PRIVATMEGLEREN

ROKKERVEIEN 129

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

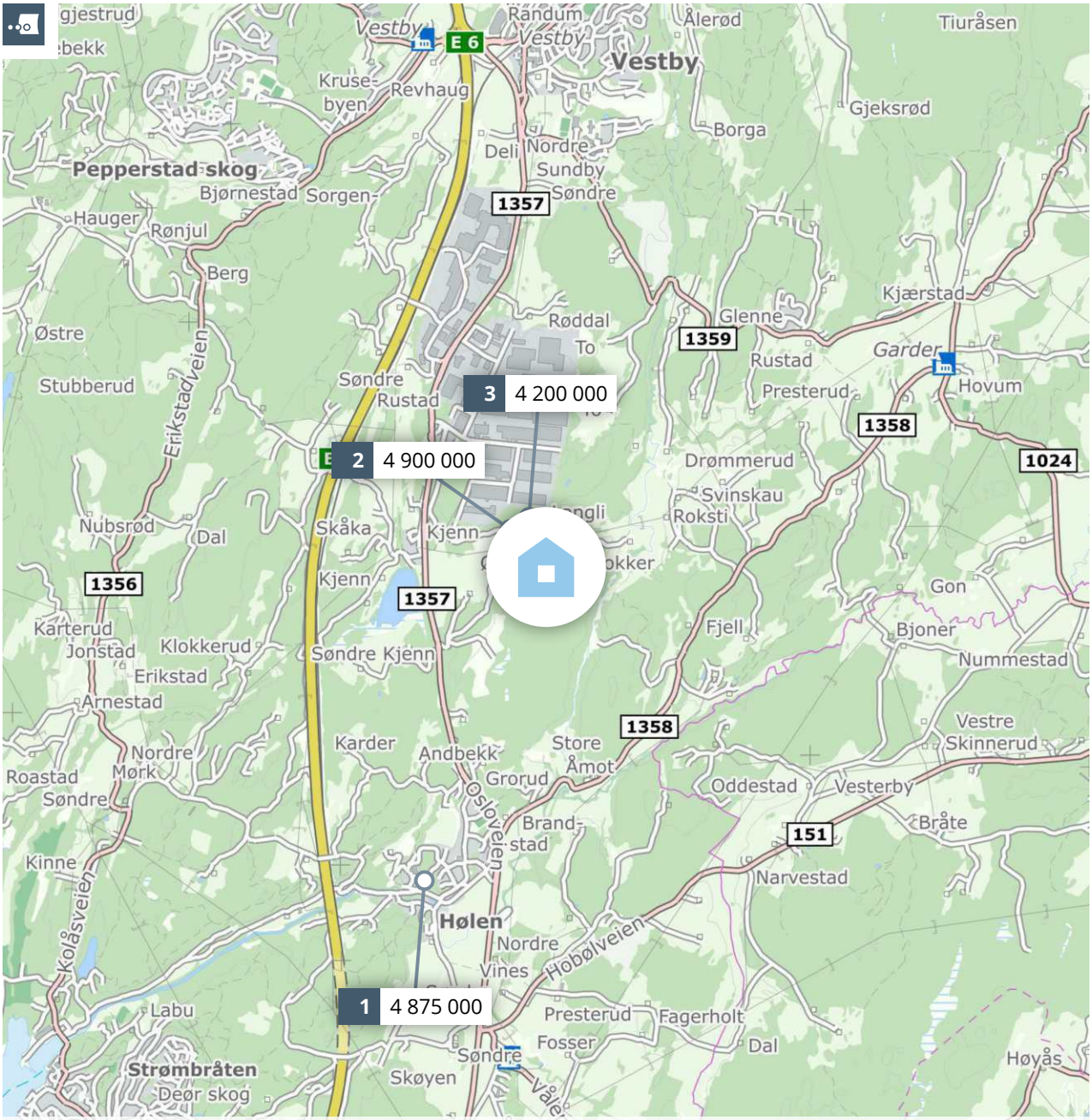
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ROKKERVEIEN 129

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 21.07.2026

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: Erik Andersson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rokkerveien 129, 1544 VESTBY

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 105 BNR 11 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS BYLTERUD

Verdivurdert til

3 850 000

-	3 850 000	48 125
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	80 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						-

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Molvikveien 55				27.10.2025	5 100 000	**4 875 000**	0	4 875 000	**42 026**
	116 m²	1950	1 021 m²	3 sov						
2	Langliveien 146				12.12.2025	4 990 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**23 445**
	209 m²	1966	1 279 m²	3 sov						
3	Langliveien 179				07.10.2024	4 370 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**26 752**
	157 m²	1992	1 378 m²	4 sov						

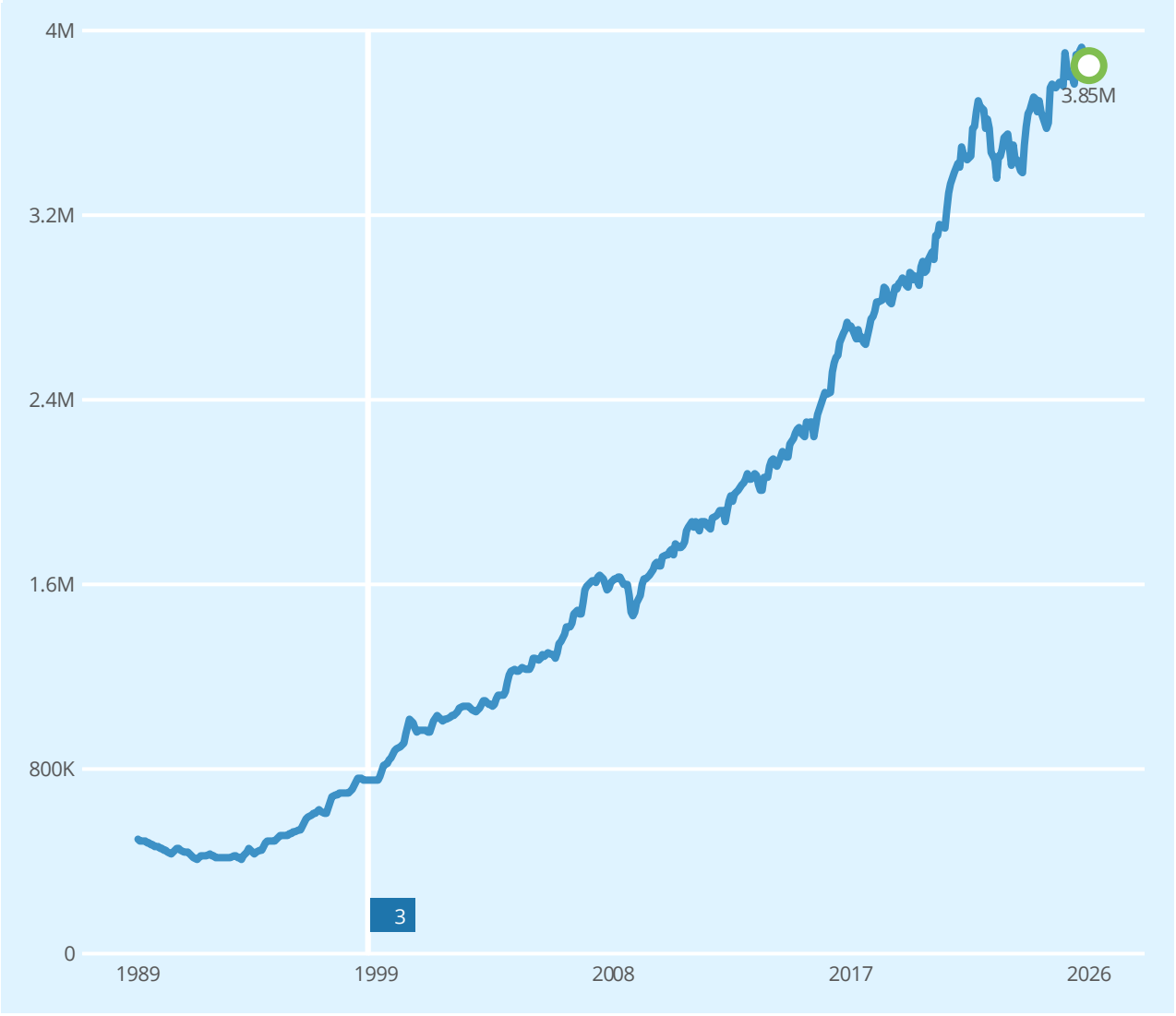
Rokkerveien 129 - Sjarmerende enebolig oppusset i senere tid. 2-3 soverom. varmepumpe. Eiet tomt .
boligen holder en god innvendig standard og har nyere kjøkken og bad. Utvendig er det gjort større arbeider i senere tid som støpt trapp og støttemurer.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.12.1999		29.12.1999	-	475 000	-	475 000	4
03.09.1990		03.09.1990	-	240 000	-	240 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i VESTBY kommune nå

50
eneboliger til salgs

8.4M
8.2M
8.0M
7 820 000 Prisantydning i snitt
7.6M
7.4M
7.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
78
dager

Eneboliger solgt i VESTBY kommune siste 3 mnd

45
eneboliger solgt

7.9M
7.7M
7 507 000 Prisantydning i snitt
7 365 000 Salgspris i snitt
7.1M

Solgt i snitt i løpet av
93
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

48 125 Rokkerveien 129 Totalpris 3 850 000

43 544 VESTBY kommune i snitt siste 3 mnd

42 124 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Rokkerveien 129 , 1544 VESTBY
VESTBY kommune
gnr. 105, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 28.10.2026 **Rapportdato:** 05.11.2026 **Oppdragsnr.:** 15657-1676 **Eiendomsverdi ref nr:** CN1251

Autorisert foretak: BYCO AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Conrad Aaslund

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.

Byco

Byco AS ble startet i 2008 for å taksere og ha bygningskontroll i Oslo, Søndre Akershus og Østfold som nedslagsfelt. Byco AS ledes og eies av takserer, bygningskyndig og Ingeniør Geir Conrad Aaslund. Han har vært medlem av Norsk Takst siden 1997, og har taksert siden 1999. Fram til 2008 jobbet han i entreprenørbedrifter som Veidekke og Hafslund.

Rapportansvarlig

Geir Conrad Aaslund

post@byco.no

988 33 365

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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Liten enebolig som ligger på liten fjellknaus. Det bygges i disse dager ett soverom til. Innvendig oppussing 2006-2008. Utvendig kledning, vinduer og etterisolering i 2019.

Tilstands-oppsummering nedenfor med videre detaljering lenger ned i rapporten.

Kostnader for Tg 3 er ikke beregnet , men settes sjablongmessig. Kjøper bør derfor undersøke dette nærmere og få en håndverker til å prise dette bedre.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stål/alminiumplater. Besiktiget fra takfot i stige. Skrudde plater gir ikke adgang til undertak.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med kaldtloft. Boliger har mottatt ferdigattest i 2026. Kaldloftet var ikke tilgjengelig fra luke i gavl, da jeg ikke fikk den opp fra stigen.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med etterisolering i 2019 med stående bordkledning.
Vinduene er av tre. Vinduene er montert i 2019 ifølge eier.
Ytterdøren er i treverk. Yale lås.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Støpt plate og støttemur.
Støpt trapp. Det anbefales å sette på håndløper.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er flislagt.
Vegger og himlinger er kledd med trepanel.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Skjevheter er ikke merkbare i det daglige.
Det er elementpipe. Utvendig på gavl. Ildsted er fjernet fra nytt soverom under oppføring. Hullet må tettes. Utvendig skade. Avstand til kledning må utbedres før ildsted installeres.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendige dører er av tre furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Manglende tilgang til gulv og de nederste veggene.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Det er ikke tilgang.
Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrom › Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vaskekum
Rommet er ikke undersøkt ytterligere fordi det ikke er tilgang til gulv og sluk.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 3-9mm/m.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, og sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm. Det er usikkert på om det sluk under badekar. I tilfelle mangler tilgang til dette. Det bør etableres. Undersøk nærmere.
Våtrommet er innredet med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og vaskekum.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang utenfor dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,3% i svill.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i kompositt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), med annet rør-i-rør-system.
Koblinger i teknisk rom.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og ble installert i 2004.
Eier er ansvarlig for tilstrekkelig slukkeapparater og røykvarslere er kontrollert eller yngre enn 10 år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell.
Grunnmur som kryper langs fjell har ikke særskilt drenering.
Grunnmuren er av betong.
Det er forstøtningsmurer av naturstein.
Terrasser og fjell rundt 1. etasjen. Vann vil komme inn i krypkjeller ved nedbør.
Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1980, med tilknytning til slamavskiller med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og fra 1980, med tilknytning til privat brønn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

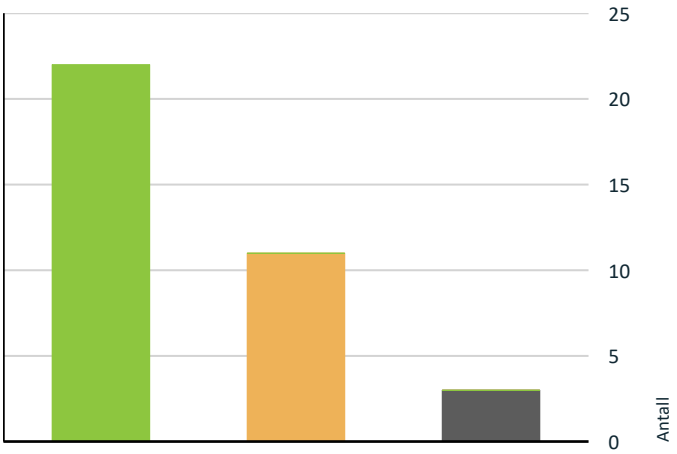
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er tildels voldsom flass av maling.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Det er bare en ventil i grunnmuren.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ikke synlig løsning utenfra.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Løs front henger på ett skap.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Våtrom > 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.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Det er kun lufteventil i yttervegg

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

Sammendrag av boligens tilstand

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 > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar
Kilden er tegning av opprinnelig

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Usikre kilder.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stål/alminiumplater. Besiktiget fra takfot i stige. Skrudde plater gir ikke adgang til undertak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med kaldtloft. Boliger har mottatt ferdigattest i 2026. Kaldloftet var ikke tilgjengelig fra luke i gavl, da jeg ikke fikk den opp fra stigen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med etterisolering i 2019 med stående bordkledning.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er tildels voldsom flass av maling.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Kan skyldes manglende lufting, eller dårlig maling. Det var ikke råte på mine stikkprøver.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre. Vinduene er montert i 2019 ifølge eier.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk. Yale lås.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Støpt plate og støttemur.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.





Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp. Det anbefales å sette på håndløper.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger er kledd med trepanel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Skjevheter er ikke merkbare i det daglige.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe. Utvendig på gavl. Ildsted er fjernet fra nytt soverom under oppføring. Hullet må tettes. Utvendig skade. Avstand til kledning må utbedres før ildsted installeres.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 1959 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er bare en ventil i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Monter flere ventiler i grunnmur.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av tre furu fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Manglende tilgang til gulv og de nederste veggene.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG IU Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke tilgang.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt pga tilliggende konstruksjoner.



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskekum

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Rommet er ikke undersøkt ytterligere fordi det ikke er tilgang til gulv og sluk.

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.

• 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.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 3-9mm/m.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, og sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm. Det er usikkert på om det sluk under badekar. I tilfelle mangler tilgang til dette. Det bør etableres. Undersøk nærmere.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og vaskekum.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang utenfor dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,3% i svill.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i kompositt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Løs front henger på ett skap.

Konsekvens/tiltak

• Fronten bør skiftes.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid. Avtrekket er ikke ført ut av ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), med annet rør-i-rør-system. Koblinger i teknisk rom.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet. Jeg kan ikke se utlufting over tak, dog kan dette være på loft.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

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 elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og ble installert i 2004.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke kursfortegnelse.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Eier er ansvarlig for tilstrekkelig slukkeapparater og røykvarslere er kontrollert eller yngre enn 10 år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnmur som kryper langs fjell har ikke særskilt drenering.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ikke synlig løsning utenfra.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmurer av naturstein.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrasser og fjell rundt 1. etasjen. Vann vil komme inn i krypkjeller ved nedbør.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1980, med tilknytning til slamavskiller med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og fra 1980, med tilknytning til privat brønn.

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:

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

Tilstandsrapport

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bygninger på eiendommen

Bod og pumpehus.



Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar
Usikkert byggeår.

Standard

Vedlikehold

Uthus



Anvendelse
Uthus

Byggeår
1959

Kommentar
Usikkert byggeår.

Standard
Kondemnabelt uthus.

Vedlikehold

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

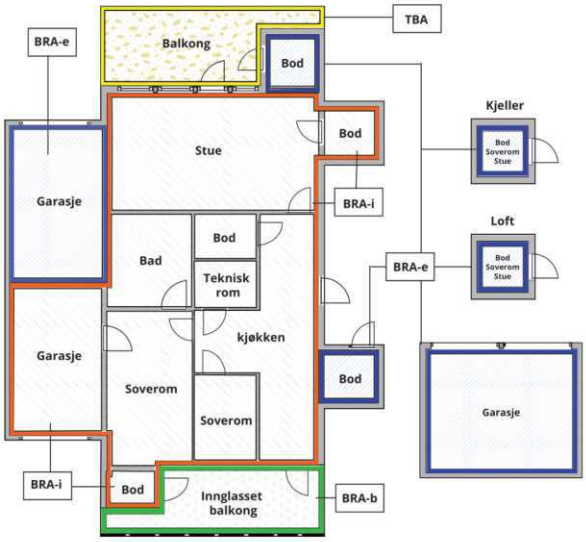
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	85			85	82
Kjeller		2		2	
SUM	**85**	**2**			**82**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, stue, spisestue, kjøkken, gang, soverom ikke ferdig, vaskerom, bad, soverom 2		
Kjeller		Teknisk rom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det etableres soverom i stuedelen.

Bod og pumpehus.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			

SUM BRA	21

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2026	Geir Conrad Aaslund	Takstingeniør
	Mikkel Bergstrøm Bjerknes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	105	11		0	1169.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rokkerveien 129

Hjemmelshaver
Bjerknes Mikkel Bergstrøm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom litt øst for Kjenn 7 km syd for Vestby Sentrum . Beliggende i hytteområde med landlige omgivelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det foreligger ingen avtaler om veiadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Bolig/uregulert

Om tomten

Stor tomt med plen og noe beplantningergranitt og betongmurer. Betongtrapp til inngangsplanet. Stor signglet gårdsplass. Gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Fra tidligere informasjon:
Det skal foreligge en gammel muntlig avtale mellom forrige eier av eiendommen, samt forrige eier av Rokkerveien 131, om at dersom borehull går tomt for vann skal utgiften ved boring av nytt borehull deles mellom eiendommene og Rokkerveien 129 og 131. Per idag deler disse enhetene borehull. Det har for øvrig aldri vært antydning til problemer med vanntilførsel de årene vi har eid eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	20.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.10.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	29.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	08.07.2026	Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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: 26.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ski	Oppdragsnr.	327260121
Addresse	Rokkerveien 129		
Postnr.	1544	Sted	VESTBY
Selgers navn	Mikkel Bergstrøm Bjerknes		

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?

Januar 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca 5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

94443518

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Hele badet, utført selv med hjelp av autorisert rørlegger i sin tid

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Autorisert rørlegger

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

rehabilitert i henhold til datidens standard

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt ble rehabilitert i henhold til datidens standard

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

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

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

Lys, varmekabler, strømuttak

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Autorisert elektriker

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

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

Va i hele hus.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

autorisert rørlegger

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

Beskrivelse:

Brønnvann, felles renseanlegg for husene i nærheten

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Hele huset er pusset opp i sin tid.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Selvinnsats med hjelp fra snekker

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

Beskrivelse:

Noe sprekk i mørtel

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vinder og kledning byttet av snekker

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Snekker

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alt elektrisk er byttet når huset ble pusset opp

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Autorisert elektriker

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

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

Montert varmepumpe

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:

Regning fra ac senteret

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært noe mus. Har blitt utbedret i når kledning ble byttet. Kjellerdør tettet.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Omregulert enebolig

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

Beskrivelse:

Deler av mur står oppført på naboens tomt. Har vært mur på samme plass i over 20 år.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 26.10.2026

Signert av *Mikkel Bergstrøm Bjerknes*

Initialer selger:
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Rokkerveien 129

Nabolaget Hølen - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Hølen skole (1-7 kl.) 155 elever, 10 klasser	7 min 3.9 km
Vestby skole (1-7 kl.) 552 elever, 30 klasser	11 min 7.4 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 17 klasser	10 min 7.1 km
Grevlingen skole (8-10 kl.) 335 elever, 14 klasser	12 min 8.7 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	10 min 7.2 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	19 min 16.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bylterudveien Linje 540	15 min 1.4 km
Vestby stasjon Linje RE20, R21, R23x	10 min 7.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

BARNEHAGER

Hølen Fus barnehage (1-5 år) 68 barn	6 min 3.3 km
Barnas Sundbytoppen (0-5 år) 41 barn	8 min 6.4 km
Støttumveien barnehage (0-5 år) 72 barn	9 min 6.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Vestby	8 min
Rema 1000 Vestby	9 min

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

VARER/TJENESTER

Vestby Storsenter	9 min
Boots apotek Vestby	8 min
Vestby Vinmonopol	9 min

SPORT

Brandstad stadion	5 min
Hølen skole	7 min
Family Sports Club Vestby	8 min
Gym 1540	9 min

«Frodig, grønt, fredelig, nærbutikk og buss rett utenfor.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

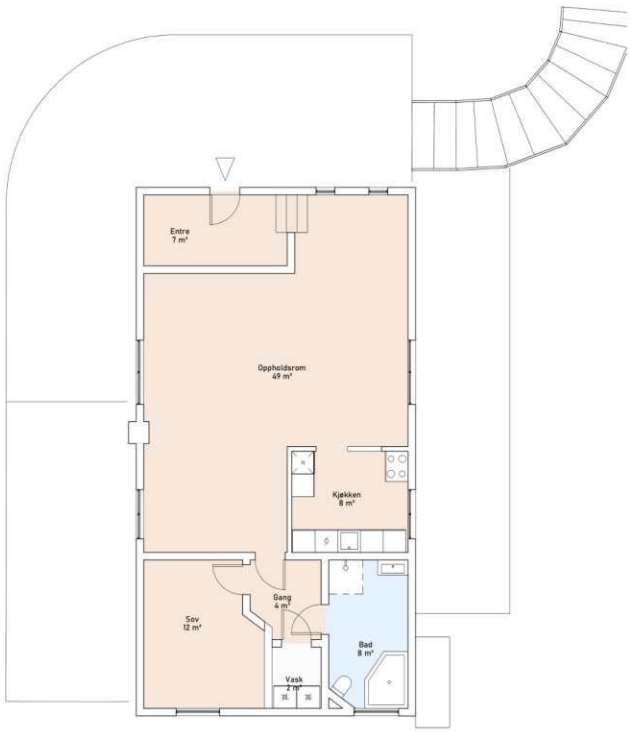
Støynivået
Lite støynivå 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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



1 Plan 1
1 : 50

ARKITEKT
PETTER DYSVIK

IKKE ARBEIDSTEGNING

REVISJON DATO

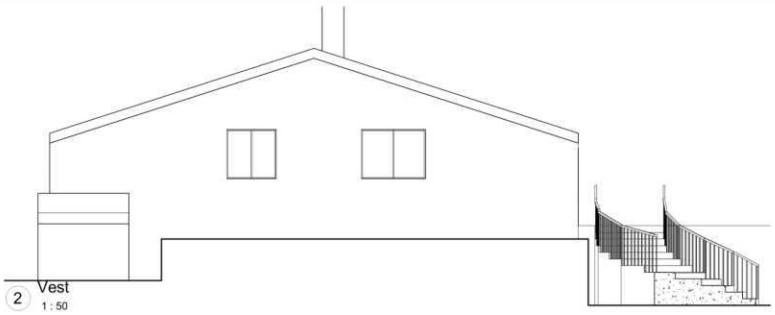
PROSJEKT
RV129
Enter address here 0001

TEGNINGSSTATUS

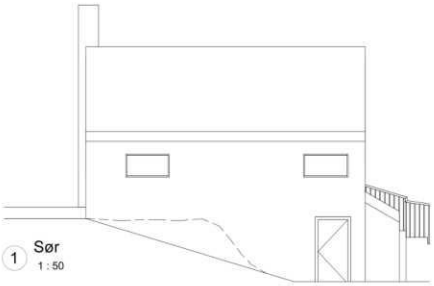
TEGNINGSNAVN
Plan

KOORD. UTM
SOSI
ØST
HØYDE NN2000
FORMAT
SKALA 1 : 50

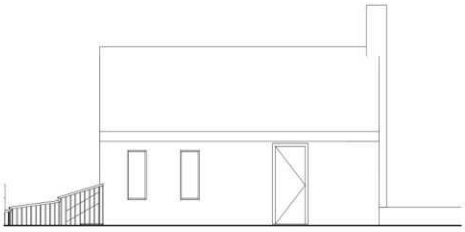
Plan E01



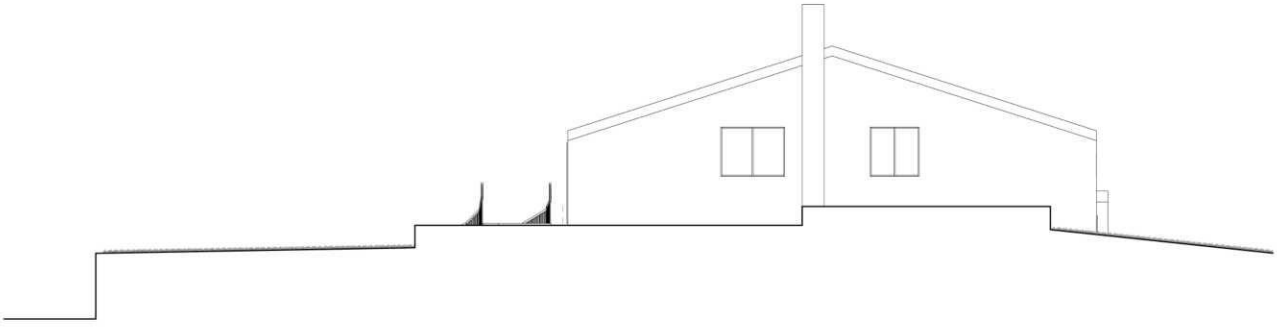
2 Vest
1 : 50



1 Sør
1 : 50



3 Nord
1 : 50



4 Øst
1 : 50

ARKITEKT
PETTER DYSVIK

IKKE ARBEIDSTEGNING

REVISJON DATO

PROSJEKT
RV129
Enter address here 0001

TEGNINGSSTATUS

TEGNINGSNAVN
Fasader

KOORD. UTM
NORD
ØST
HØYDE NN2000
FORMAT
SKALA 1 : 50

Fasader
E02

ambita

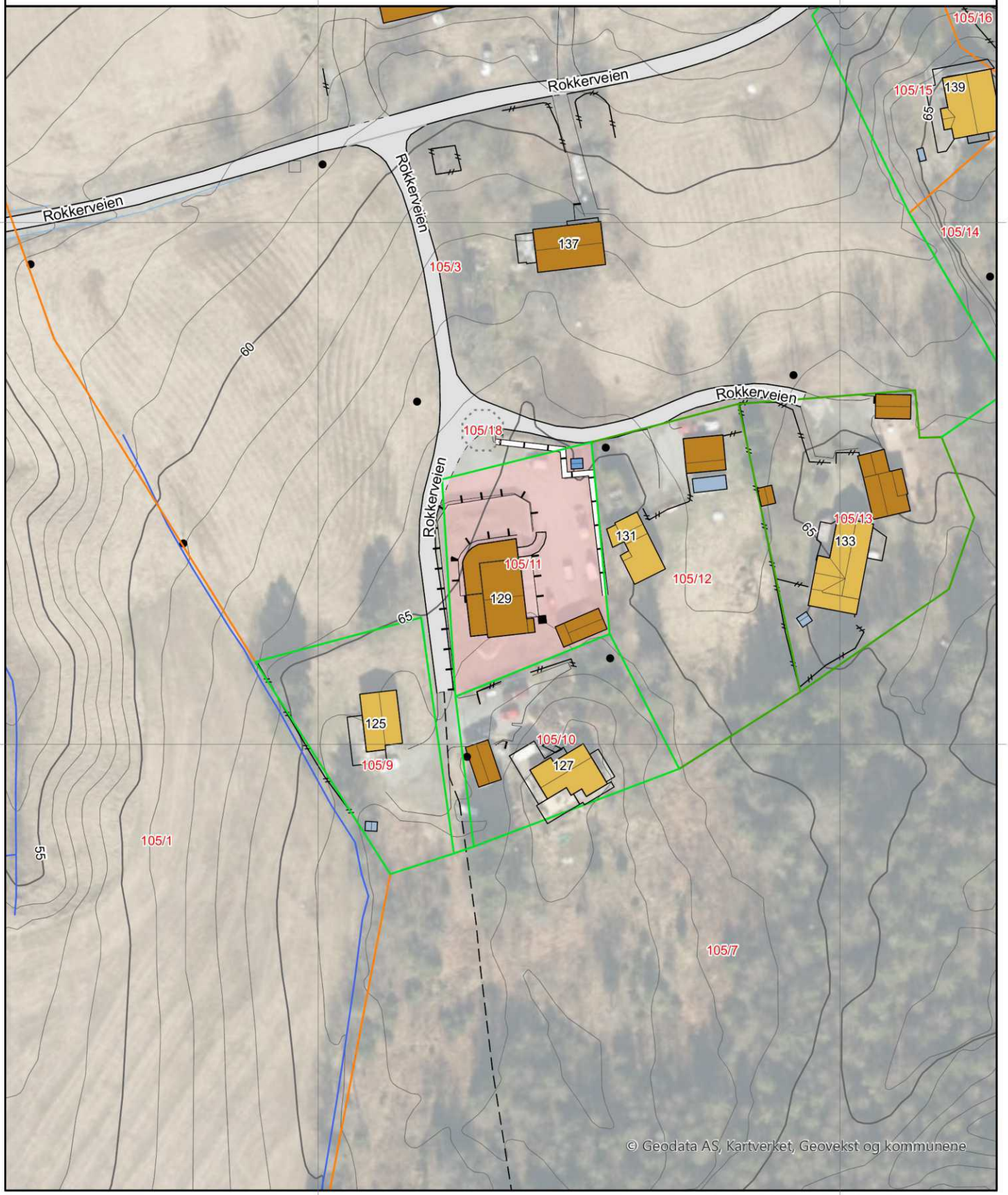
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/105/11/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

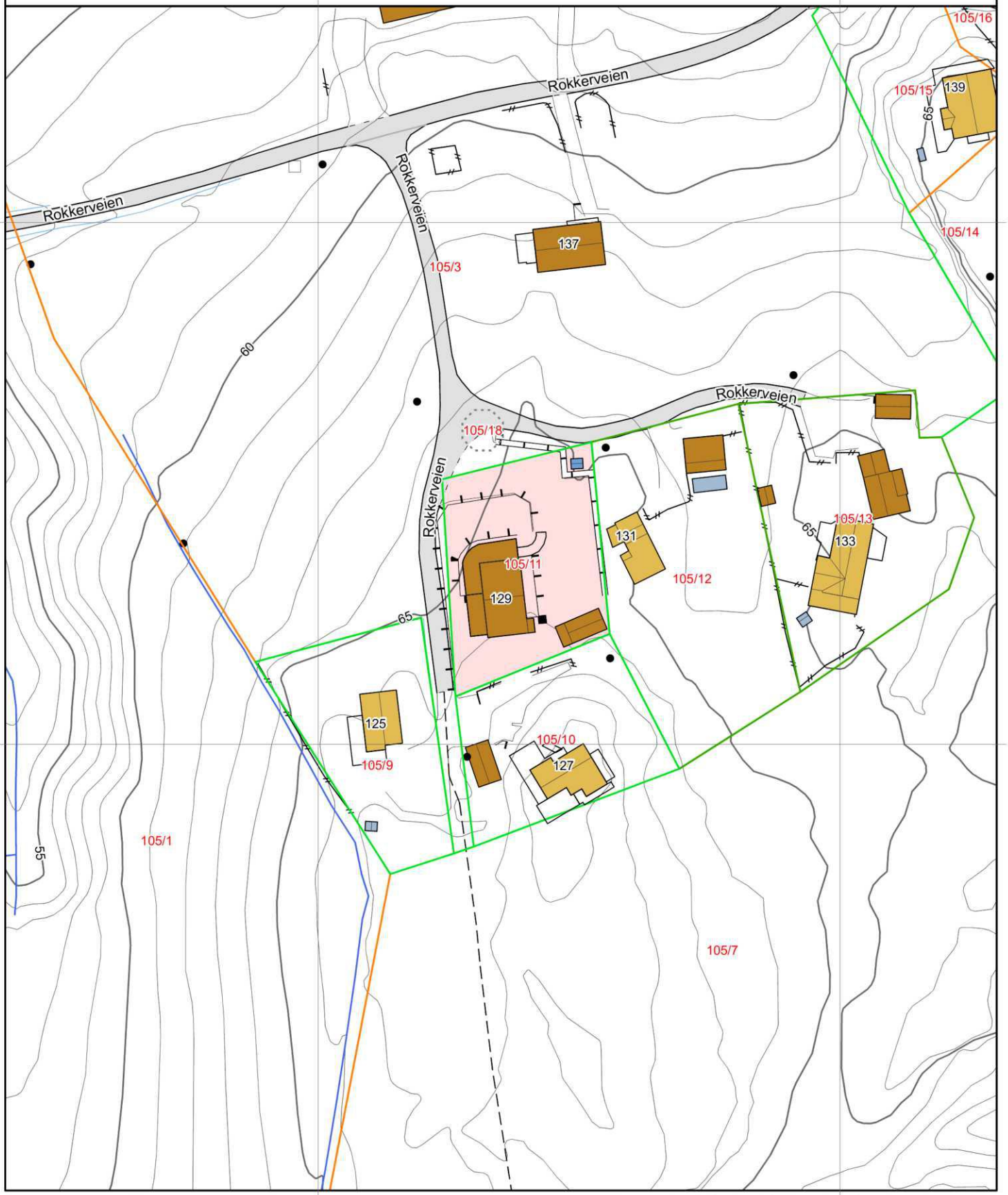
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/105/11/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.10.2026



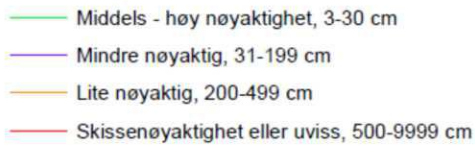
0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

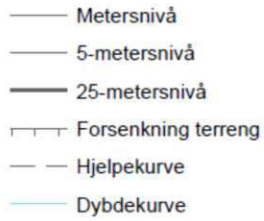


Eiendomsgrenser



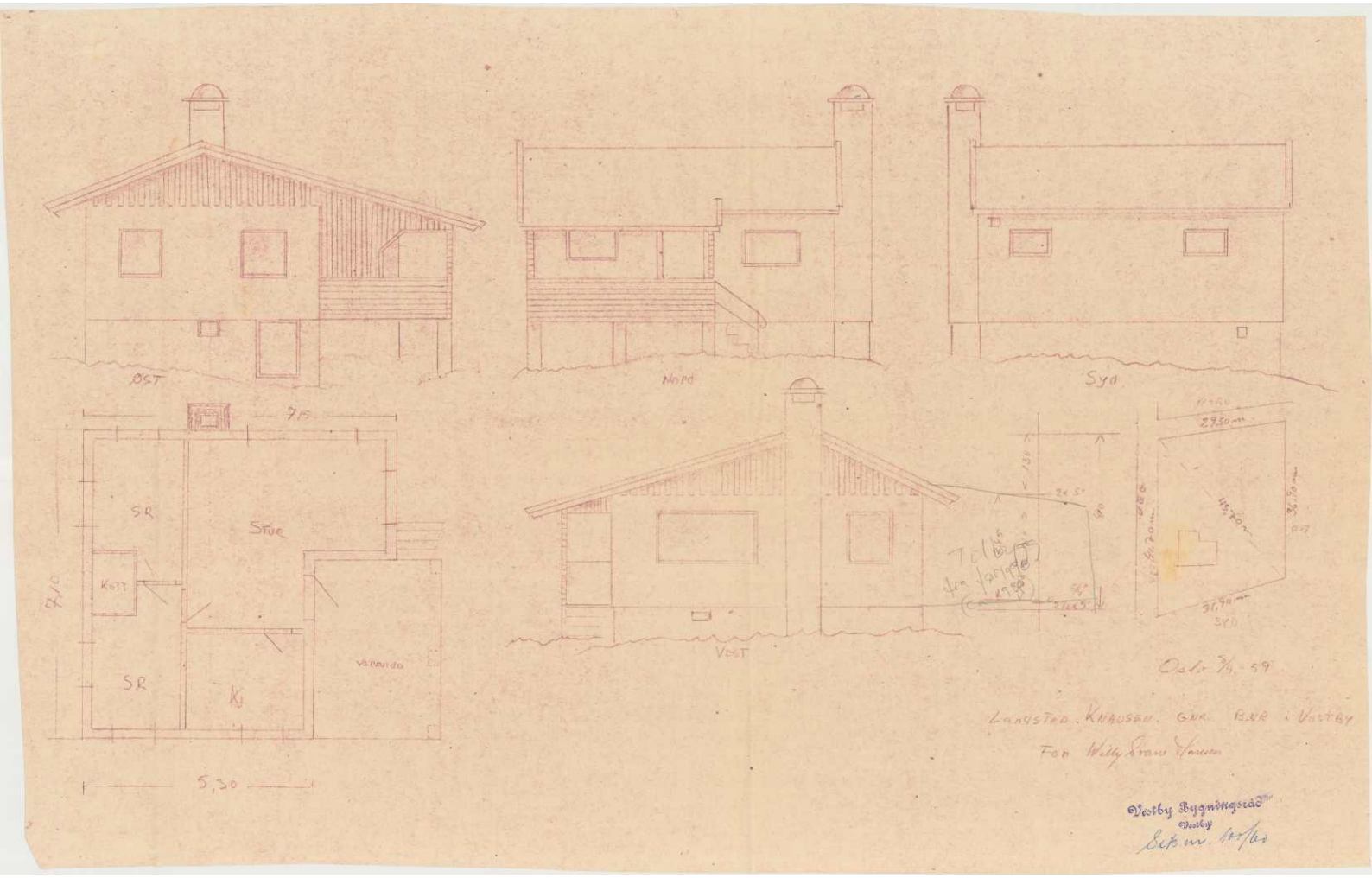


Høydekurver









Oslo 7/1-59

LANGSTAD - KNAUSEN. GNR. 15/8 I VESTBY

FOR Willy Svein Hansen

Vestby Bygningsråd
Vestby
Ekspl. 1/7/59

Herr Willy Svane-Hansen,
Prost Hallingsvei 22,
Teisen.

Utskrift av mötebok for Vestby bygningsråd i möte d n 21 juni 1960.

Sak nr.100/60.

Hytte på g.nr.105.br.nr.11.
Anmledelse datert 10/6.60.Tegning datert 8/9.59.

Vedtak: Godkjennes.

Rett utskrift:

Vestby Bygningsråd
Vestby
, den 23.juni 1960.

Olav Skomedal
bygningssjef

Utskriftsdato: 02.10.2026

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.**	105	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rokkerveien 129, 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	2 691,60 kr
Sum	**2 691,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 660 l (inkl. løsning for matavfall)	25%	1 stk.	29572.50	1/11	0 %	2 688,41 kr	2 016,30 kr
Papp/papir/kartong 660 l	25%	2 stk.	477.50	1/11	0 %	86,81 kr	65,10 kr
Glass- og metallemb. 370 l m/innkast	25%	2 stk.	456.25	1/11	0 %	82,95 kr	62,21 kr
Plastemballasje 660 l	25%	1 stk.	477.50	1/11	0 %	43,41 kr	32,55 kr
Gravitasjonslås	0%	5 stk.	0.00	1/11	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**2 901,58 kr**	**2 176,16 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

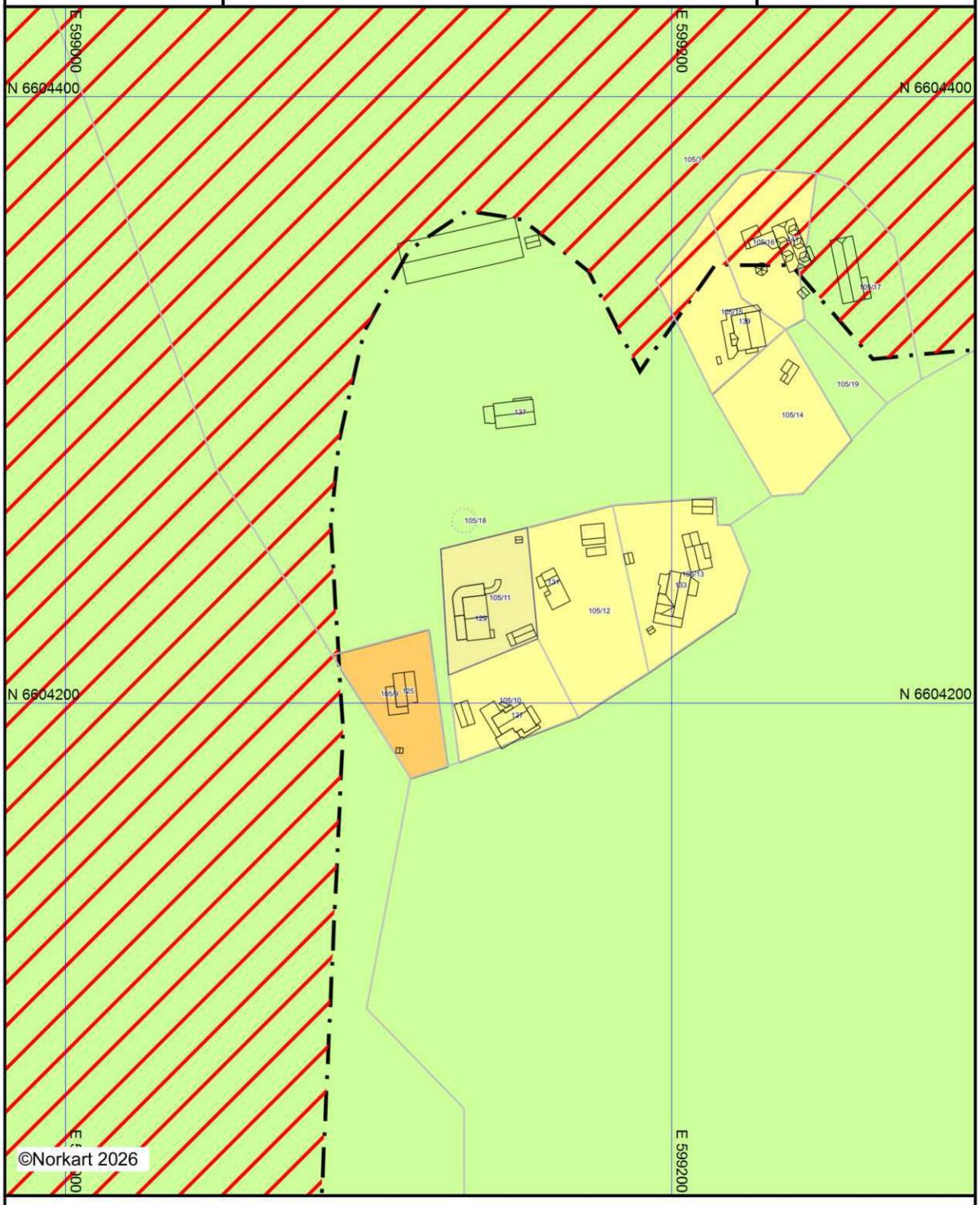
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 105/11
Adresse: Rokkerveien 129
Utskriftsdato: 02.10.2026
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

Boligbebyggelse - eksisterende

Fritidsbebyggelse - eksisterende

LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 105, Bruksnr 11	**Kommune:**	3216 Vestby
Adresse:			
Veiadresse:	Rokkerveien 129, gatenr 7420 1544 Vestby	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	203 Bylterud 5 Son/Solhøy
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2090202 Såner

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Knausen	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	27.11.1957	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 169,3 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3216/105/11	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3216/105/11	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.12.2013	Berørt	3216/105/11	0,0
	Matrikkelført:	16.12.2013	Berørt	3216/105/12	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.12.2013	Berørt	3216/105/3	0,0
	Matrikkelført:	16.12.2013	Berørt	3216/105/7	0,0
			Berørt	3216/105/9	0,0
			Berørt	3216/105/10	0,0
			Berørt	3216/105/11	0,0
			Berørt	3216/105/12	0,0
			Berørt	3216/105/13	0,0
Skylddeling	Forretning:	27.11.1957	Avgiver	3216/105/3	-1 169,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3216/105/11	1 169,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rokkerveien 129	Fritidsbolig	100,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	113,2	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	100,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	08.07.2026
Oppvarming:		BRA totalt:	100,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	148722927			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		100,0		100,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	37,5	Rammetillatelse:	02.05.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	19,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	19,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.10.1998
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	13905649			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			19,0	19,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.09.1998
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.09.1998
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.09.1998
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	13907943			Antall etasjer:	

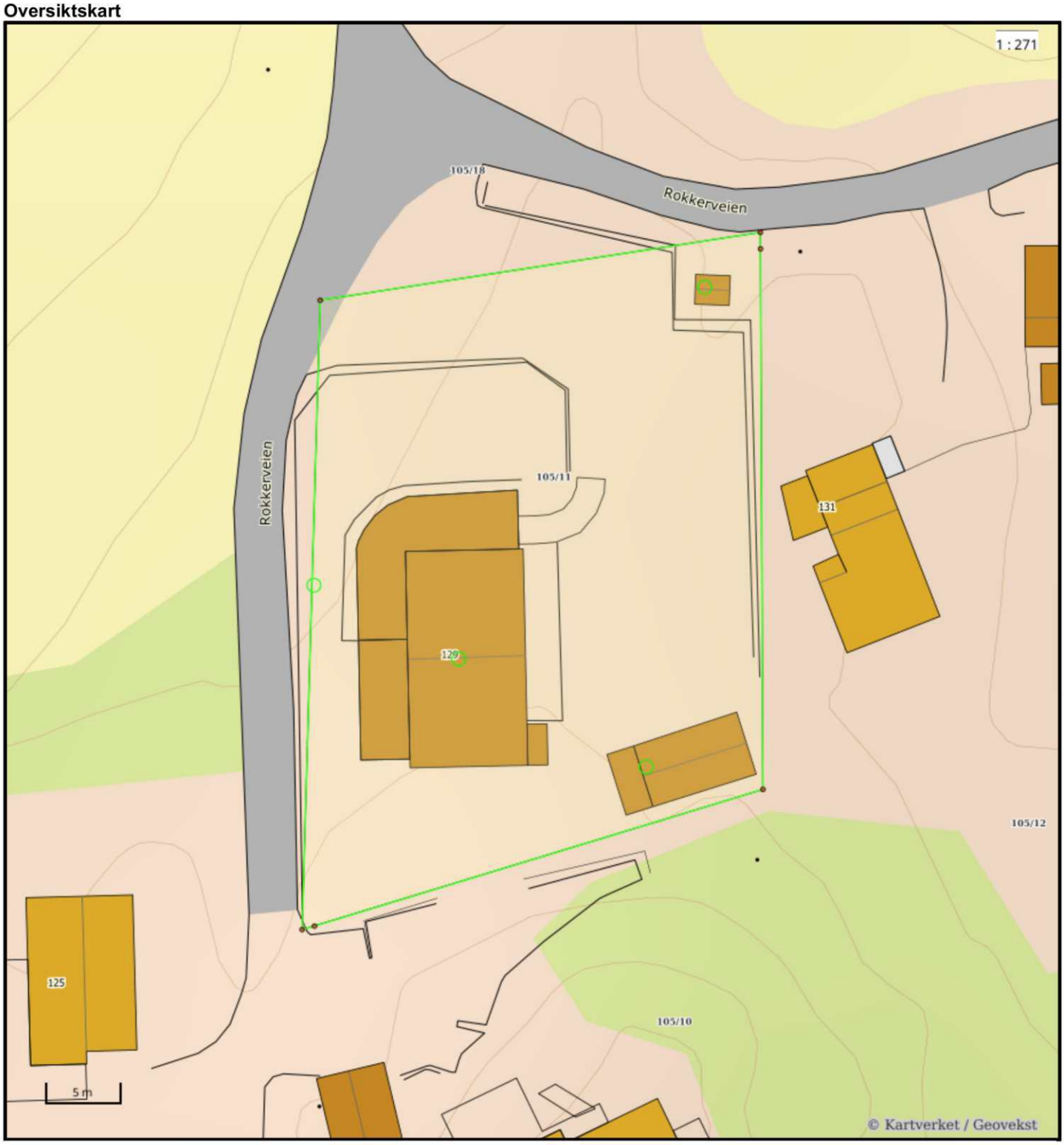
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



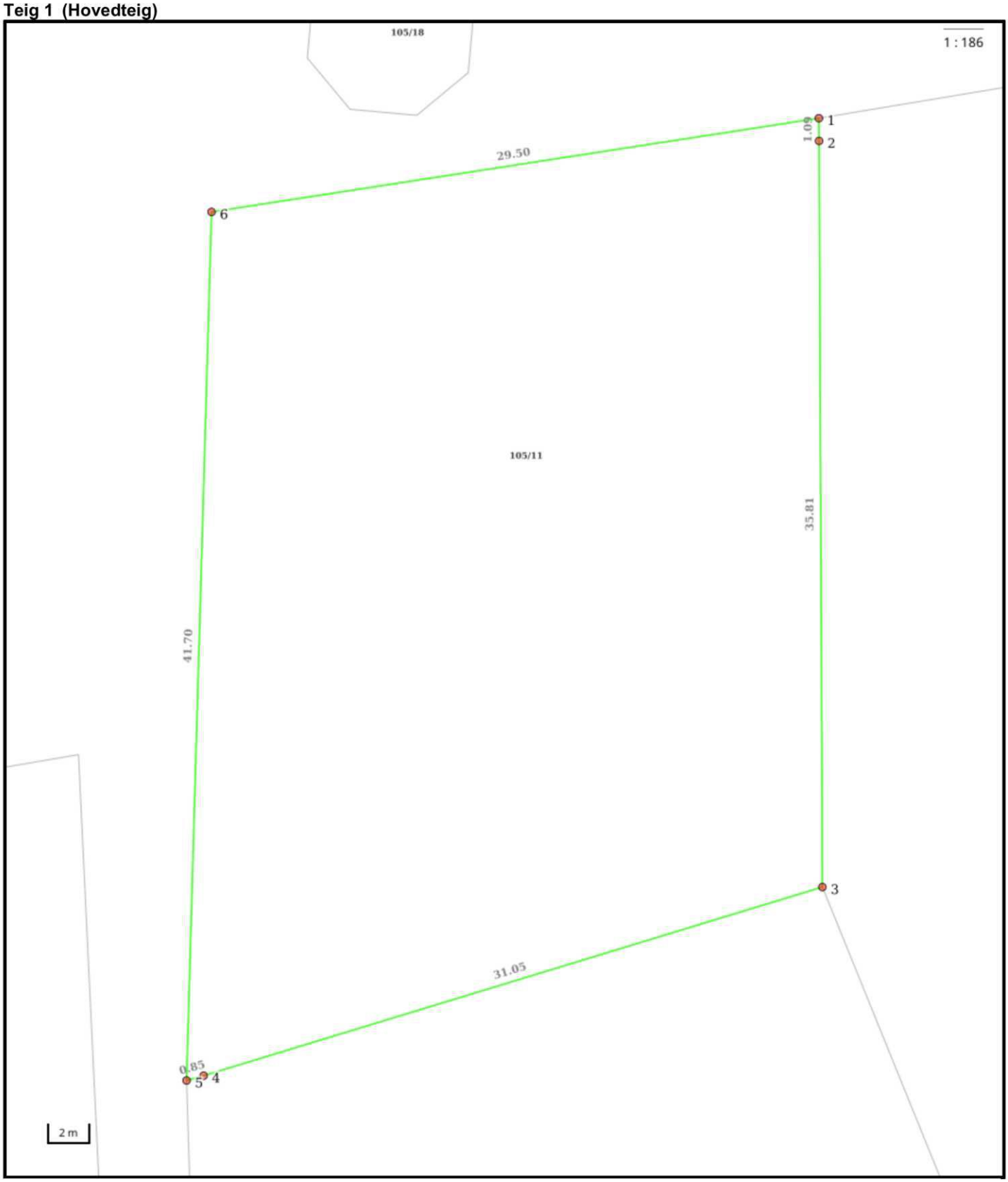
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 169,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 604 257,95	599 152,34	1,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Umerket
2	6 604 256,86	599 152,45	35,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 604 221,21	599 155,84	31,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 604 209,51	599 127,07	0,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 604 209,21	599 126,28	41,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Umerket
6	6 604 250,83	599 123,71	29,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

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.**	105	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rokkerveien 129, 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

Plantyper uten treff

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

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** 1 169 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

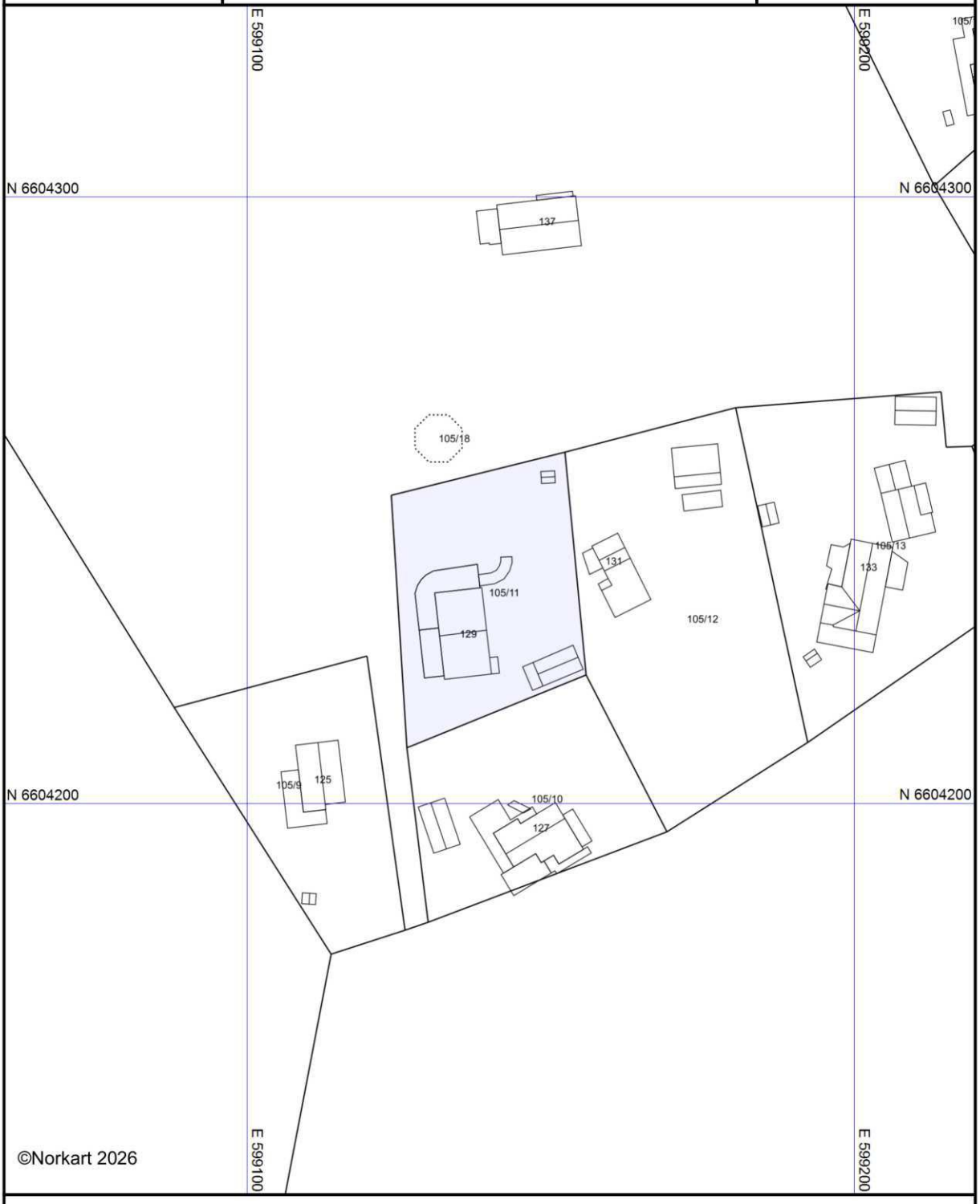
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 105/11
Adresse: Rokkerveien 129
Utskriftsdato: 02.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planløsningsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blanketten. De viktigste avsnitt er:

Krav til søknaden/ meldingen

Byggeforskriftenes kap. 14 angir nærmere detaljer for søknadens/meldingens innhold og utforming. Kap. 15 behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på boligeiendom.
Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle finner det overflødig, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:
- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tiltaket /anlegget med omgivelser
- planer, snitt og fasader i mål 1:100
- statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til bæreevne og sikkerhet i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt
- gjenpart av nabovarsel etter plan- og bygningslovens § 94 pkt. 3.

Krav til situasjonsplan

Det eller de planlagte byggearbeidene eller meldepliktige tiltakene skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsformål bør fargelegges eller avmerkes spesielt på kartkopiene. Situasjonsplanen/ kartet skal vise følgende:
- grunnriss av bygningen påført ytre hovedmål
- ev. terrasse, støttemur, utvendig trapp eller levegg forbundet med bygningen
- møneretning på taket
- forslag til sokkelhøyde (overkant grunnmur) og/ eller til høyde på overkant golv (ved golv på grunnen). Høydene angis i meter over havet beregnet ut fra cotehøydene angitt på kartet.
- avstand fra bygningen /anlegget til nærmeste nabogrenser, til ev. andre bygninger på eiendommen og til vegens/kjørebanens midtlinje.
- avkjørsel til offentlig veg med angitt stigningsforhold på avkjørselen
- biloppstillingsplasser m/snuplass og ev. forslag til plassering av garasje
- større terrengforandringer, frittliggende støttemurer o.l.

Nabovarsling

I henhold til plan- og bygningslovens § 94 er man pliktig til å varsle naboer og gjenboere ved søknad om byggetillatelse. Det samme gjelder ved innsending av melding til bygningsrådet. Eventuelle merknader eller protester fra naboene må være kommet til bygningsrådet innen to uker etter at varslet er sendt. Nabovarsling bør foretas på fastsatt skjema, og kvittert gjenpart av varselbrevene skal vedlegges søknaden / meldingen.

Dispensasjonssøknader

Hvis det planlagte byggearbeidet krever dispensasjon, d.v.s. fritak fra bestemmelser i lov, forskrift, reguleringsplan o.l., må dette angis på søknadsskjemaet. Det kan f.eks. gjelde høyere utnyttingsgrad enn gjeldende regulering gir adgang til, mindre avstand fra offentlig veg enn veglovens bestemmelser, dispensasjon fra brannkapitlene i byggeforskriften o.a. Slike søknader bør begrunnes og som regel drøftes på forhånd med angjeldende myndighet som ofte vil kunne opplyse om dispensasjonssøknaden har rimelig sjanse til å bli innvilget. Det må som regel foreligge særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis.

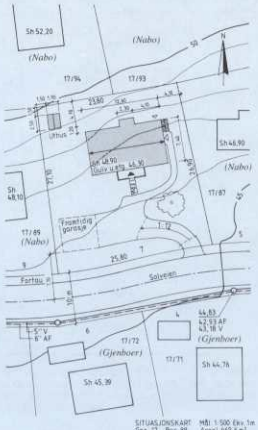
Situasjonsplan som viser enebolig, uthus og forslag til plassering av framtidig garasje:

Naboer og gjenboere som er angitt på kartet, skal ha nabovarsel.

Eneboligen krever byggetillatelse etter søknad til bygningsrådet.

Uthuset kan oppføres etter melding til bygningsrådet, hvis ikke bygningsrådet / bygningssjefen innen tre uker krever innsendt vanlig søknad om byggetillatelse.

Framtidig oppføring av garasje vil kreve byggetillatelse etter søknad da garasjens avstand til vegens midtlinje er mindre enn 12,5 m. Dette forutsetter dispensasjon fra veglovens § 29.



Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Byggingstekniske etat og skal godtas i alle kommuner iht. BF 87 kap. 14

☐ **SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

MELDING OM ARBEID etter plan- og bygningsloven
- ☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
- ☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
- ☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M** *)*

VESTBY KOMMUNE TEKNISK ETAT

29.4.92 105/11 Ø1a

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.

Til bygningsrådet i: Vestby

Godkjent	Igangsatt	Tatt i bruk
19	19	

Søknaden / meldingen gjelder

M Eiendom/ byggested
Gnr. 105 | Bnr. 11 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: Knausen, Bylterud 1540 Vestby

M Arbeidets art
☐ Nybygg ☒ Påbygg/ tilbygg ☐ Endring ☐ Riving ☐ Masseuttak/ fylling
- beskriv:
☒ Annet

M Byggets art
☐ Bolig ☐ Garasje ☐ Uthus ☒ Fritids-bolig ☐ Drifts-bygning
- beskriv:
☒ Annet

Melding til GAB
Fylles ut av kommunen

Melding sendt
Dato
Dato
Dato

Påbygg / tilbygg
Bygningstype
Næringsgruppe
Type byggherre

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: ☐ Plan- og bygningslov ☐ Byggeforskrift ☐ Vedtekter ☐ Plan
Dispensasjonen gjelder:

Vedlegg

M
pbl § 94.3
BF 87 kap. 14
☒ Gjenpart av nabovarsel
Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn
☒ Fasade-tegninger ☐ Etasjeplan ☐ Snitt ☐ Konstruksj.-tegninger ☐ Statiske beregninger
☐ Rapp. om grunnundersøkelser ☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg

Koordinater	
Kartplate	
Koordinatsystem	
X-koordinat	
Y-koordinat	
Z-koordinat	

Byggesaksreferanse mm.	
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

M Byggherre	**M** Søker / melder
Navn: Reidar Martinsen	Navn:
Adresse: Knausen - Bylterud	Adresse:
Postnr. 1540 Poststed Vestby Tlf. 953524	Postnr. Poststed Tlf.
☐ Enkeltperson ☐ Selskap / lag ☐ Offentlig virksomhet	
Dato 29-4-92 Sign. Reidar Martinsen	Dato Sign.

K-blankett 5131 · Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-87

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelse

M Regulert område	☐ Ja	☒ Nei	Tillatt utnyttelsesgrad
M Oppmålt tomt	☒ Ja	☐ Nei	Tomteareal 1169 m²
M Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense 25	Vegmidte / Annen bygning
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan	☐ Ja	☐ Nei
	Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta	☐ Ja	☒ Nei
Atkomst Vegloven pbl §§ 66,67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel		
	☐ Riksveg/fylkesveg — Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt	☐ Ja	☐ Nei
	☐ Kommunal veg — Er kommunenes avkj. tillatelse gitt	☐ Ja	☐ Nei
	☐ Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	☐ Ja	☐ Nei
	M Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold	☐ Ja	☒ Nei
M Bygge-grunn	☒ Fjell ☐ Grus ☐ Sand ☐ Leire ☐ Annet	-beskriv	
M Fundament	☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler ☐ Annet	-beskriv	
M Vann-forsyning pbl §§ 65,67	Tilknyttet ☐ -offentlig vannverk ☐ -privat vannverk ☐ -annen privat vannforsyning innlagt vann ☒ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	-beskriv	
M Avløp pbl §§ 66,67	☐ Off. avløps-anlegg — ☐ Privat avl.-anl. — Skal det install. vannklosett	☐ Ja	☐ Nei
	Foreligger utslippstillatelse	☐ Ja	☐ Nei
M Drenering BF 87 kap. 42	☐ Selv-drenering ☐ Kuitgrøft ☐ Rør		
	Drensvann føres til:	☐ Avløpssystem	☐ Terreng
M Overvann	Takvann/overvann føres til:	☐ Avløpssystem	☒ Terreng
Heis pbl § 106a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis	☐ Ja ☐ Nei	Dersom ja, kreves egen søknad

M Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer	1		
Antall bruksenheter (boliger)	1		
Bruksareal (NS 3940)	70 m²	m²	m²
Bebygd areal (brutto grunnflate)	81 m²	15. m²	m²

Melding til GAB
Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.

-vertikale konstr. (maks. 3 kryss)

☐ 1 Tre ☐ 2 Lett-betong ☐ 3 Betong ☐ 4 Metall ☐ 5 Tegl ☐ 9 Annet

- horisontale konstr. (maks 3 kryss)

☐ 1 Tre ☐ 2 Lett-betong ☐ 3 Betong ☐ 4 Metall ☐ 9 Annet

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)

☐ 1 Tre ☐ 2 Lett-betong ☐ 3 Betong ☐ 4 Metall ☐ 5 Tegl ☐ 9 Annet

Oppvarming (maks 1 kryss)

☐ 0 Ved ☐ 1 Oljefyr-anlegg ☐ 2 Oljefyrt ildsted ☐ 3 El. ☐ 4 Oljefyr-anl./el. ☐ 5 Oljefyr-anl./ved ☐ 6 Oljefyrt ildst./el. ☐ 7 Oljefyrt ildst./ved ☐ 8 El./ved ☐ 9 Annet

Etasje-spesifikasjon

Etg.	ant. boli-ger	Bruksareal bolig	annet	totalt
Sum				

Boligspesifikasjon/bygningens adresse

Bolig nummer	Bruks-areal til bolig	Ant. rom	Kjøk. -kode	Antall bad	Antall WC	Adressenavn	Gate/omr. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./ festenr.	Evt. under-nr.

TEKNISKE KRAV

skriv ikke her

BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer ☐ Ja ☐ Nei

Brann-vern

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 -beskriv

☐ Ikke krav

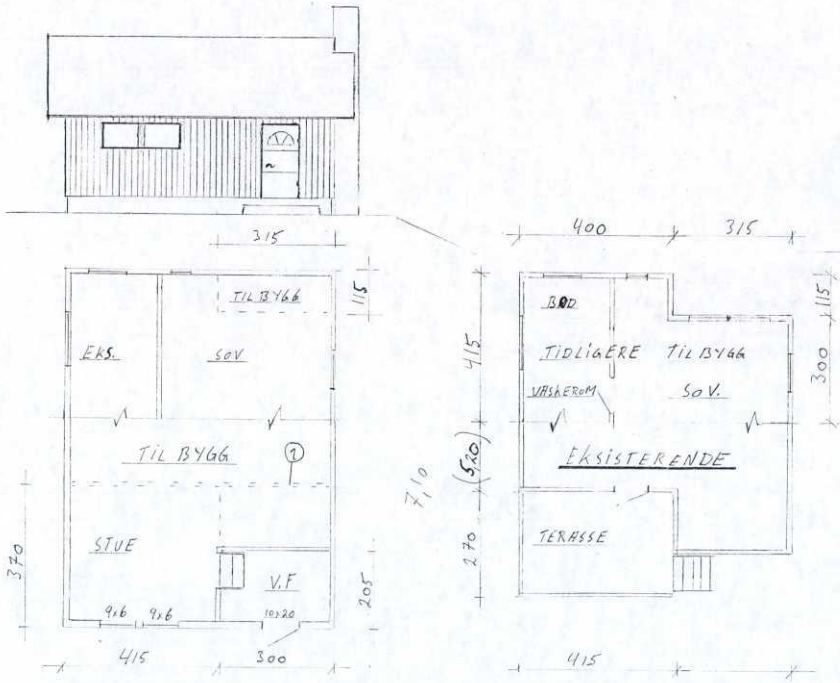
BF 87 Del 3

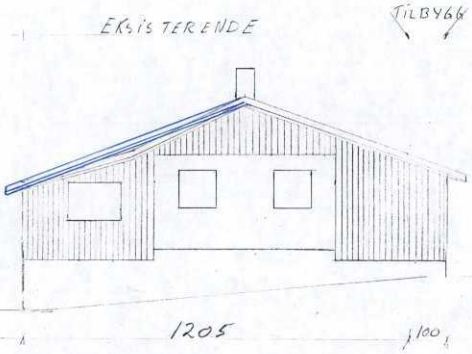
Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- branncelleinndeling	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- arealgrenser/ brannvegger	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- rømningsveier	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- slukningsredskap	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannventilasjon/ sprinkler	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

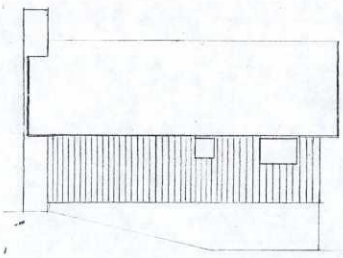
BF 87

Kap. 41	Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- 23.2, 41 og 43.2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
- 43	- bygningsdeler	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
- 44	- trapp og rampe	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 45	- heis,rulletrapp,rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 46	- sanitæranlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 48	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
- 52	- lydforhold	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 53	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- 54	- tilluftsrom	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.

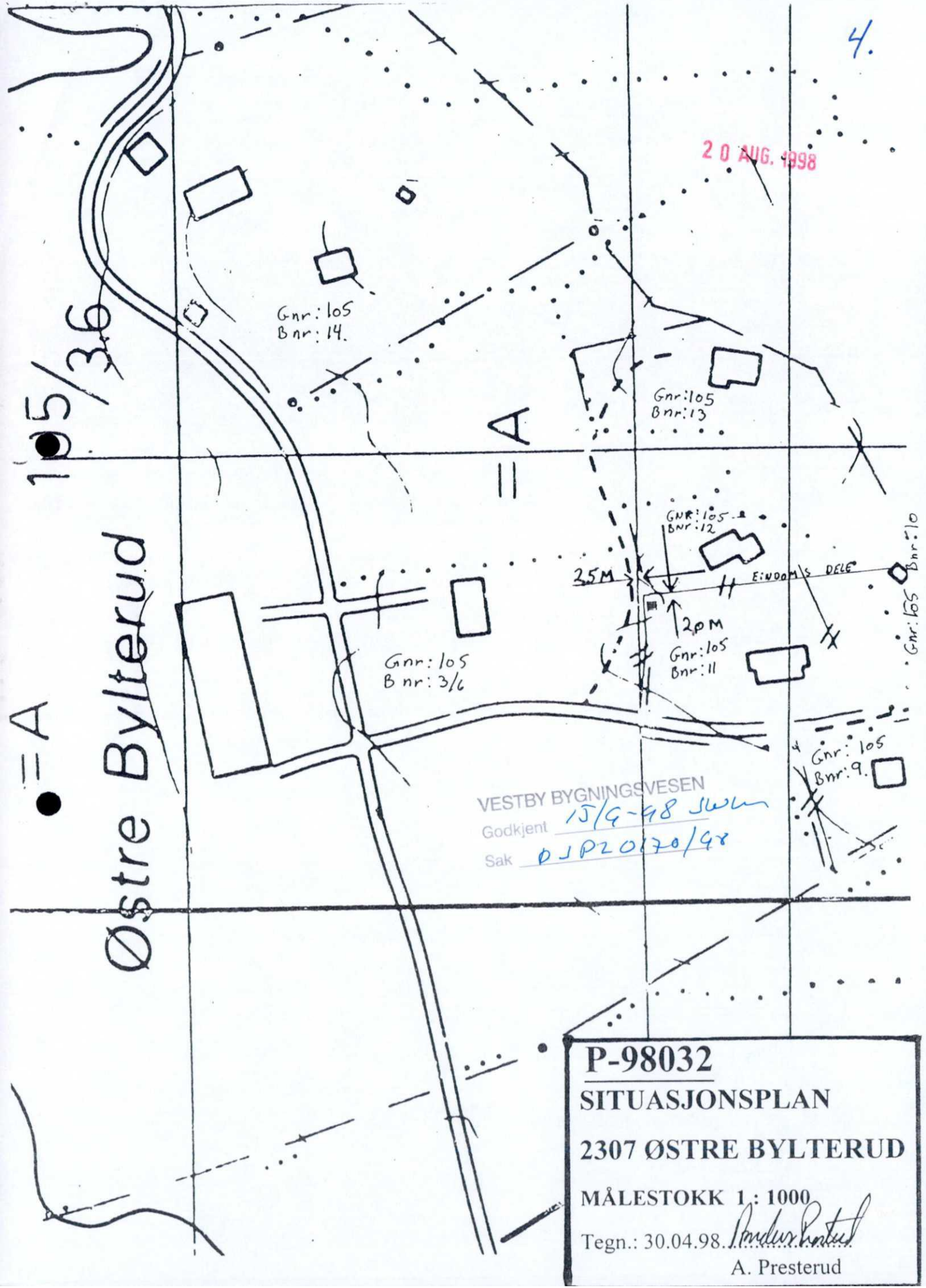






① LIMTRE DRAGER PÅ LOFT, DIM. 115 x 400 x 7150

PLAN OG FASADER TILBYGG SOV. 3,6 m² STUE 15,35 m² V.F. 6,15 m² REIDAR MARTINSEN	ERIK LEHLUM 26.04.92. MÅL 1:100. Knr. 105 Bnr. 11


4.
20 AUG. 1998
105/36
Østre Bylterud
Gnr: 105
Bnr: 14.
Gnr: 105
Bnr: 13
Gnr: 105
Bnr: 12
Gnr: 105
Bnr: 10
3,5M
EIENDOMS DELE
2,0M
Gnr: 105
Bnr: 11
Gnr: 105
Bnr: 3/6
Gnr: 105
Bnr: 9.
A
A
VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 15/9-98
Sak DJP 2070/98
P-98032
SITUASJONSPLAN
2307 ØSTRE BYLTERUD
MÅLESTOKK 1 : 1000
Tegn.: 30.04.98.
A. Presterud

Delegasjonsak - Vestby kommune

Enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven

Utvalg	Dato
Det faste utvalg for plansaker	10.09.98

Arkivkode	Saksnummer	Saksbehandler	Klageadgang
GNR 105/0011	98/01818	Jan Willy Mundal	Ja

Sak DS PL 0170/98
GNR 105 BNR 11. KNAUSEN BYLTERUD, VESTBY
TRANSFORMATORKIOSK, SØKNAD OM ENKLE TILTAK

Bygningssjefens vedtak i h. t. delegasjon:

Bygningssjefen tillater at det på gnr. 105, bnr. 11, oppføres transformatorkiosk i h. t. plan- og bygningslovens § 95b som omsøkt.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Byggegebyr på kr 1.272,- og gebyr for ansvarsrett på kr. 1092.- skal være betalt.
2. Bygningskontrollen skal varsles for kontroll av utsatte hjørner med høyder og avstander til grenser, veier og andre bygninger **før byggearbeidet starter**. Sokkelhøyde og høyde på ferdig terreng skal fastsettes av bygningskontrollen.
3. Det påligger ansvarshavende å varsle de nødvendige instanser for å påvise eventuelle kabler, rør, luftlinjer o l før grave- og byggearbeid igangsettes.
4. Er vedtaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr pbl § 96. Når arbeider er ferdig skal samordner varsle bygningsvesenet skriftlig om dette.

Fakta:

Planstatus:	Uregulert. Merket som LNF på kommuneplanens arealdel, datert den 02.04.90.	
Eiendom:	Fritidseiendom	1.169,0 m^2
Eksist. bebyggelse:	Fritidsbolig	m^2
Omsøkt:	Transformatorkiosk 315 kVA	BTA 3,0 m^2

Saksopplysninger:

Den 20.08.98 mottok bygningsvesenet søknad om transformatorkiosk på forannevnte eiendom. Søknaden ble fremmet som en Søknad om enkle tiltak etter pbl § 95b.

Vurdering:

Tiltaket:
Gnr 105 bnr 11 inngår i kommuneplanens arealdel som LNF område. Søknaden inneholdt Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av transformatorkiosk, med

hjemmelshaver av gnr 105 bnr 11 i Vestby kommune. Søknaden inneholdt også signerte Skjema for nabosamtykke, fra samtlige naboer.

Søknaden:
Kontrollplaner for prosjektering og utførelse mangler. Bygningsvesenet vil i medhold av § 14 i Forskrift om saksbehandling og kontroll, frita tiltaket for innsendelse av kontrollplaner og i h. t. pbl § 97 overlates det til Søndre Follo Energiverk AS å utføre nødvendige kontroll / beregninger.

Ellers er søknaden tilfredsstillende og saksbehandler anbefaler det omsøkte tiltaket.

Godkjenning av foretak, se eget vedtak.

Dokumentoversikt: **Dato mottatt:**

1. Søknad m/vedlegg: 20.08.98
2. - situasjonskart, 1:1000,
3. - tegninger, plan, snitt og fasader, 1:100,
4. - signert Skjema for nabosamtykke,
5. - søknad om ansvarsrett
6. - søknad om lokal godkjenning av foretak
7. - Oppgave over prosjekteringsansvar, fagområde og tiltaksklasse
8. - Oppgave over utførelsesansvar, fagområde og tiltaksklasse

Vedtaket kan påklages i h. t. plan- og bygningslovens § 15, jfr. forvaltningslovens kapittel VI.

Vestby bygningsvesen, 10.09.98

Jannicken Throndsen
bygningssjef

Utskrift sendes:

Søndre Folle Energiverk AS Teknisk avd., Moerveien 14, P.b 162, 1430 Ås, m/opplysninger om klageadgang
Reidar og Grethe Martinsen, Knausen, Bylterud, 1540 Vestby, til orientering

Trykt på selvkopierende papir

Kommune	**Tillatelse til tiltak** *for:*
VESTBY	Eiendom/byggested
	Gnr. 105 | Bnr. 11 | Festenr. | Seksjonsnr.

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Søndre Follo energiverk A/S Moervn. 14, Postb. 162 1430 Ås	Søndre Follo Energiverk A/S Moervn. 14, Postb. 162 1430 Ås

Vedtak/tillatelse

		Søknad datert
☐	**Rammetillatelse etter søknad** (pbl § 95a nr. 1)	
☐	**Igangsettingstillatelse etter søknad** (pbl § 95a nr. 2)	
X	**Tillatelse etter ett-trinns søknadsbehandling** (pbl § 93) **/ Enkle tiltak** (pbl § 95b)	23.08.98

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art: Nybygg

Tillatelsen omfatter: Transformatorkiosk

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Det faste utvalg for plansaker	10.09.98	DSPL0170/98

Merknader

- Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 96, 1. ledd.
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jf. pbl § 99.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf. pbl § 97 nr. 4.

Vilkår

VESTBY KOMMUNE BYGNINGSVESENET

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Vestby	15.09.98	Jannicken Throndsen bygningssjef

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? ☐ Ja ☐ Nei

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ Ikke krav

	Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
16. Brann-vern	- branncelleinndeling	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- rømningsveier	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
BF 87 Del 3	- slukningsredskap	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

17. BF 87	Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- rom	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
" 43	- bygningsdeler	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
" 44	- trapp og rampe	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 46	- sanitæranlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
" 52	- lydforhold	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 54	- tilfluktsrom	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

Naboers godkjenning av bygging av garasje 1m fra vei vil bli ettersendt dere umiddelbart etter påske.

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14:1

0K/15

VESTBY KOMMUNE TEKNISK ETAT
Saksbeh. STØ
05374/97
26 MAR 1997
Ark.kode P 105/11
Ark.kode S
Saksnr/dok 97/01764-001

☐ **Søknad om byggetillatelse**
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggested — Gnr. 105 | Bnr. 11 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: Knausen, Bylterud 1540 Vestby.

Arbeidets art — ☒ Nybygg ☐ Endring ☐ Annet ☐ Påbygg/tilbygg ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling — beskriv:

Byggets art — ☐ Bolig ☐ Bygg med arbeidsplasser ☒ Annet ☒ Garasje ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning — beskriv: Uthus. WC. Vedbod.

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) / AML — Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)
☐ Plan- og bygningslov ☐ Plan ☐ Byggeforskr. ☐ Forskrifter til AML ☐ Vedtekter
Dispensasjonen gjelder:

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3 BF 87 kap. 14
☒ Gjenpart av nabovarsel
☐ Situasjonsplan påtført naboers/gjenboeres navn
☒ Fasadetegninger ☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt ☐ Konstruksjonstegninger
☐ Statiske beregninger
☐ Rapport om grunnundersøkelser
☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg:

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324
☐ Situasjonsplan
☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt
☐ Fasader
☐ Dokumentasjon klima
☐ Dokumentasjon støy
☐ Uttalelse fra AMU/verneombud
Andre vedlegg:

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder
Navn: Reidar Martinsen	Navn: Reidar Martinsen
Adresse: Knausen, Bylterud	Adresse: Knausen, Bylterud.
Postnr. 1540 Poststed: Vestby Tlf. 64953524	Postnr. 1540 Poststed: Vestby Tlf. 64953524
☐ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/lag/sameie	
Dato: 24.03.97 Underskrift: Reidar Martinsen	Dato: 24.03.97 Underskrift: Reidar Martinsen

K-blankett 5131 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-92

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område — [ ] Ja [X] Nei — Tillatt grad av utnytting: Fritidseiendom

2. Oppmålt tomt — [X] Ja [ ] Nei — Tomteareal: 1169 m²

3. Avstander pbl § 70, BF 87 kap. 30 Vegloven

Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	1 m.	3m.	6m

Avstanden er målsatt på situasjonsplan: [X] Ja [ ] Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [X] Nei

4. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

				Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold?
[ ]	Riksveg/ fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [X] Nei
[ ]	Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja [ ] Nei	
[X]	Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	[X] Ja [ ] Nei	

5. Bygge-grunn — [ ] Fjell [ ] Sand [ ] Annet ..... [ ] Grus [ ] Leire [ ] Rasfare? — beskriv:

6. Fundament — [X] Grunnmur [ ] Peler [ ] Annet ..... [ ] Bankett/ såle — beskriv:

7. Vann-forsyning pbl §§ 65, 67 — Tilknyttet: [ ] offentlig vannverk [ ] privat vannverk [ ] annen privat vannforsyning, innlagt vann [ ] annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann — beskriv:

8. Avløp pbl §§ 66, 67 — [ ] Offentlig avløps-anlegg [ ] Privat avløps-anlegg — Skal det instal-leres vannklosett? [ ] Ja [ ] Nei — Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

9. Drenering BF 87 kap. 42 — [ ] Selv-drenering [ ] Kultgrøft [ ] Rør — Drensvann føres til: [ ] Avløps-system [ ] Terreng

10. Overvann — Takvann/over-vann føres til: [ ] Avløps-system [X] Terreng

11. Miljø pbl § 68 — Trafikkstøyproblemer? [ ] Ja [ ] Nei — Flystøyproblemer? [ ] Ja [ ] Nei — Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

12. Heis/Rulletrapp pbl § 106a BF 87 kap. 18 — Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [ ] Ja [ ] Nei — Dersom ja, kreves egen søknad

13. Bebygg-elsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer	1	1	
Antall bruksenheter (NS 3940)	1	1	1
Bruksareal (NS 3940)	64 m2	G 20 U 19 m2	103 m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	68 m2	G 22,4 U 21 m2	111 m2

14. Bygge-materialer

	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen) - vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks. 3 kryss)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
				[ ] 0 Ved [ ] 1 Oljefyr-anlegg [ ] 2 Oljefyrt ildsted [ ] 3 El.
Oppvar-ming	[X] Tre [ ] 2 Lett-betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet	[X] Tre [ ] 2 Lett-betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 9 Annet	[X] Tre [ ] 2 Lett-betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet	[ ] 4 Oljefyr-anl./el. [ ] 5 Oljefyr-anl./ved [ ] 6 Oljefyrt ildst./el. [ ] 7 Oljefyrt ildst./ved [ ] 8 El./ved [ ] 9 Annet

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt. Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

Gulv på grunn / Gulv over kryperom BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53 — Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:

Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53 — Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:
~~Vegger 2"x4"~~
~~Taksperrer 2"x 6"~~

Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53 — Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:
2"x4"

Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53 — Materialer, konstruksjoner:

Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52 — Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller):

Etasje-skille BF 87 kap. 30:41, 52 — Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller):

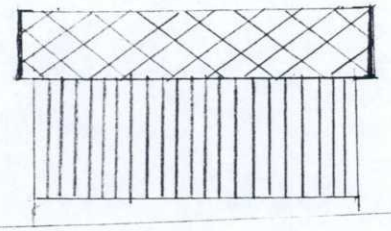
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53 — Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims:
2"x6" + Bord tak + Papp

Takets, loftets ventilasjon m.v.:

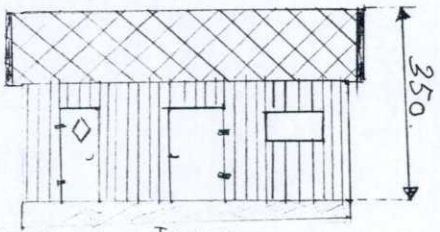
Taktekking: [ ] Takstein [X] Takpapp [ ] Naturskifer [ ] Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

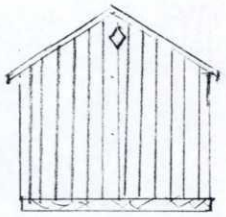
FASADE Syd



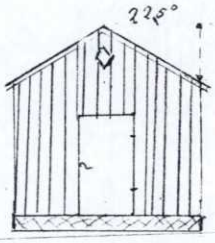
FASADE Nord

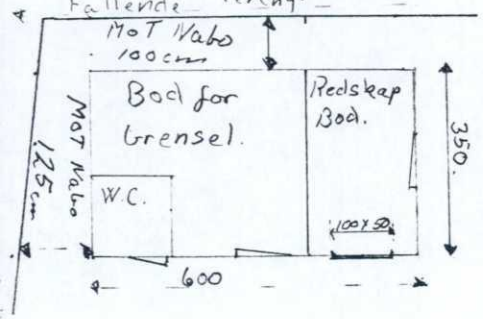


FASADE Øst.



Fasade Vest

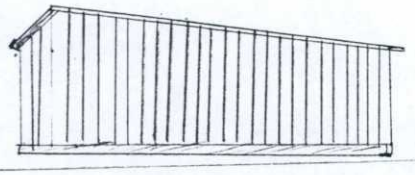




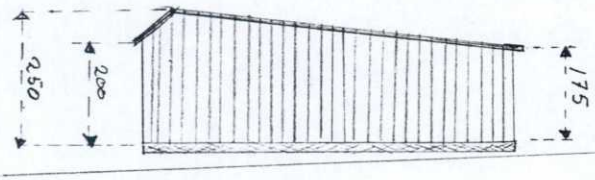
PLAN OG FASADER	REIDAR MARTINSEN.
NYBYGG.	21.03.97.
UTHUS. 21 m².	MÅL 1:100.
	G.NR. 105
	B.NR 11.

26 MAR 1997

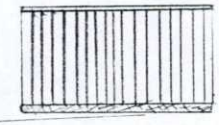
FASADE Øst



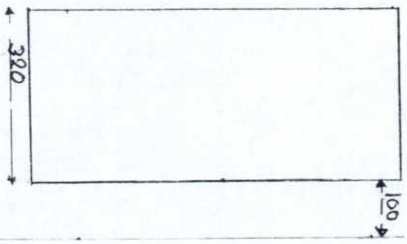
FASADE Vest



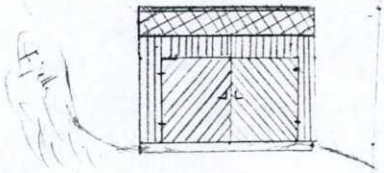
FASADE SYD.



700



FASADE Nord



Vei til 2 Naboeiendommer.

Plan OG FASADER
NyBYGG.
GARASJE 22,4 m².

REIDAR MARTINSEN
21.03.97.
MÅL 1:100.
G.NR 105. B.NR 11.

26 MAR 1997

Vei til 2 naboeiendommer

Utskriftsdato: 02.10.2026

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.**	105	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rokkerveien 129, 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**
Kontroll- og tilsynsgebyr avløpsanlegg	264,00 kr
Slamtømming; pris per m3	2 519,84 kr
Sum	**2 783,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Kontroll- og tilsynsgebyr avløpsanlegg	0%	1	1695.00	1/6	0 %	282,50 kr	211,86 kr
					Sum	**282,50 kr**	**211,86 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.

ambita Vegstatuskart

Kommune: Vestby
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 105/11/0/0
Adresse: Rokkerveien 129, 1544 VESTBY

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 02/10/2026



- Europaveg
- Tunnel, europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Skogsbilveg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet

Utskriftsdato: 02.10.2026

Vestby kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	105	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rokkerveien 129, 1544 VESTBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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.

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:
Rokkerveien 129, 1544 Vestby
Gnr. 105, Bnr. 11, Vestby kommune.

Oppdragsnummer:
327260121

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler: Erik Andersson

Telefon / Mobil: 66 80 44 04 / 975 64 298

E-post: erik.andersson@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.
