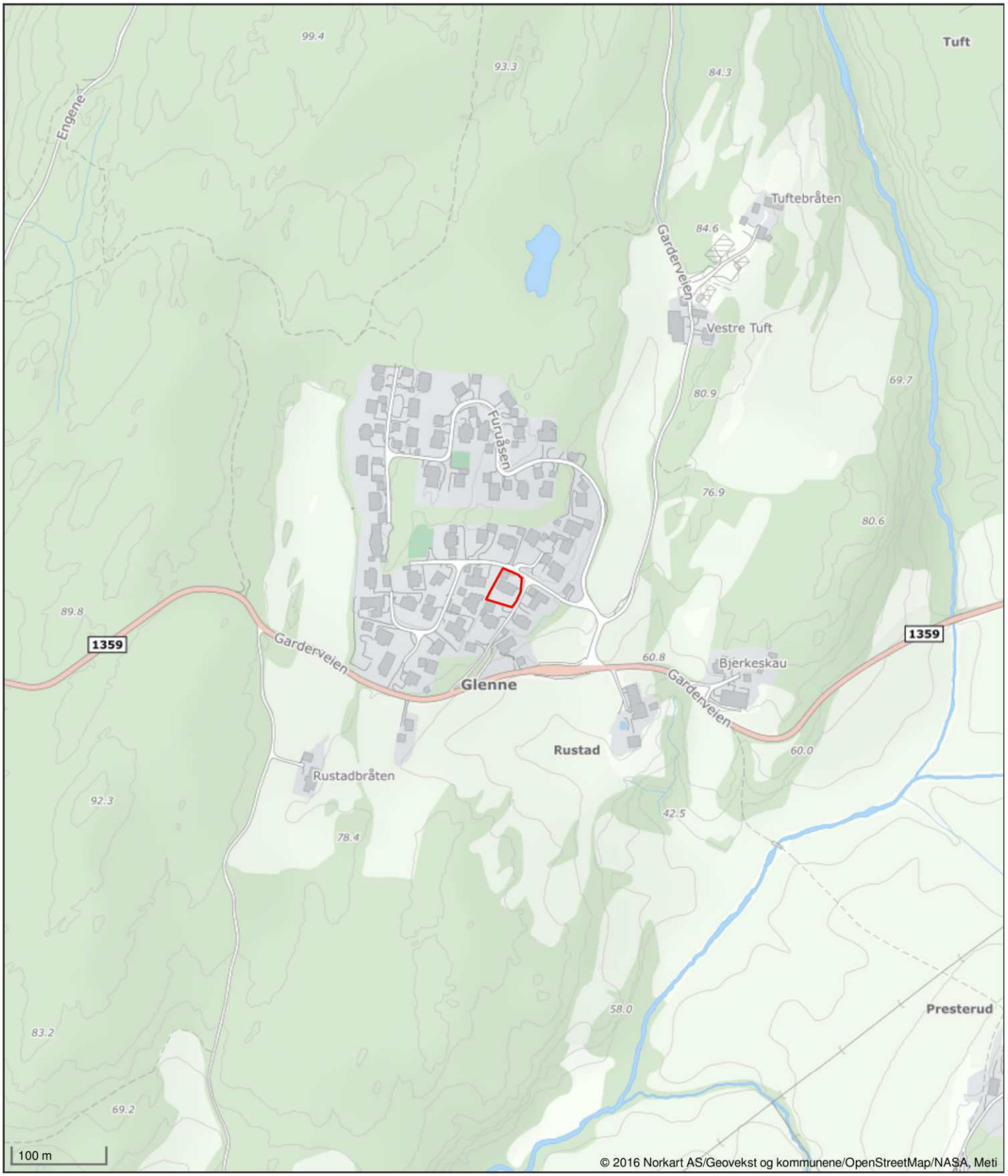
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 13.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3216 - 87/41//



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

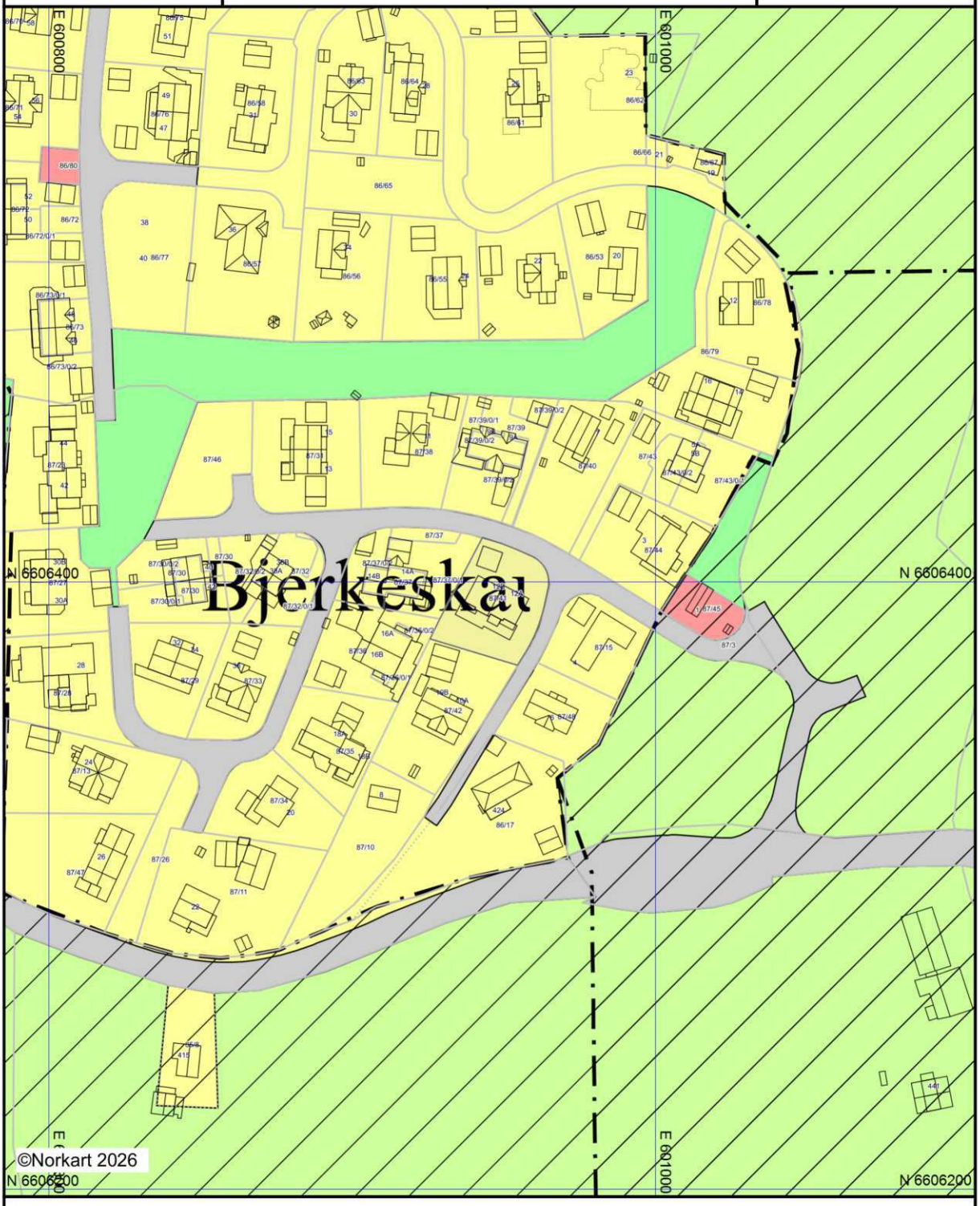
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 87/41/0/2
Adresse: Bjerkehagen 12B
Utskriftsdato: 13.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

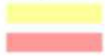

Faresone grense


Faresone - Ras- og skredfare

Angitthensyngrense


Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv


Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø


Boligbebyggelse - eksisterende

Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

Veg - eksisterende

Friområde - eksisterende

LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


Planområde


Grense for arealformål

Abc Kommune(del)plan - påskrift

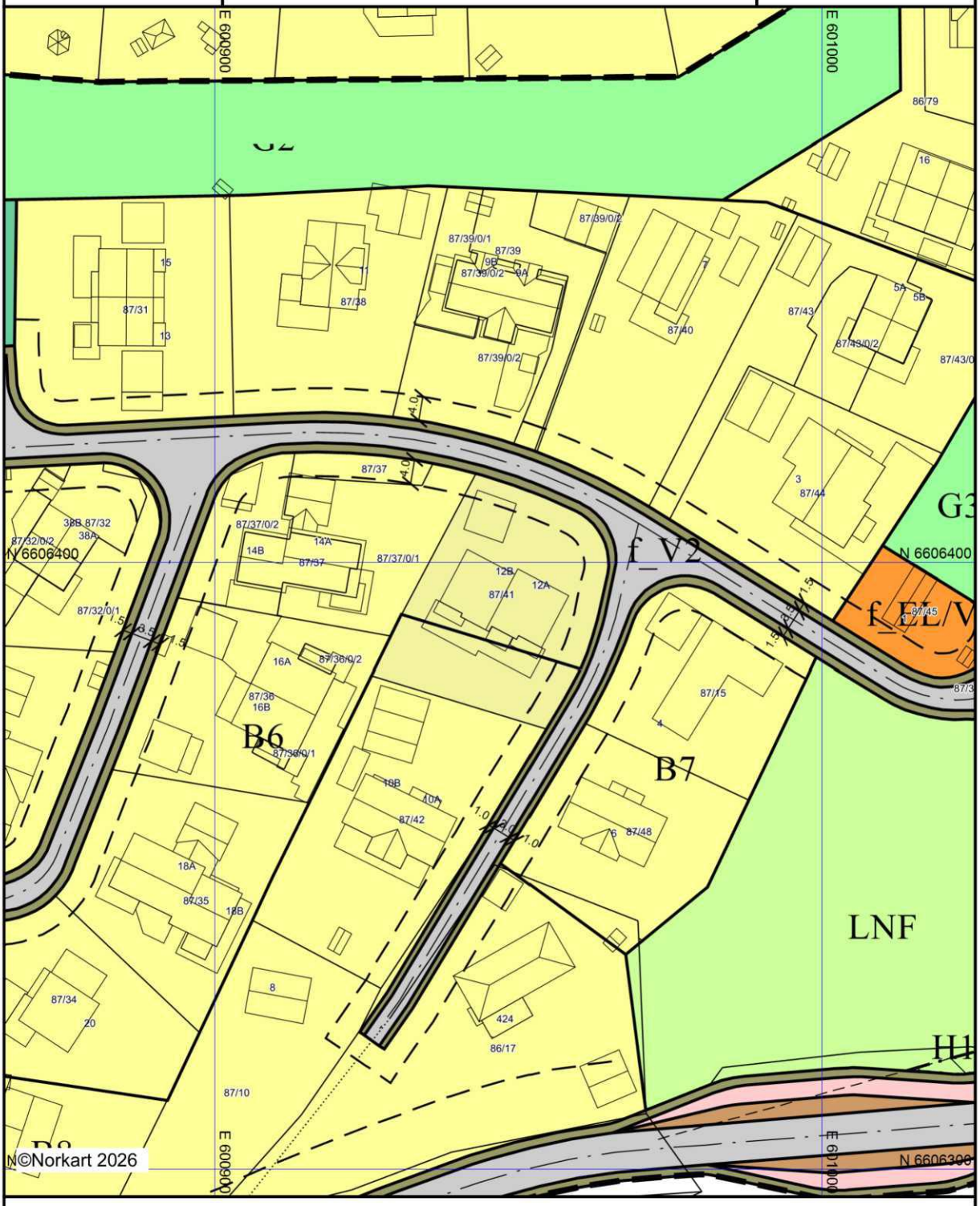
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 87/41/0/2
Adresse: Bjerkehagen 12B
Utskriftsdato: 13.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg
- Lekeplass
- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntarea
- Kollektivholdeplass
- Grønnstruktur
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602096496
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
943485437	VESTBY KOMMUNE	Postboks 144, 1541 VESTBY

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
090989	PERSSON KRISTIAN ANDREAS		TANDBERGVEIEN 3, 1400 SKI

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0211	87	41

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0211	87	41	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei
0211	87	41	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 141821 Tinglyst: 15.02.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/141821/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-02 11:59

Nullstill Skriv ut...

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
Kristian Persson	
Adresse: Nygårdåsen 2	
Postnr.: 1400 Poststed: Ski	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr: 090989[redacted] Ref.nr:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
0211	Vestby	87	41		

VESTBY KOMMUNE GEODATA

Vestby kommune har etablert 2 tellelag. Overføres

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
090989[redacted]	Kristian Persson	2/4
121189[redacted]	Gjermund Baltzersen	1/4
111295[redacted]	Sigurd Baltzersen	1/4

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Sjekk vedlegg - fordeling av sameieandel ved seksjonering

Dato	Utstederens underskrift
20.10.2016	Kristian Persson

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Vestby 17/1-17	SIGURD BALTZERSEN 1 SIGURD BALTZERSEN 2 GJERMUND BALTZERSEN 3 KRISTIAN PERSSON	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
87	41			Vestby

Dato	Stempel og underskrift
19.12.16	VESTBY KOMMUNE GEODATAAVDELINGEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
20.10.2016	

Fordeling av sameieandeler ved seksjonering

Innsenders navn (rekvirent):		Plass for tinglysingsstempel
Kristian Persson		
Adresse:		
Nygårdsåsen 2		
Postnummer:	Poststed:	
1400	Ski	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	
090989[redacted]		

Dette er et veiledende skjema som kun kan brukes ved fordeling av seksjoner mellom sameiere i forbindelse med seksjonering av en eiendom.

Skjemaet kan brukes i tilfeller der hjemmelsforholdet til den enkelte seksjon (sameiebrøk) samsvarer med den/de enkelte seksjonseieres hjemmelsforhold før seksjoneringen.

Dersom seksjoner skal overføres til nye eiere, eller eierforholdet mellom sameierne skal endres, må det fylles ut skjøte. Se Rundskriv for Tinglysingen kapittel 12.1 problemstilling nr. 3.

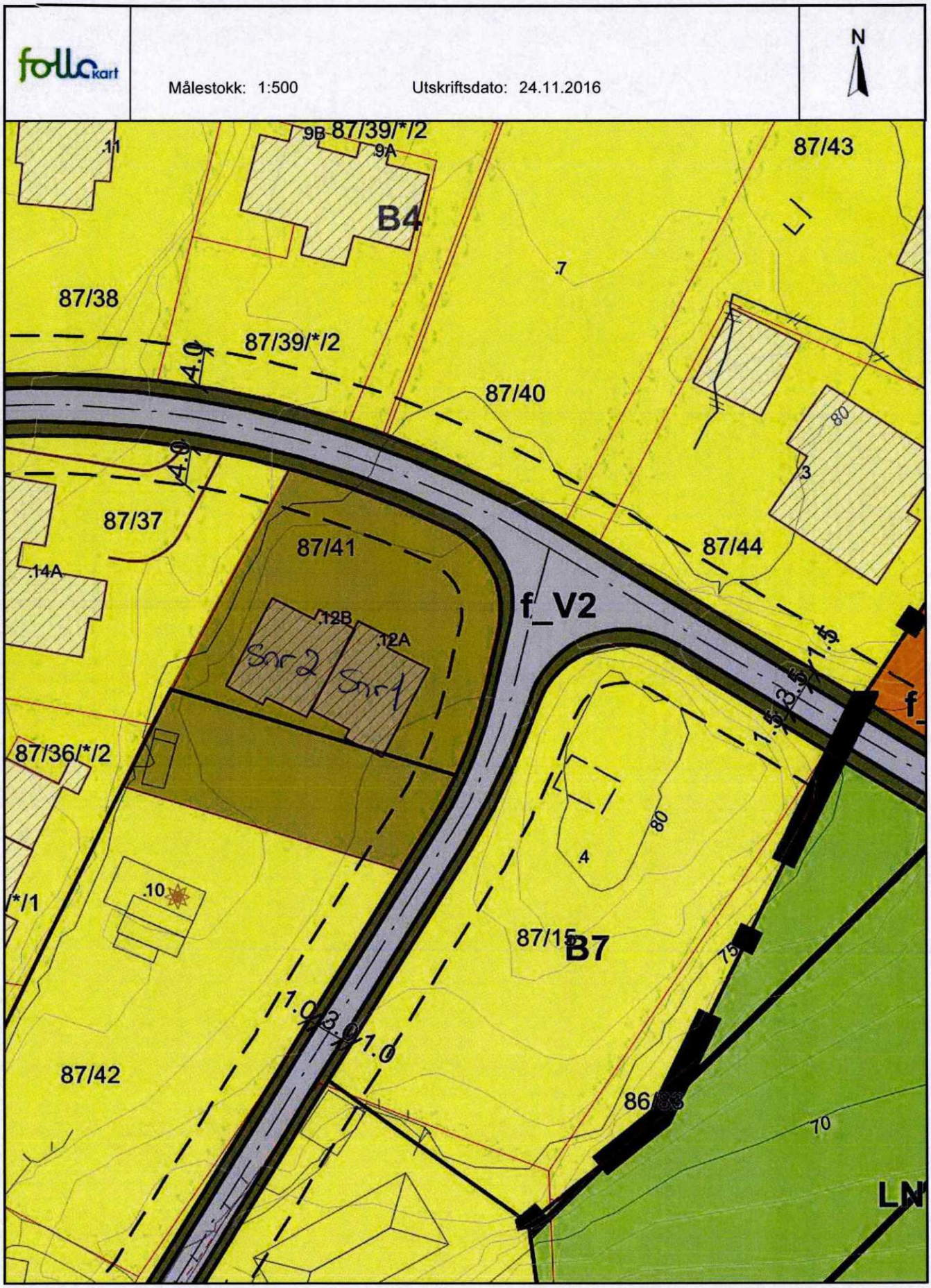
Dette skjemaet kan sendes inn som vedlegg til seksjoneringsbegjæringen, eller en tilsvarende erklæring kan tas inn i felt 4 i seksjoneringsbegjæringen.

1. Eiendom i sameie

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
0211	Vestby	87	41	

2. Fordeling av seksjoner mellom sameierne

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
121189[redacted]	Gjermund Baltzersen	17.01.17	1
111295[redacted]	Sigurd Baltzersen	17/1-17	
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
090989[redacted]	Kristian Persson	17/1-17	2
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.

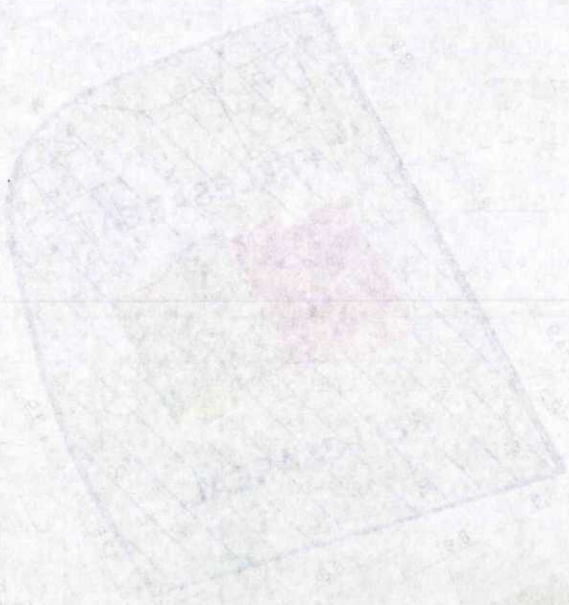


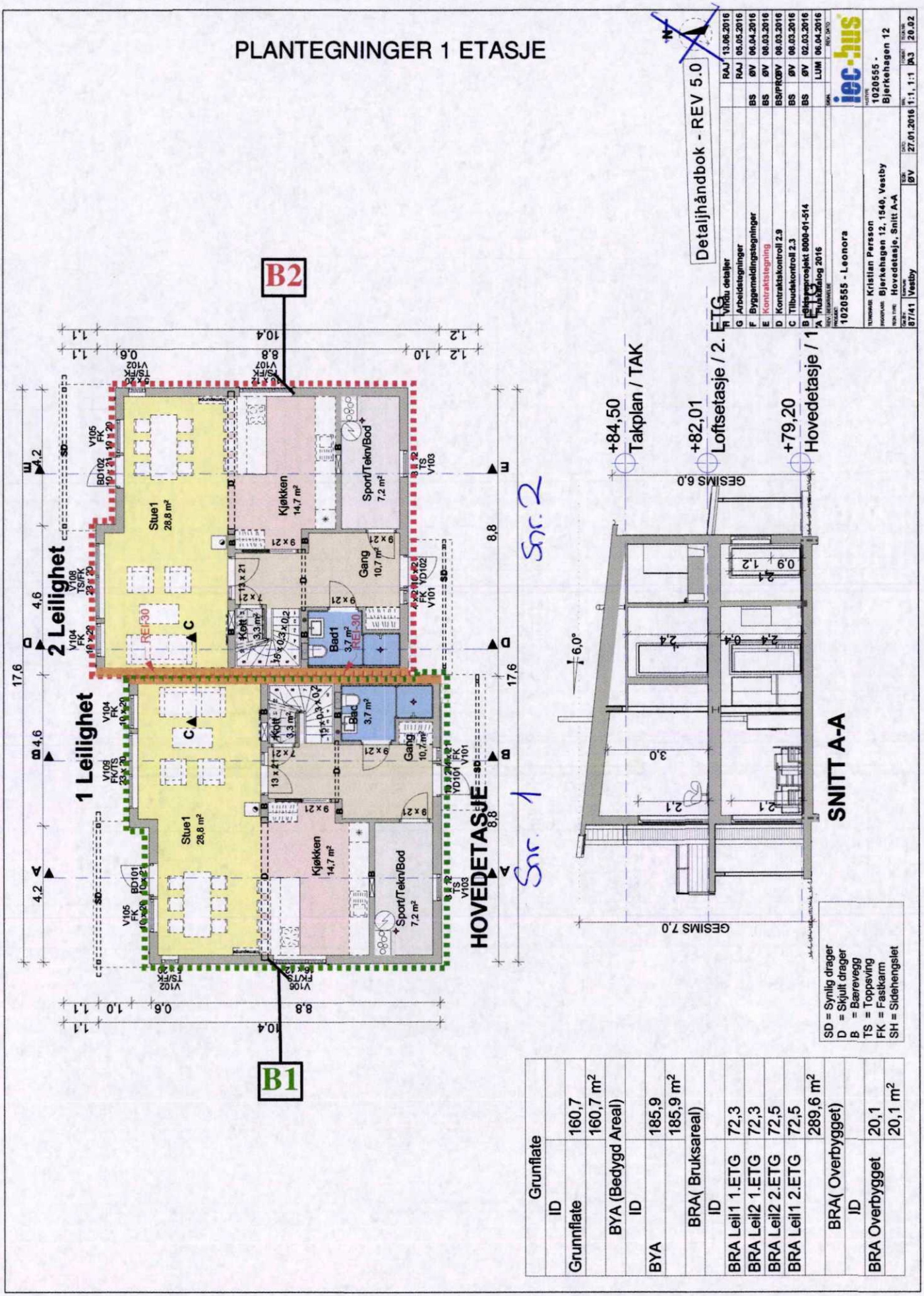
Kartet kan ikke benyttes til kommersielt bruk, som situasjonskart eller kart for eiendomsmeglere. Kommunen står ikke til ansvar for eventuelle feil og mangler.

SITUASJONSPLAN



REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
PROSJEKT:	8000-01-514 Bjerkehagen 12	MÅL: 1:500	DATO: 17.03.2016
TILTAKSHAVER:	Kristian Persson	TEGN. ØV	Gnr./Bnr. 87/41
BYGGEPLASS:	Bjerkehagen 12, 1540 Vestby	ARKITEKT:	Kommune: Vestby
TEGN. TYPE:	Situasjonsplan A4 - Stående	HUSTYPE: Situasjonsplan	
iec-hus		PROSJEKT: 8000-01-514	FORMAT: A4 / TEGN.NR:



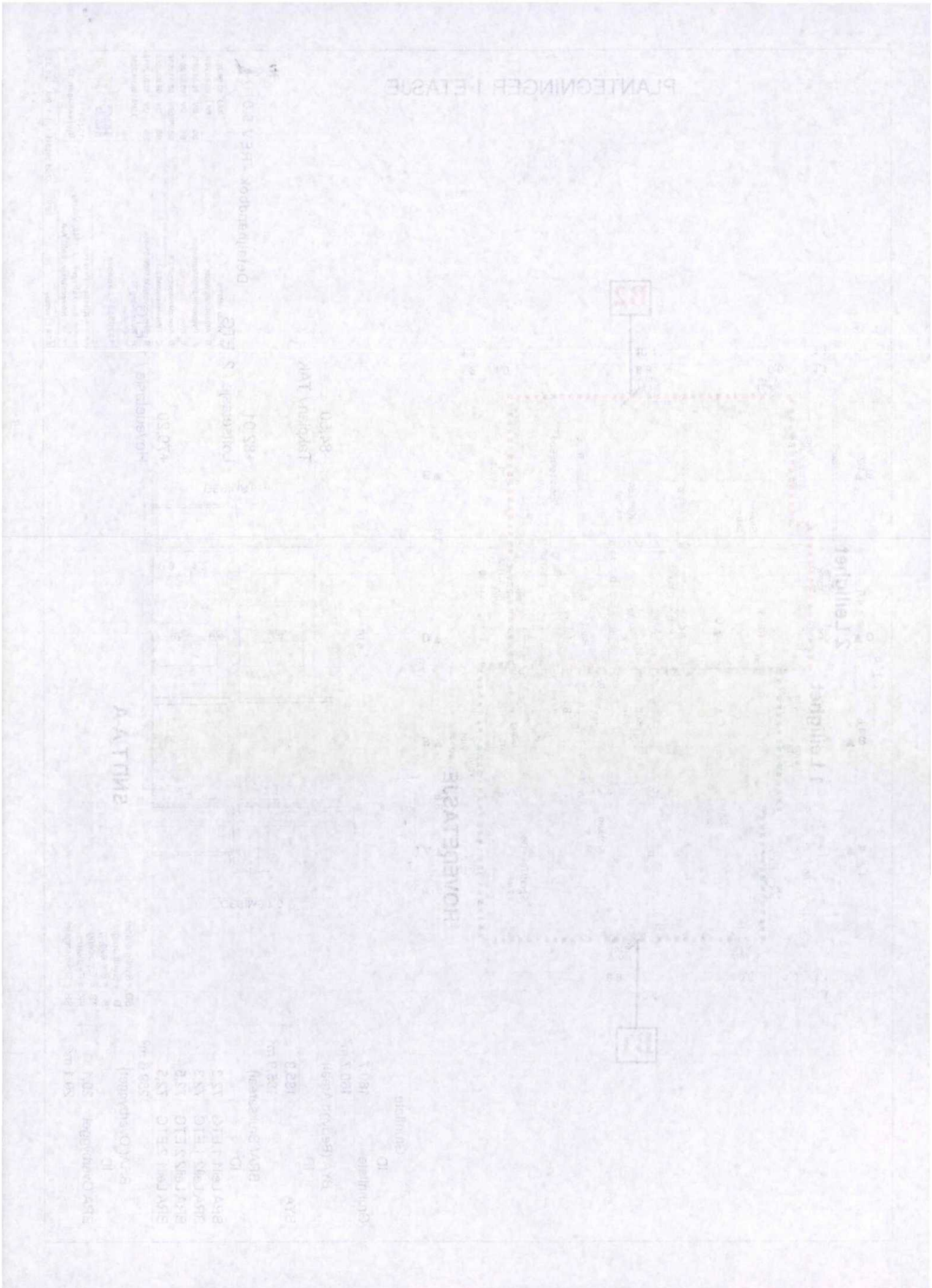


Grunflate	
ID	
Grunnflate	160,7
	160,7 m²

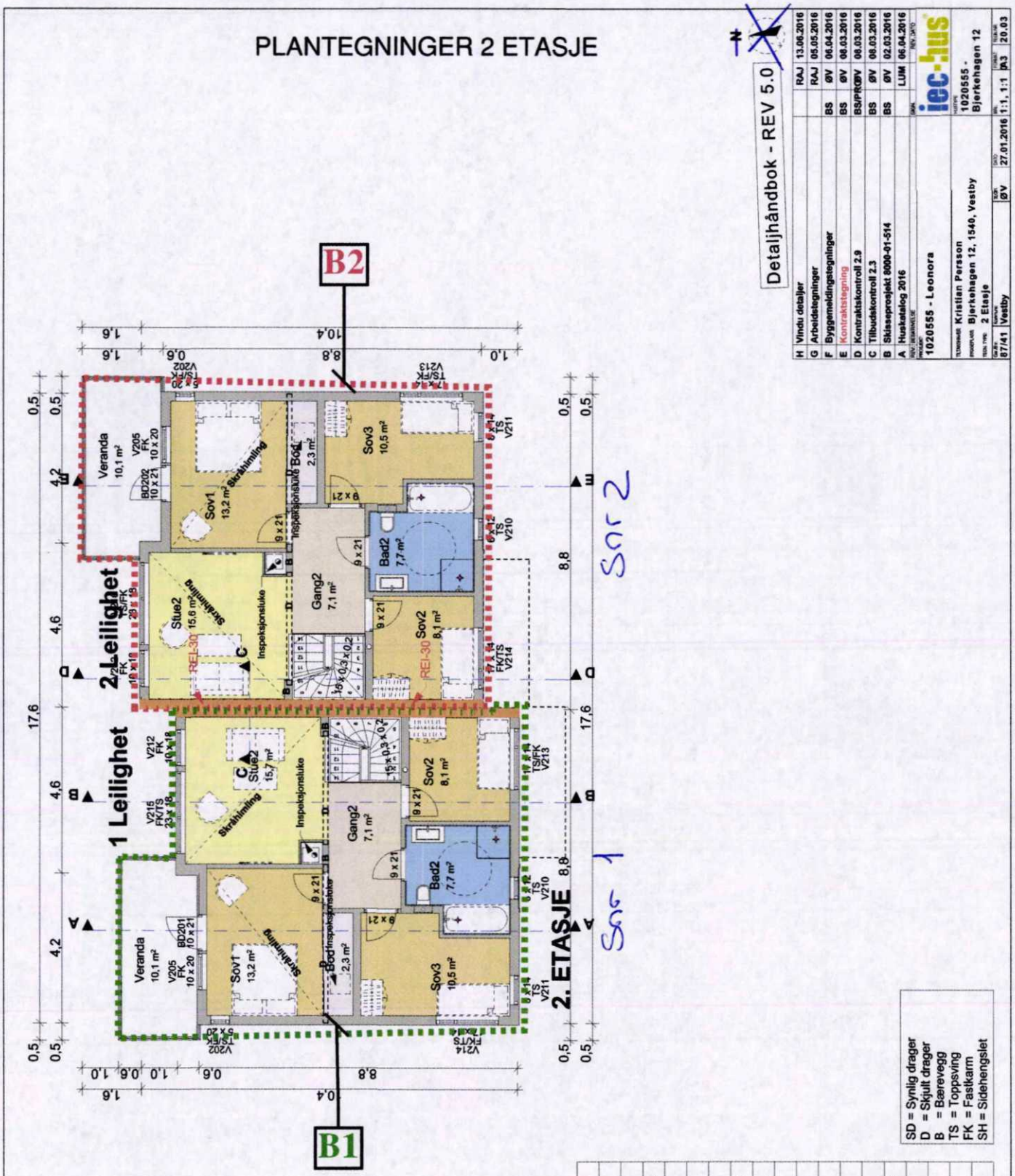
BYA (Bedygd Areal)	
ID	
BYA	185,9
	185,9 m²

BRA(Bruksareal)	
ID	
BRA Leil1 1.ETG	72,3
BRA Leil2 1.ETG	72,3
BRA Leil2 2.ETG	72,5
BRA Leil1 2.ETG	72,5
	289,6 m²

BRA(Overbygget)	
ID	
BRA Overbygget	20,1
	20,1 m²



PLANTEGNINGER 2 ETASJE



Grunnflate	
ID	
Grunnflate	160,7
	160,7 m²

BYA (Bedygd Areal)	
ID	
BYA	185,9
	185,9 m²

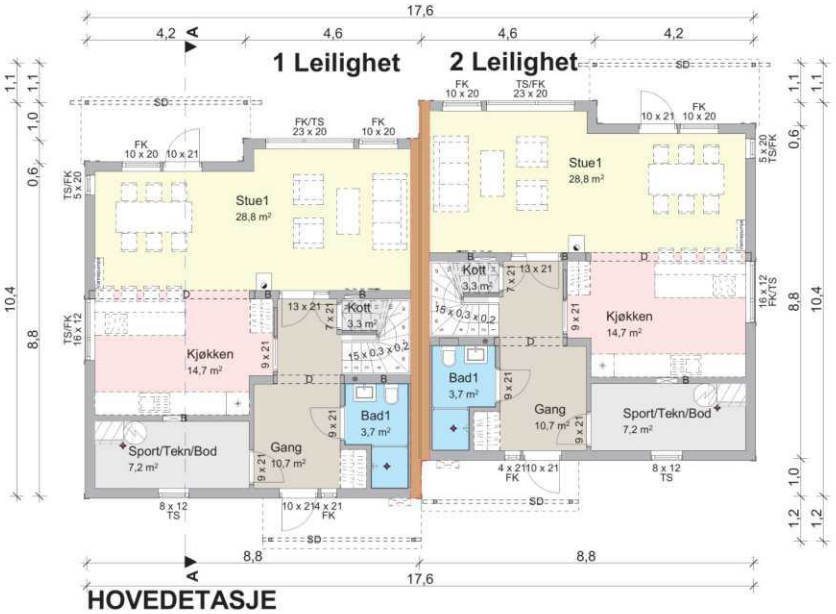
BRA(Bruksareal)	
ID	
BRA Leil1 1.ETG	72,3
BRA Leil2 1.ETG	72,3
BRA Leil2 2.ETG	72,5
BRA Leil1 2.ETG	72,5
	289,6 m²

BRA(Overbygget)	
ID	
BRA Overbygget	20,1
	20,1 m²

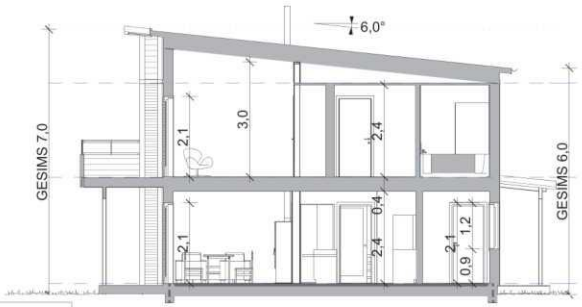
SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fastkarm
SH = Sidehengslet

H	Vindu detaljer		RAJ 13.09.2016
G	Arbeidstegninger		RAJ 05.05.2016
F	Byggemeldingstegninger	BS	ØV 06.04.2016
E	Kontraktstegning	BS	ØV 06.03.2016
D	Kontraktskontroll 2.9	BS/PK	ØV 06.03.2016
C	Tilbudskontroll 2.3	BS	ØV 06.03.2016
B	Skisseprosjekt 8000-01-514	BS	ØV 02.03.2016
A	Huskatalog 2016		LUM 06.04.2016

iec-hus
1020555 - Leonora
Kristian Persson
Bjerkehagen 12, 1540, Vestby
2 Etasje
1020555 - Bjerkehagen 12
87/41 Vestby
ØV 27.01.2016
1:1, 1:1
A3
20.03



HOVEDETASJE



SNITT A-A

Grunflate	
ID	
Grunnflate	160,7
	160,7 m²
BYA (Bedygd Areal)	
ID	
BYA	185,8
	185,8 m²
BRA(Bruksareal)	
ID	
BRA Leil1 1.ETG	72,3
BRA Leil2 1.ETG	72,3
BRA Leil2 2.ETG	72,5
BRA Leil1 2.ETG	72,5
	289,6 m²
BRA(Overbygget)	
ID	
BRA Overbygget	20,4
	20,4 m²

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fastkarm
SH = Sidehengslet

Detaljhåndbok - REV 5.0

N

F	Byggemeldingstegninger	BS	ØV	06.04.2016
E	Kontraktstegning	BS	ØV	08.03.2016
D	Kontraktskontroll 2.9	BS/PRO	ØV	08.03.2016
C	Tilbudskontroll 2.3	BS	ØV	08.03.2016
B	Skisseprosjekt 8000-01-514	BS	ØV	02.03.2016
A	Huskatalog 2016		LUM	06.04.2016

PROSJEKT: Number - Description

iec-hus

TEGNEANSVARLIG: Kristian Persson
BYGGEPLASS: Bjerkehagen 12, 1540, Vestby
TEGN. TYPE: Hovedetasje, Snitt A-A

KUNDE/PRI: 1020555 - Bjerkehagen 12

Gnr/Bnr	Kommune	TEGN.	DATO	MÅL	FORMAT	SIDE/ARK
87/41	Vestby	ØV	27.01.2016	1:1, 1:1	A3	20.16



Grunflate	
ID	
Grunnflate	160,7
	160,7 m²
BYA (Bedygd Areal)	
ID	
BYA	185,8
	185,8 m²
BRA(Bruksareal)	
ID	
BRA Leil1 1.ETG	72,3
BRA Leil2 1.ETG	72,3
BRA Leil2 2.ETG	72,5
BRA Leil1 2.ETG	72,5
	289,6 m²
BRA(Overbygget)	
ID	
BRA Overbygget	20,4
	20,4 m²

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fastkarm
SH = Sidehengslet

Detaljhåndbok - REV 5.0

N

F	Byggemeldingstegninger	BS	ØV	06.04.2016
E	Kontraktstegning	BS	ØV	08.03.2016
D	Kontraktskontroll 2.9	BS/PRO	ØV	08.03.2016
C	Tilbudskontroll 2.3	BS	ØV	08.03.2016
B	Skisseprosjekt 8000-01-514	BS	ØV	02.03.2016
A	Huskatalog 2016		LUM	06.04.2016

PROSJEKT: Number - Description

iec-hus

TEGNEMAN: Kristian Persson
BYGGFELAN: Bjerkehagen 12, 1540, Vestby
TEGN. TYPE: 2 Etasje

KUNDE: 1020555 - Bjerkehagen 12

Dim.Bru	Kommune	TEGN.	DATO	MÅL	FORMAT	SIDE/ANT.
87/41	Vestby	ØV	27.01.2016	1:1, 1:1	A3	20.17



FASADE NORD



+79,12 (M.o.h.)

FASADE VEST

Detaljhåndbok - REV 5.0

N

REV	BESKRIVELSE	SIGN		REV. DATO
F	Byggemeldingstegninger	BS	ØV	06.04.2016
E	Kontraktstegning	BS	ØV	08.03.2016
D	Kontraktskontroll 2.9	BS/PRO	ØV	08.03.2016
C	Tilbudskontroll 2.3	BS	ØV	08.03.2016
B	Skisseprosjekt 8000-01-514	BS	ØV	02.03.2016
A	Huskatalog 2016		LUM	06.04.2016

PROSJEKT: Number - Description

iec-hus

TEGNSAKER: Kristian Persson
BYGGEPLASS: Bjerkehagen 12, 1540, Vestby
TEGN. TYPE: Fasade Nord og Vest

KUNDE: 1020555 - Bjerkehagen 12

Dok.Nr.	Kommune	TEGN.	DATO	MÅL	FORMAT	SIDE/AR
87/41	Vestby	ØV	27.01.2016	1:100	A3	20.19



FASADE SYD



FASADE ØST

Detaljhåndbok - REV 5.0

N

F	Byggemeldingstegninger	BS	ØV	06.04.2016
	ntraktstegning	BS	ØV	08.03.2016
	ntraktskontroll 2.9	BS/PRO	ØV	08.03.2016
	budskontroll 2.3	BS	ØV	08.03.2016
	isseprosjekt 8000-01-514	BS	ØV	02.03.2016
A	Huskatalog 2016		LUM	06.04.2016

REV BESKRIVELSE DATA REV. DATO

PROSJEKT: Number - Description

iec-hus

TEGNEANSVAR: Kristian Persson

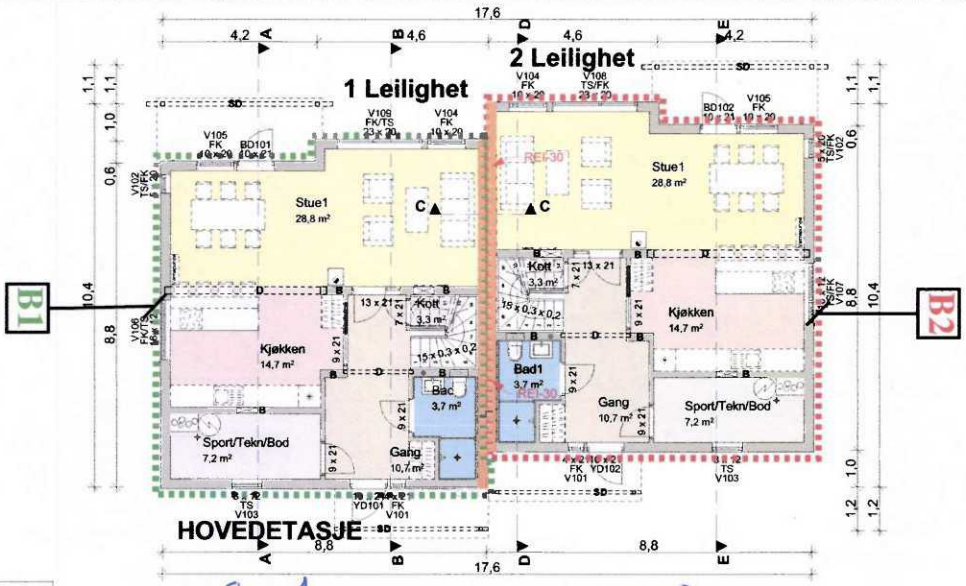
BYGGEPLASS: Bjerkehagen 12, 1540, Vestby

TEGN. TYPE: Fasade Syd og Øst

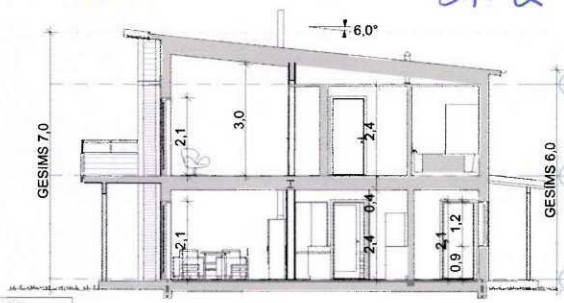
PROSJEKTNR: 1020555 - Bjerkehagen 12

Gnr/Bnr	Kommune	TEGN.	DATO	MÅL	FORMAT	SIDE/ANT.
87/41	Vestby	ØV	27.01.2016	1:100	A3	20.18

PLANTEGNINGER 1 ETASJE



Snr 1 Snr 2



SNITT A-A

Grunnflate	
ID	
Grunnflate	160,7
	160,7 m²
BYA (Bedygd Areal)	
ID	
BYA	185,9
	185,9 m²
BRA(Bruksareal)	
ID	
BRA Leil1 1.ETG	72,3
BRA Leil2 1.ETG	72,3
BRA Leil2 2.ETG	72,5
BRA Leil1 2.ETG	72,5
	289,6 m²
BRA(Overbygget)	
ID	
BRA Overbygget	20,1
	20,1 m²

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fastkarm
SH = Sidehengslet

Detaljhåndbok - REV 5.0

H	Vindu detaljer		RAJ	13.06.2016
G	Arbeidstegninger		RAJ	05.05.2016
F	Byggemeldingstegninger	BS	ØV	06.04.2016
E	Kontraktstegning	BS	ØV	08.03.2016
D	Kontraktskontroll 2.9	BS/PRØ	ØV	08.03.2016
C	Tilbudskontroll 2.3	BS	ØV	08.03.2016
B	Elektroprosjekt 8000-01-S14	BS	ØV	02.03.2016
A	Plusskatalog 2016		LUM	06.04.2016

1020555 - Leonora

iec-hus

Kristian Persson

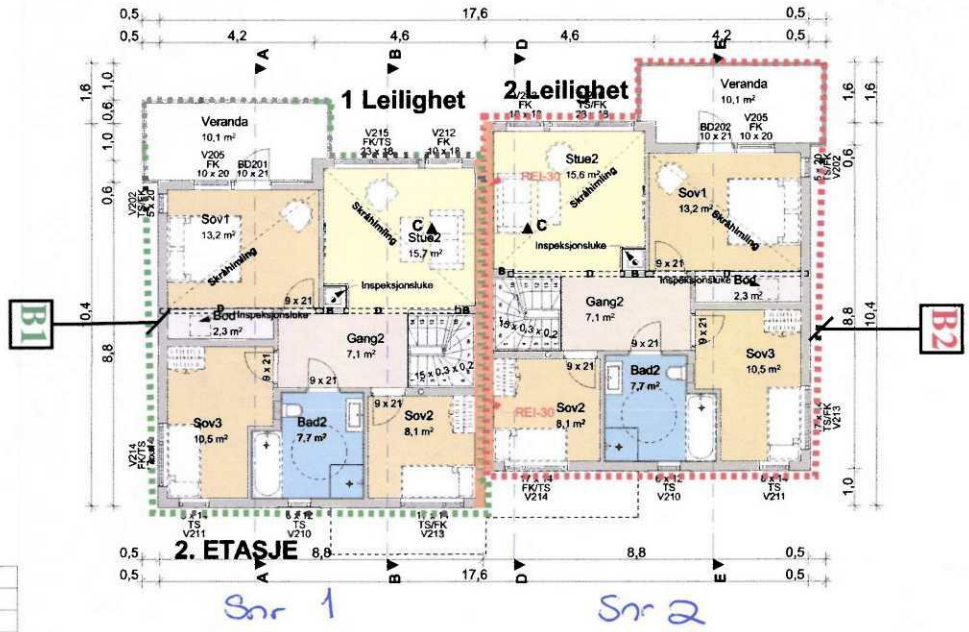
Bjørkehagen 12, 1540, Vestby

1020555 - Bjørkehagen 12

Hovedetasje, Snitt A-A

87/41 | Vestby | ØV | 27.01.2016 | 1:1, 1:1 | A3 | 20.02

PLANTEGNINGER 2 ETASJE



Grunnflate	
ID	
Grunnflate	160,7
	160,7 m²
BYA (Bedygd Areal)	
ID	
BYA	185,9
	185,9 m²
BRA(Bruksareal)	
ID	
BRA Leil1 1.ETG	72,3
BRA Leil2 1.ETG	72,3
BRA Leil2 2.ETG	72,5
BRA Leil1 2.ETG	72,5
	289,6 m²
BRA(Overbygget)	
ID	
BRA Overbygget	20,1
	20,1 m²

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fastkarm
SH = Sidehengslet

Detaljhåndbok - REV 5.0

H	Vindu detaljer		RAJ	13.06.2016
G	Arbeidstegninger		RAJ	05.05.2016
F	Byggemeldingstegninger	BS	ØV	06.04.2016
E	Kontraktstegning	BS	ØV	06.03.2016
D	Kontraktskontroll 2.9	BS/PR	ØV	06.03.2016
C	Tilbudskontroll 2.3	BS	ØV	06.03.2016
B	Skisseprosjekt 8000-01-514	BS	ØV	02.03.2016
A	Huskatalog 2016		LUM	06.04.2016

1020555 - Leonora

Kristian Persson
Bjerkehagen 12, 1540, Vestby
2 Etasje

1020555 - Bjerkehagen 12

67/41 | Vestby | ØV | 27.01.2016 | 1:1, 1:1 | A3 | 20.03

Vestby kommune
Bygg

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	16/01702-6	Betina Osmani	20.12.2016

Ferdigattest - Gnr 87 Bnr 41 - Bjerkehagen 12 - Tomannsbolig

Det vises til søknad mottatt 28.11.2016.

Tiltakets adresse:	Bjerkehagen 12
Gnr./bnr./fnr./snr.:	87/41/0/0
Ansvarlig søker:	IEC-Hus AS, Pb 399, 1401 SKI
Tiltakshaver:	Kristian Persson, Parkveien 6, 1405 LANGHUS

Vedtak:

Spesifikasjon: Tiltakets / byggets art: Tomannsbolig

Ferdigattest utstedes på bakgrunn av:

- Innsendt søknad om ferdigattest fra IEC-HUS AS, datert og mottatt 28.11.2016
- Gjennomføringsplan datert og mottatt 28.11.2016

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Dok.nr./Vedtaksnr.
Plan- og miljøutvalget	20.05.16	16/01702-3

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

Merknader
Energiforsyning: Elektrisitet
Varmefordeling: Ovn/kamin/peis

Med hilsen

Jack Hatlen
Bygningssjef/RO-leder PBG

Betina Osmani
Konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi:
MIB - Mosseregionen interkommunale brann- og redning, Postboks 716, 1509 MOSS
MOVAR - Avdeling husholdningsrenovasjon, Kjellerødveien 30, 1580 RYGGE
Kristian Persson, Parkveien 6, 1405 LANGHUS

Mottakere:
Kommunalteknikk, Torleif Lesteberg, Postboks 144, 1541 VESTBY
Geodata, Marit Berg Henriksen, Postboks 144, 1541 VESTBY
IEC-Hus AS, Pb 399, 1401 SKI

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	87	**Bruksnr.**	41	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Bjerkehagen 12B, 1544 VESTBY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan 2023-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
Ikrafttredelse	17.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/14060/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 039 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0193
Navn	BJERKESKAUG
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	20.06.2011	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/904/0193_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	695 m^2
	Formål	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
	Feltnavn	B6
	Delareal	344 m^2
	Formål	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
	Feltnavn	B8

SITUASJONSPLAN



Uteoppholdsareal

Eksisterende kotelinjer

Nye kotelinjer

REV:	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
PROSJEKT:	8000-01-514 Bjerkehagen 12	MÅL: 1:500	DATO: 17.03.2016
TILTAKSHAVER:	Kristian Persson	TEGN: ØV	Gnr./Bnr.: 87/41
BYGGEPLASS:	Bjerkehagen 12, 1540 Vestby	ARKITEKT:	Kommune: Vestby
TEGN. TYPE:	Situasjonsplan A4 - Stående	HUSTYPE: Situasjonsplan	
iec-hus		PROSJEKT: 8000-01-514	FORMAT: A4 / TEGN.NR.

SAMEIE- OG BRUKSRETTAVTALE

BJERKEHAGEN BOLIGFELT, GARDER, VESTBY KOMMUNE

1. Innledning

Boligfeltet Bjerkehagen i Garder i Vestby kommune består av 18 boligtomter for ene- og tomannsboliger.

Det foreligger godkjent detaljreguleringsplan for feltet og i tråd med denne vil det bli omsøkt opparbeidelse av vei- vann og avløpsanlegg for feltet. Det vil også bli fremført strømforsyning til hver enkelt tomt.

I forbindelse med utbyggingen etableres det et realsameie hvor eierne av hver enkelt bolig samt eier av gnr 87 bnr 3 i Vestby kommune eier 1 andel hver.

Denne sameie- og bruksrettsavtale regulerer eierskap til tomt for trafo, vannforsyningsanlegg, avløpsrenseanlegg, vann- og avløpsledninger, lekeplass, sameiernes eierskap til ledningsnett og infrastruktur samt bruksrettigheter til veg for adkomst, internvei i boligfeltet, rett til å legge ledningsnett i vegtraseer, saksbehandlingsregler for forvaltning av sameiet, herunder regler om sameiets organer.

Eierne av boligene på Bjerkehagen samt eier av gnr 87 bnr 3 plikter å være medlemmer av sameiet. Eiere av tilstøtende eksisterende bolig- og fritidseiendommer gis mulighet til å erverve andel i sameiet og herunder pliktig medlemskap i sameiet.

Organisering av utbyggingen

Hovedelementer for utbyggingen er

- Feltet har rettighet til adkomst fra FV 602 over eiendom gnr 86 bnr 3.
- Adkomstvei fra kryss ved trafo/minirenseanlegg samt internveiene på boligfeltet ligger under eiendom 87 bnr 3. Veiene skal i hovedsak benyttes av boligeiere på feltet, mens eier av gnr 87 bnr 3 skal kunne bruke vegen for sitt behov.
- Tomt på nordsiden av kryss der adkomstvei til Bjerkehagen går av fra felles adkomstvei Skal benyttes til trafo, vannforsyningsanlegg og minirenseanlegg. Disse tomter skal når utbyggingen er ferdig overskjøtes til realsameiet.
- Feltet har tinglyst rettighet til føring av avløpsledning over eiendom gnr 83 bnr 3.
- Vannforsyning baseres på borehull, med rensing og buffertank. Borehull plasseres på tomt for vannforsyningsanlegg og sikres forskriftsmessig.
- Lekeplass beliggende inne på feltet blir overskjøtet til realsameiet ved ferdig utbygging.
- Ledningsnett for el-forsyning skal ligge i veggrunnen for adkomstvei og internveier. Det legges ut stikkledning til hver enkelt tomt.
- Ledningsnett for vann og avløp skal ligge i veggrunn for internveier. Det legges ut stikkledning for vann- og avløp til hver enkelt tomt.

- Sameiet Bjerkehagen opprettes for å eie og drive samt forvalte sameriernes behov og interesser knyttet til de felles eide installasjoner, anlegg, areal, bruksrettigheter, behov og interesser partene har som eiere, beboere og brukere av boligfelt med veger og anlegg.

2. Nærmere om rettigheter og eierforhold.

Sameierne skal ha rett til veiadkomst over felles adkomstveg fra FV 602 og felles internveier. Vedlikehold og drift av feltets egne veier forestås og bekostes av sameiet.

Bjerkehagen tomteselskap AS skal anlegge og bekoste ledningsnett for el., vann og avløp. Kjøperne av boligene betaler sin forholdsmessige andel av dette gjennom kjøpsprisen for den enkelte boligeiendom. Realsameiet skal overta ledningsnett og renseanlegg når samtlige boligtomter er solgt, og ha rett til å ha ledningsnettet og den tekniske infrastruktur liggende i veigrunnen på boligfeltet.

Eiendomsretten til de areal sameiet skal eie (lekeplass og tomt for trafo, vann og minirenseanlegg samt vann- og avløpsledninger) avgis fra eier av gnr 87 bnr 3 når samtlige boligeiendommer er solgt og ferdig utbygd (brukstillatelse).

Det skal ikke betales særskilt vederlag for å overføre eiendomsretten til ledningsnett, tekniske anlegg samt eiendomsretten til fellestomter. Kostnadene til tinglysning av skjøte for det tomteareal som overtas bæres av sameiet.

3. Renovasjon og post

Renovasjon for området skal skje iht. Vestby kommunes renovasjonsordning. Sameiet står fritt til å bestemme om dette løses med fellesordning. Om ikke annet bestemmes vil renovasjon løses med beholdere for hver enkelt bolig.

Oppsetning og bekostning av postkassestativ foreslås av sameiet og oppsettes iht. postens bestemmelse for hvor det skal stå.

4. Boligene skal benyttes til boligformål

Sameierne skal kun benytte sine eiendommer til boligformål.

5. Sameiets organer

Sameiets organer er årsmøtet og styret.

Årsmøtet som holdes hvert år innen utgangen av mars måned er sameiets øverste organ.
På årsmøtet skal følgende saker behandles:
1. Styrets årsberetning.

2. Regnskap som skal revideres av en av sameierne eller annen som utpekes av årsmøtet.
3. Valg av et styre på 3 medlemmer. Eieren av gnr 87 bnr 3 har til enhver tid rett til å sitte i syret eller peke ut en styrerepresentant for sin plass.
4. Fastsette styret og revisors godtgjørelse.
5. Annet som måtte være ført opp i innkallingen.

Innkallingen skjer skriftlig med fjorten dagers forutgående varsel.

Ordinære årsmøtesaker skjer med alminneligflertall. I saker som innebærer endringer mht. det som er bestemt i denne avtale kreves enstemmighet, samt positiv avgitt stemme fra eier av gnr 87 bnr 3.

Det kan hvis styret ønsker det eller 2 av sameiene krever det holdes ekstraordinært årsmøte som innkalles med fjorten dagers forutgående varsel.

Årsmøtet kan bestemme at sameierne skal betale en fast kontingent hvert år som splittes opp i flere betalingsterminer, til dekning av de felles kostnader. Årsmøtet skal videre bestemme at det skal betales inn til et fond som har som formål å dekke større vedlikeholdskostnader/investeringer.

Det føres protokoll fra årsmøter.

6. Styret

Styret skal forestå drift av tekniske anlegg og fellesområder, forvalte sameiets eiendommer og bruksrettsinteresser samt gjøre alt annet som til enhver tid naturlig vil være i sameiets interesser. Styret skal herunder sørge for at det foretas forsvarlig løpende vedlikehold samt at det planlegges for hvordan den tekniske infrastruktur vedlikeholdes og finansieres for å tjene sameiernes interesser i et langsiktig perspektiv.

Det føres protokoll over styrets møter.

Styret plikter å føre regnskap som revideres av den valgte revisor.

7. Kostnader og kontingent

Eier av gnr 87 bnr 3 skal ikke betale for medlemskap i sameiet for denne andelen. Sameiets øvrige medlemmer skal betale en andel av kostnadene for vedlikehold, drift og brøyting som er forholdsmessig lik sin andel i sameiet. Herunder regnes alle kostnader til drift, service og vedlikehold av vann- og avløpsanlegget.

Anleggskostnadene knyttet til anlegg av veier, ledningsnett for el-, vann og avløp, vannforsyningsanlegg og minirenseanlegg er betalt av tomteselskapet som ledd i utbyggingen av området. De årlige driftskostnadene skal f.o.m 1.1.2014 fordeles på de enkelte boligtomter etter hvert som byggearbeidene på disse tar til. Starttidspunktet for bæring av kostnadsandel for den enkelte eiendom settes til når det utføres fysiske tiltak av enhver art som hogging, graving, bygging på den enkelte tomt.

Denne fordelingsnøkkel skal gjelde fram til samtlige boligeiendommer er innflyttet og tatt i bruk.

Hvis byggearbeidene ikke igangsettes umiddelbart etter overtagelse av tomt, plikter den enkelte tomteeier å bære sin andel fra det tidspunkt hvor det er gått ett år fra overtagelse av eiendomsrett til tomt.

8. Pantesikkerhet for kostnader

Sameiet skal ha tinglyst pantesikkerhet på den enkelte boligeiendom for et beløp tilsvarende 1G slik det til enhver tid er fastsatt som folketrygdens grunnbeløp, til sikkerhet for dekning av sameiets kostnadsandel iht. bestemmelser i denne avtalen.

9. Uenighet – megling – tvisteløsning

Hvis det i tilknytning til denne avtale, mellom sameiet og enkelte sameiere eller for øvrig når det gjelder Bjerkehagen boligfelt og det felles eierskap/bruksinteresser skulle oppstå uenighet eller tvist skal partene søke disse løst ved forhandlinger. Hvis partene selv ikke klarer å løse uenigheter/tvister gjennom forhandlinger skal de i fellesskap finne frem til megler som kan søke å finne frem til forhandlingsløsning. Kostnader til megleren bæres av sameiet.

Hvis det gjennom bruk av megler heller ikke lykkes å finne en løsning, skal uenighet og tvister vedrørende denne avtale, sameiet, felles eier- og bruksinteresser avgjøres ved voldgift iht. voldgiftslovens bestemmelser. Hvis uenigheten/tvisten gjelder en verdi som overstiger 3 ganger folketrygdens grunnbeløp (G) kan den/de som er parter i tvisten kreve at tvisten avgjøres av de ordinære domstoler.

10. Tinglysning av avtaleeksemplarer.

Denne avtale skal straks den enkelte tomt har fått skjøte tinglyses på samtlige eiendommer i sameiet. Kostnadene til tinglysning bæres av Bjerkehagen tomteselskap AS.

Avtalen er utferdiget i 18 eksemplarer samt en tinglysningsgjenpart. Avtalen underskrives av eieren av gnr 87 bnr 3 og de enkelte tomtekjøpere etter hvert som det blir inngått avtaler om kjøp av tomter.

Etter at samtlige tomter er solgt sørger Bjerkehagen tomteselskap AS for utarbeidelse av tilsvarende antall avtaler som sameiere som underskrives av samtlige sameiere. Ved eventuell utvidelse av sameiet til tilstøtende eksisterende bolig- eller fritidseiendommer lages det et nytt fullstendig avtaledokument som underskrives av samtlige sameiere og tinglyses på nytt på de benevnte eiendommer.

Garder den 11. november 2015

Eiere av 87/44 – Bjerkehagen 3	Eiere av 87/43 – Bjerkehagen 5
Eiere av 87/40 Bjerkehagen 7	Eiere av 87/39 – Bjerkehagen 9
Eiere av 87/38 – Bjerkehagen 11	Eiere av 87/31 – Bjerkehagen 13
Eiere av 87/42 – Bjerkehagen 10	Eiere av 87/41 Bjerkehagen 12
Eiere av 87/15 – Bjerkehagen 4	Eiere av 86/17 – Garderveien 424
Eiere av 87/37 – Bjerkehagen 14	Eiere av 87/36/1 – Bjerkehagen 12A
Eiere av 87/36/2 – Bjerkehagen 12B	Eiere av 87/35 – Bjerkehagen 18
Eiere av 87/34 – Bjerkehagen 20	Eiere av 87/32/1 Bjerkehagen 38A
Eiere av 87/32/2 – Bjerkehagen 38B	Eiere av 87/33 Bjerkehagen 36

Eiere av 87/29 Bjerkehagen 34	Eiere av 87/29/2 Bjerkehagen 34B
Eiere av 87/30/1 – Bjerkehagen 32A	Eiere av 87/302 – Bjerkehagen 32B
Eiere av 87/28 – Bjekehagen 28	Eiere av 87/27/1 – Bjerkehagen 30A
Eiere av 87/27/2 – Bjerkehagen 30B	

Vestby kommune

Bjerkeskau– Detaljregulering – Reguleringsbestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 20.06.2011
Mindre endring (1) av plansjefen 26.06.2012 (B9 skilt ut som eget felt for bebyggelse, justering av plangrense mot øst og av formålsgrense mot grønstruktur G2 og G3.)

§ 1 Fellesbestemmelser

Rekkefølge.

- Det skal ikke gis brukstillatelse på felt B4, B5 og B6 før lekeplass f_Lek med adkomst fra f_V2 er ferdig opparbeidet i henhold til § 2.
- Det skal ikke gis brukstillatelse før bussholdeplass langs Garderveien er ferdig opparbeidet.

Støy.
Grenseverdiene for utendørs støy i tabell 2 i retningslinjen T-1442 Behandling av støy i arealplanlegging skal gjelde ved ny bebyggelse. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.

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

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

Garasje m.m.
Angitt byggegrense gjelder ikke for biloppstillingsplasser, garasjer, uthus o.l.

§ 2 Bebyggelse og anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse.
I området kan det oppføres frittliggende enebolig, enebolig med en sekundærleilighet eller tomannsbolig, samt tilhørende anlegg.
Bebyggelsen kan ha takvinkel opptil 45°.
Maks tillatt mønehøyde er 8. meter.
Bebygd areal for den enkelte tomt er %-BYA= 25%.
Minste netto tomteareal er på 1000 m2 med unntak av tomter innenfor feltene B5 og B6. Innenfor B5 kan det opprettes inntil fire tomter, som kan ha en minste netto tomtestørrelse på 700 m2. Innenfor B6 kan det opprettes inntil syv tomter, som kan ha en minste netto tomtestørrelse på 700 m2. I skrått terreng der eksisterende terreng faller minst 2 meter i husets bredde, skal husene ha underetasje.

Lekeplass.
Lekeplassen f_Lek skal være felles for eiendommene innen B4 - B7 og opparbeides parkmessig som et minimum ferdigplanert, tilsådd, beplantet og med sandkasse, huske, sklie og benk.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Vei

Garderveien med bussholdeplasser er offentlig vei.

Vei f_V1 skal være felles for eiendommene i felt B1, B2 og B3.

Vei f_V2, f_ V3 og f_V4 skal være felles for eiendommene i felt B4, B5, B6, B7, og B8. Det tillates også avkjørsler for eiendommene 87/4, 87/10, 87/11, 87/12, 87/13, 87/14, 87/15, 87/16.
f_V3 skal i tillegg være felles for eiendommene i felt B1, B2, B3, B9 samt for eiendommene 86/3, og alle eiendommer innenfor bebyggelsesplan for Tuft vestre.
f_V4 skal i tillegg være felles for eiendommene i felt B1, B2, B3, B9 samt for eiendommene 86/3, 86/7, 86/4 og 5, 86/ 52 og alle eiendommer innenfor bebyggelsesplan for Tuft vestre.

§ 4 Grønnstruktur

Friområde.

Innenfor områdene G1,G2 og G3 er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse.
Eksisterende furutrær på fjell/høyde vest i området skal bevares.

§ 5 Landsbruks-, natur og friluftsformål

Landbruksformål.

I området LNF skal det drives ordinært landbruk.

§ 6 Hensynssone

Frisikt.

Innenfor frisiktsonen 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 som ikke hindrer sikten kan tillates.

Bjerkehagen 12B

SKOLER

Vestby skole (1-7 kl.) 552 elever, 30 klasser	5 min 3.7 km
Bjørlien skole (1-7 kl.) 434 elever, 21 klasser	10 min 7 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 17 klasser	4 min 3.5 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	7 min 5.3 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	16 min 14.9 km

SPORT

Garder ballbane	3 min
Garderbanen	3 min
Family Sports Club Vestby	4 min
Gym 1540	6 min

VARER/TJENESTER

Vestby Storsenter	7 min
Oslo Fashion Outlet	9 min
Boots apotek Vestby	5 min
Apotek 1 Vestby Storsenter	7 min
Vestby Vinmonopol	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjerkeskog Linje 532	3 min 0.2 km
Vestby stasjon Linje RE20, R21, R23x	7 min 5.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

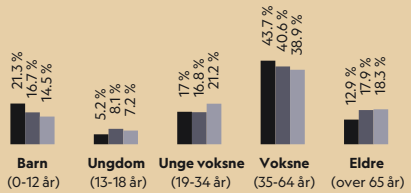
BARNEHAGER

Garder barnehage (1-5 år) 34 barn	3 min 2.2 km
Solerunden barnehage (1-5 år) 77 barn	3 min 3.4 km
Barnas Sundbytoppen (0-5 år) 41 barn	4 min 3.7 km

DAGLIGVARE

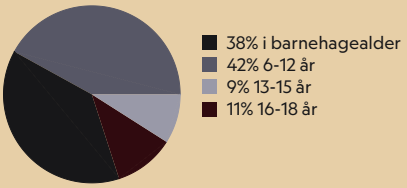
Coop Extra Vestby	4 min
Rema 1000 Vestby	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vestre Garder	443	176
Kommune: Vestby	18 699	7 685
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Coop Extra Vestby	4 min
Rema 1000 Vestby	6 min

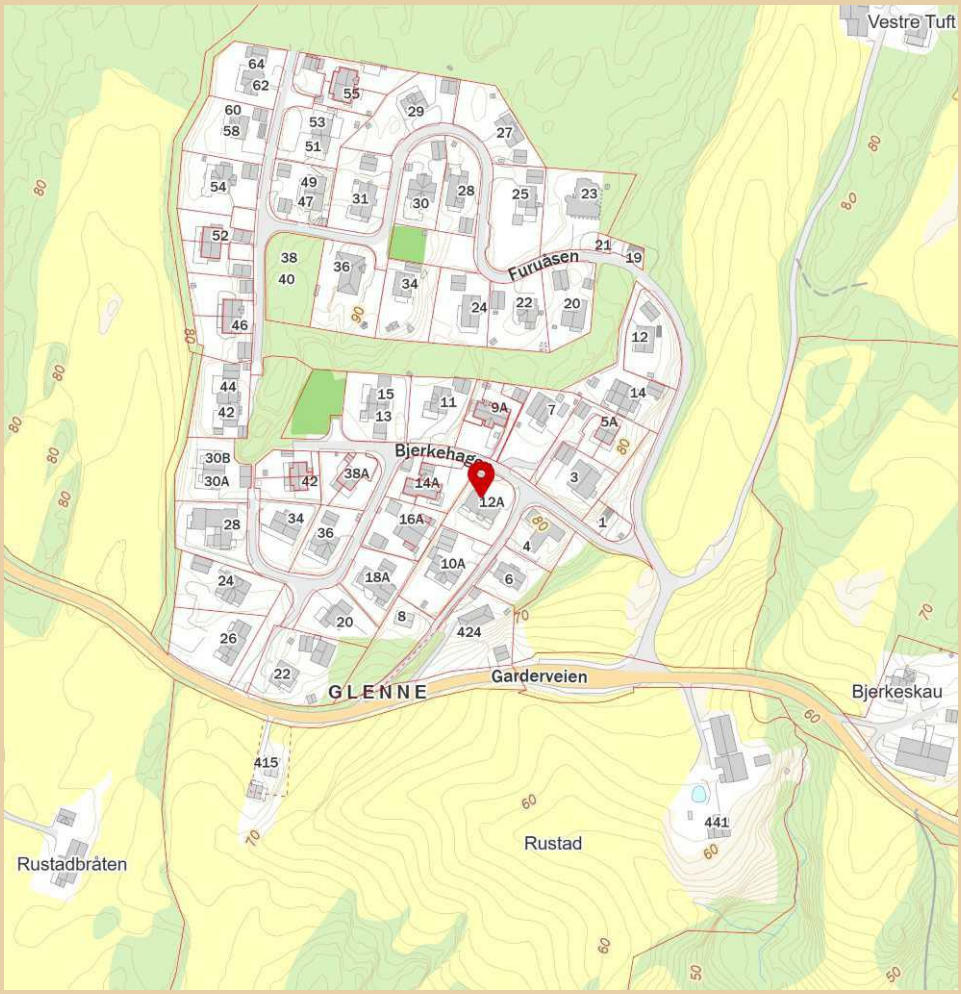
SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

BOLIGMASSE



77% enebolig
23% annet



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

Bjerkehagen 12B

SKOLER

Vestby skole (1-7 kl.) 552 elever, 30 klasser	5 min 3.7 km
Bjørlien skole (1-7 kl.) 434 elever, 21 klasser	10 min 7 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 17 klasser	4 min 3.5 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	7 min 5.3 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	16 min 14.9 km

SPORT

Garder ballbane	3 min
Garderbanen	3 min
Family Sports Club Vestby	4 min
Gym 1540	6 min

VARER/TJENESTER

Vestby Storsenter	7 min
Oslo Fashion Outlet	9 min
Boots apotek Vestby	5 min
Apotek 1 Vestby Storsenter	7 min
Vestby Vinmonopol	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjerkeskog Linje 532	3 min 0.2 km
Vestby stasjon Linje RE20, R21, R23x	7 min 5.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

BARNEHAGER

Garder barnehage (1-5 år) 34 barn	3 min 2.2 km
Solerunden barnehage (1-5 år) 77 barn	3 min 3.4 km
Barnas Sundbytoppen (0-5 år) 41 barn	4 min 3.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Vestby	4 min
Rema 1000 Vestby	6 min

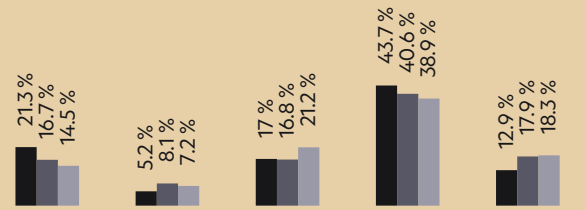
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

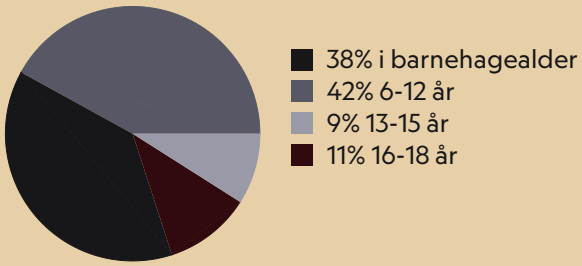
Coop Extra Vestby	4 min
Rema 1000 Vestby	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vestre Garder	443	176
Kommune: Vestby	18 699	7 685
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Bjerkehagen 12B

SKOLER

Vestby skole (1-7 kl.) 552 elever, 30 klasser	5 min 3.7 km
Bjørlien skole (1-7 kl.) 434 elever, 21 klasser	10 min 7 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 17 klasser	4 min 3.5 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	7 min 5.3 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	16 min 14.9 km

SPORT

Garder ballbane	3 min
Garderbanen	3 min
Family Sports Club Vestby	4 min
Gym 1540	6 min

VARER/TJENESTER

Vestby Storsenter	7 min
Oslo Fashion Outlet	9 min
Boots apotek Vestby	5 min
Apotek 1 Vestby Storsenter	7 min
Vestby Vinmonopol	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjerkeskog Linje 532	3 min 0.2 km
Vestby stasjon Linje RE20, R21, R23x	7 min 5.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

BARNEHAGER

Garder barnehage (1-5 år) 34 barn	3 min 2.2 km
Solerunden barnehage (1-5 år) 77 barn	3 min 3.4 km
Barnas Sundbytoppen (0-5 år) 41 barn	4 min 3.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Vestby	4 min
Rema 1000 Vestby	6 min

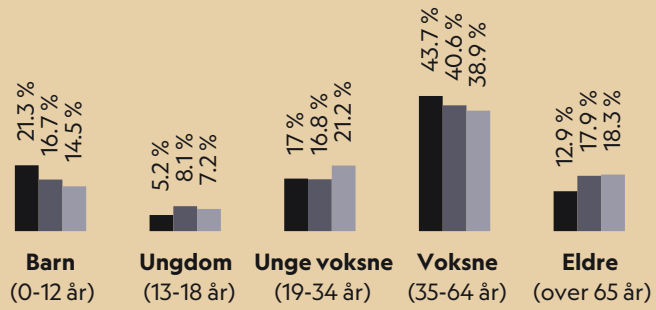
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

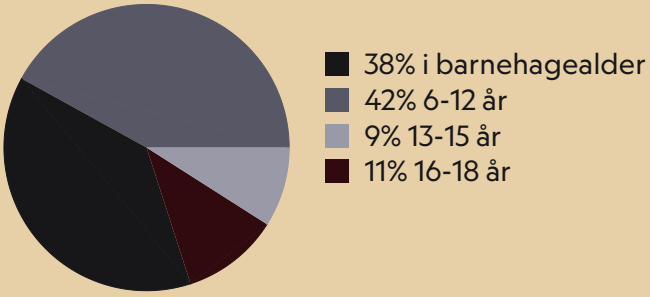
Coop Extra Vestby	4 min
Rema 1000 Vestby	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vestre Garder	443	176
Kommune: Vestby	18 699	7 685
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjerkehagen 12 B, 1544 Vestby
Gnr. 87, Bnr. 41, Snr. 2, Vestby kommune.

Oppdragsnummer:
323260082

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby

Saksbehandler: Tony Ho

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 916 42 593

E-post: tony.ho@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.
