PRIVATMEGLEREN

KRUSEBYVEIEN 38

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

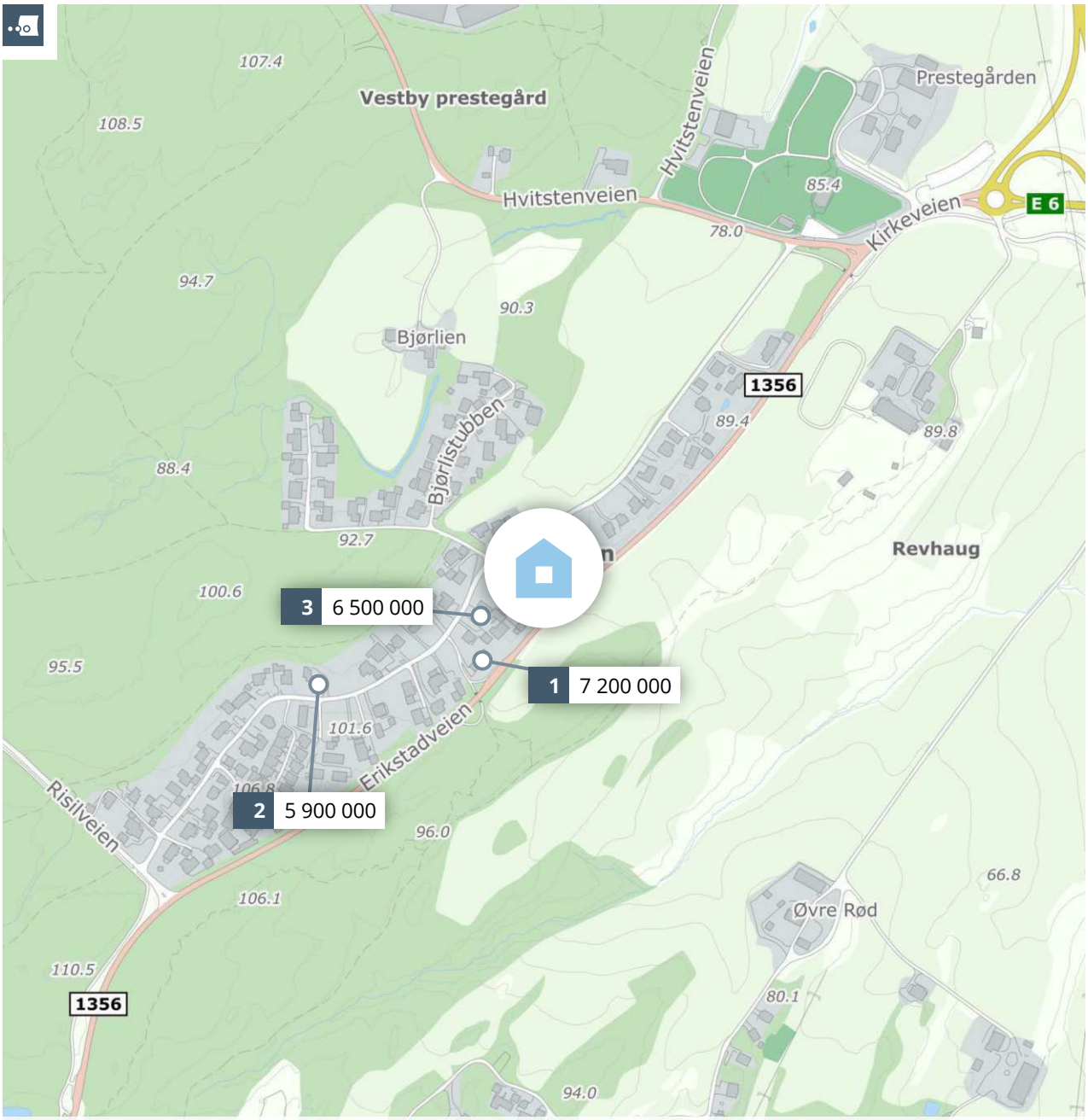
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KRUSEBYVEIEN 38

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 05.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Krusebyveien 38, 1542 VESTBY

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 6 BNR 21 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS KRUSEBYEN

Verdivurdert til

6 500 000

-	6 500 000	38 922
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	167 m²	84 m²	- m²	201 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1952

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Krusebyveien 48				28.06.2023	7 590 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**40 223**
	179 m²	1950	2 183 m²	2 sov						
2	Krusebyveien 53				01.07.2025	5 980 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**35 329**
	167 m²	1975	774 m²	3 sov						
3	Krusebyveien 46 A				19.09.2025	6 600 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**31 401**
	207 m²	1962	1 001 m²	6 sov						

en innholdsrik eiendom på hele 1 695 kvm, fint beliggende like i utkanten av Vestby sentrum. Eneboligen er opprinnelig fra 1952 og byr blant annet på tre soverom, to bad/vaskerom, stue, kjøkken og kjeller, samt godt med lagringsplass i boder og loft.

Eiendommen har også en garasje fra 2015 og et separat kontorbygg/hobbyrom, renovert i 2018 – perfekt for hjemmekontor, hobby eller gjester.

Tomten på 1695 kvm er velopparbeidet med flere hyggelige uteplasser og soner rundt boligen. Levegger og beplantning gir fin skjermet hage, mens basseng, jacuzzi samt utepeis inviterer til herlige sommerdager og sosialt samvær. Her er det god plass til lek, aktiviteter og moro!

Stor, gruset gårdsplass og garasje gir gode parkeringsmuligheter og flere bruksalternativer.

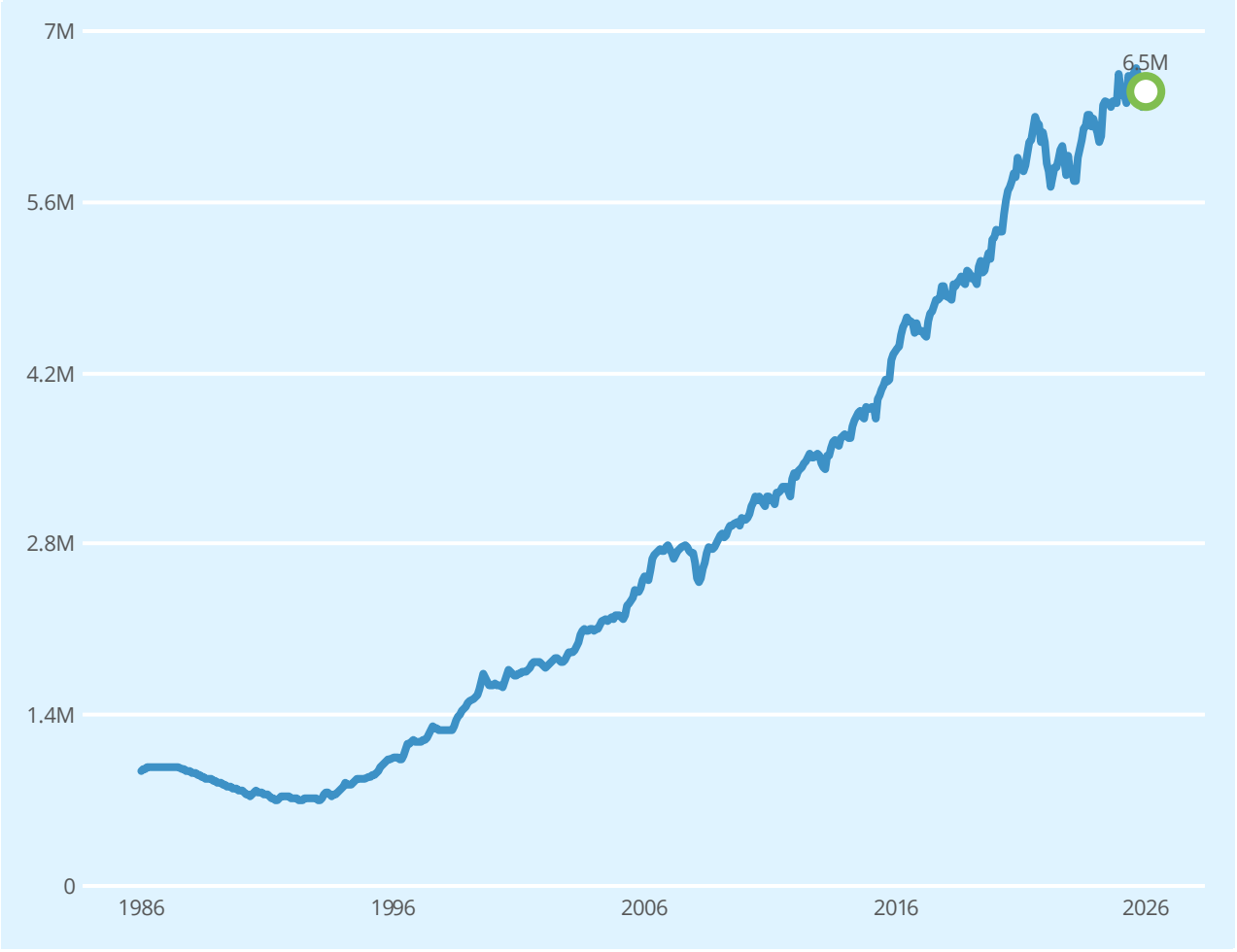
Med kort gangavstand til Vestby sentrum og togstasjon, like ved buss samt kort vei til skole og barnehage, er beliggenheten svært praktisk.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.10.2010		04.10.2010	-	1 125 000	-	1 125 000	2
28.07.1987		28.07.1987	-	700 000	-	700 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Basert på lignende eiendommer i området er det en realistisk pris å oppnå i dagens marked. Indekseringen blir feil.

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

Eneboliger til salgs i 1542 VESTBY nå

7
eneboliger til salgs

7.1M
6.9M
6 643 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
105
dager

Eneboliger solgt i 1542 VESTBY siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

6.7M
6.4M
6 128 000 Prisantydning i snitt
5 910 000 Salgspris i snitt
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
63
dager

for 3.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

44 206 VESTBY kommune i snitt siste 6 mnd

39 713 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

38 922 Krusebyveien 38 Totalpris 6 500 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Vestby	Oppdragsnr.	323260099
Addresse	Krusebyveien 38		
Postnr.	1542	Sted	VESTBY
Selgers navn	Mats Espen Feragen		
Selgers navn	Inga Helene Haugland		

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?

2009

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

17 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If forsikring

Polise/avtalenr.:

1137713

Våtrom

Initialer selger:
M E
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bad i 1.etg er utført i sin helhet av bad og rørleggerfirma i 2012.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bad i kjeller var bygget før vi flyttet inn, Kjenner ikke til arbeid som er gjort her. Vi har flislagt nye fliser utenpå gamle fliser på vegger, satt inn glassbyggerstein og malt tak

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 ved kopi:

Dokumentmappe med minnepinne. Denne har vi pakket ned og lagret på Trysil. Vi må fremskaffe dokumentene fra lager ved et senere tidspunkt. Badet ble pusset opp i forbindelse med en tv serie og gjort av fagfolk.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

total oppbygging av bad

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

total oppbygging av bad

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:

Totaltek gjorde omfattende arbeid her i 2012 og stod også for strøm på bad i 1.etg

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

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
M E
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sikringsskap er merket med Totaltek AS som utførende. Dette ble også gjort i forbindelse med tv serie.

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:

Veiledning og bistand av Skoglund maskin AS

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bytte av avløpsrør fra stakekum og frem til kommunalt rør. Vi hadde rørkollaps på gammelt betongrør i 2020 så alt er byttet ut til plastrør.

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:

Har bilder fra utført arbeid.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vindskier er byttet i 2026 på Nordveggen på huset. Tak på hus er montert før vi kjøpte huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ 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:

Innsetting av vinduer i kjeller + vindu i 2.etg sørveggen er utført av Proffegutta AS.Vinduer påbygg og terassedør + vinduer i utehus er montert av Jonas Strøm bygg AS

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Terasse er bygd på egeninnsats

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

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

Beskrivelse:

Litt saltutslag på yttervegg på gang nede i kjeller. Gang tilhørende utgangsdør mot vest

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

Hvilke endringer er gjort?

i 2014 ble kjellerstue pigget opp og senket 10cm. i 2021 ble det pusset opp med nye vegger/vinduer og interiør. Gjort med egeninnsats

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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:

i 2012 ble sikringsskap byttet ut av Totaltek AS samt utbedring av el rundt om i huset. Det ble da byttet fra 2 fas til 3 fas. i 2013 Utførte Vestby Elektro bytte av vern fra 3 x 25A til 3X 63A.

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:

Samsvarserklæring fra Vestby Elektro ligger i boligmappa.

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

Av hvem?:

Elkontroll med mindre avvik. Avvik bllir utbedret av elektriker i disse dager

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Under arbeid

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Hadde innendørs parafintank. Denne ble fjernet i 2013. Det er ikke oljetank nedgravd på denne eiendommen

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

Beskrivelse:

Garasje bygget i 2015, meg egeninnsats + takarbeid utført av AR Tømrerservice AS. Innlevert forenklet byggemelding for garasje

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

☐ 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 observert skjeggkre og sølvkre i kjeller ved noen anledninger gjennom årene. feller satt ut. lite forekomst. vil bestille anticimex for utsetting av gift før salg for sikkerhets skyld.Hatt mus inne i utehus 1 gang, men trolig tettet inngangshull nå.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Taktekking utvendig, isolering/kledning, vinduer og innvendig paneler´Montering av sikringskap og kopling av strøm.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Oppsett av garasje, osb plater på tak før papp, støping av grunnmur

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:

AR Tømrerservice AS utført tak og innvendig himling + kledning innvendigJonas Strøm bygg utførte kledning utvendigMer Elektro AS utførte el arbeidet

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Basseng er ikke søkt om da det er et rammebasseng og kan pakkes ned etter sesongen. Ikke søkt om terasse eller takoverbygg over jacuzzi.Lille boden bakerst i hagen er ikke byggesøkt

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:

Gjerde mellom oss og nabo er bygget på tomtegrensen mellom oss. Enighet med nabo om dette. Ikke bygget lengre enn hva som er søknadsfritt

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
M E
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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	02.09.2026
Signert av	*Mats Espen Feragen*
Signert av	*Inga Helene Haugland*

Initialer selger:
M E
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Krusebyveien 38, 1542 Vestby.



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
1	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
17	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
1	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
3	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



Takstmann
Jung Bui
Kråkåsveien 9
1592 Våler
jungtb187@gmail.com
Tlf: +4745444601

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:		Gnr:6, Bnr: 21
Hjemmelshaver:		Mats Espen Feragen,Inga Helene
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		1695 m²
Konsesjonsplikt:		Nei
Adkomst:		OFFENTLIG
Vann:		OFFENTLIG
Avløp:		OFFENTLIG
Regulering:		Jfr. Megler ved salg.
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		Inntentes av megler ved salg
Ligningsverdi:		Inntentes av megler ved salg
Byggeår:		1952

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	24.08.2026
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Taket og skorstein/pipe ble ikke inspisert, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig for besiktigelse.
Oppdragsgiver:	Mats Espen Feragen,Inga Helene
Tilstede under befaringen:	Mats Espen Feragen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på ca. 1695m².
Opparbeidet med gressplen, grus, stein blokker/heller/kantstein, parkeringsplasser og beplanting.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig fra 1952 oppført på betongsåle, antatt på fast grunn. Ringmur av mur/betong.
Yttervegger av bindingsverk, bekledd med liggende og stående panel.
Etasjeskille av trebjelkelag.
Takstoler av tre, tekket med betong takstein.

Mye oppgradering i nyere tider.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som normal vedlikeholdt, og har fått mye oppgraderinger gjennom tiden.
Boligen har noen enkelte utbedringstiltak.
Som for mange eldre boliger, er det naturlige avvik fra dagens tekniske krav og standarder. Tilstandsgrader i denne rapporten er satt i henhold til gjeldende standard, kombinert med faglige og skjønnsmessige vurderinger.

Bruken av boliger har endret seg betydelig over tid – særlig når det gjelder økt fuktproduksjon innendørs, blant annet som følge av mer omfattende bruk av våtrom og vaskemaskiner. Dette stiller høyere krav til ventilasjon og luftutskiftning for å forebygge fukt- og råteskader.

Det anbefales at interessenter setter seg grundig inn i vedlagte dokumenter, herunder salgsoppgave og selgers egenerklæring.

ANNET:

Oppvarming
- Elektrisk og peis.

Parkering:
- Garsje med El-billader.
- Gårdsplass.

DOKUMENTKONTROLL:

- PropCloud.no
- Egenerklæringsskjema.
- Hjemmelshavers informasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Tak/himling:
- Panel, plater.

Vegger:
- Malte palter, panel, fibo plater over kjøkkenbenken, fliser på baderom, skifer, mur/puss, plater.

Gulv:
-Fliser, laminat, tepper og betong.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1. Etasje.
- Knirk/riss/skade/hakk på gulv, vegger, dører/karmer/lister.
- Løse takpanel i entre.
2. etasjen:
- Knirk/riss/skade/hakk på gulv, vegger, dører/karmer/lister.
U. etasje:
- Knirk/riss/skade/hakk på gulv, vegger, dører/karmer/lister.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport ifm. salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:
2026:
- El kontroll/sjekk.
- Byttet avtrekksvifte til kjøkken.
2024:
- Nye vinduer i u. etasjen.
2021:
- Renovert kjellerstue med walk-in closet.
2020:
- Nytt avløpsrør fra stakekum til kommunalt.
- Utvendig bod.
2018:
- Kledning er byttet på kontor og nye vinduer og inngangsdør.
2012:
- Totaltek AS fikset alt av strøm, byttet sikringskap og la ny strøm til nytt bad og strøm i gangen.
- Nytt baderom i regi av tv-program Sinnasnekkern.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.Etasje	73m²	12m²		166m²
2.Etasje.	48m²			
U. Etasje.	46m²			
SUM BYGNING	167m²	12m²		166m²
SUM BRA	167m²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje	37m²			15m²
Kontor.	35m²			20m²
SUM BYGNING	72m²			35m²
SUM BRA	77m²			

BRA-i:

1.etasje: Entré, hall m/trapp, bad, kjøkken og stue.
2.etasje: Trappegang, 3 soverom.
U.etasje: Soverom, trappegang, bad/vaskerom, walk-in closet, bod.

BRA-e:

- Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.
Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift
og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

1. etasjen ble målt til ca. 72,67m², avrundes til 73m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.
2. etasjen ble målt til ca. 48,36m², avrundes til 48m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet. Etasjen har skråtak/himling, dermed tilfredsstiller ikke hele etasjen kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger. Fratrekk på ca. 2m².
U.etasjen ble målt til ca. 45,83m² avrundes til 46m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.

Garasjen ble målt til ca. 37,26m² avrundes til 37m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.
Kontoret ble målt til ca. 34,52m² avrundes til 35m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.
Utvendig bod ble målt til ca. 11,87m² avrundes til 12m².

Terrassene/platting ble målt til sammen ca. 201,46m², avrundes til 201m².

GARASJE / UTHUS:

Garasjen fra 2015:
Saltak tekket med takplater, vegger av trekonstruksjoner med liggende panel.
Støpt betongdekke.
Elektrisk garasjeport, ytterdør montert på baksiden.
Merknad:
- Sprekker i gulv.

Kontor bygg renovert 2018:
Saltak tekket med takplater, vegger av trekonstruksjoner med liggende panel.
Støpt betongdekke.
Ytterdør med innfelt glass, og vinduer med 2 lagsglass.
Med egen sikringsskap.
Merknad:
- Skade på flis og bom.
- Skapet er ikke støtsikker, fare for støt/tilfeldig berøring. (Hjemmelshaver informer om at avvikene vil bli lukket av fagpersonell.)

Utvendig bod fra 2020:
Pultak tekket med takplater, vegger av trekonstruksjoner med liggende panel.
Ytterdør med innfelt glass.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

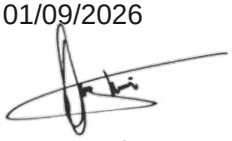
---

Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.
Med over 25 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

01/09/2026



Jung Bui

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Byggegrunn er ukjent, antatt støpt plate på mark.

Når fundamentet ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon, kan det være lurt å følge opp med jevnlige kontroller for å sikre at dreneringen fungerer som den skal og at det ikke oppstår problemer med grunnforholdene.
Dersom det er usikkerhet rundt tilstanden på fundamentet eller dreneringen, kan det være en god idé å få utført en grundigere vurdering av en bygningssakkyndig eller geoteknisk ekspert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten, på bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Merknader:

Påvist:
- Manglende drenering rundt huset.
- Salt utsalg på murpuss innvendig i boden til u. etasjen.
- Spekker/riss på grunnmur.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Bygningsdelen eksisterer ikke.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Boligen er antatt oppført på stabilt terreng.
Steinheller, impregnerte materialer, beplanting og gressplen rundt boligen.

Merknader:

Påvist:
- Stedvis fall mot grunnmur, samt også fall fra grunnmur.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk av tre, antatt isolert etter datidens byggeskikk. Bekledd med liggende og stående panel.

Det ble foretatt stikk prøver stedvis for kontroll/sjekk av fukt, ikke påvist forhøyet fuktverdig på befaringsdagen.

Merknader:

Påvist:
- Manglende tilstrekkelig med lufting bak panel.
- Riss/sprekker og flass på panel.
- Stedvis ligger utvendig belistninger til vinduer helt ned på vannblekk.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Boligen har vinduer av ulik type og alder, herunder vinduer fra byggeåret samt vinduer datert henholdsvis 1993, 2021 og 2016.
Profilert hovedytterdør og dør til kontor med innfelt glass, ukjent alder.
Dobbel terrassedør med 2 lags glass. Hjemmelshaver opplyser om at den er fra 2016.
Fabrikk malt kjellerdør.

Enkelte av vinduene har oppnådd eller overskredet forventet teknisk levetid. På bakgrunn av alder og normal slitasje må det derfor påregnes økt vedlikeholdsbehov, og utskifting av de eldste vinduene bør forventes i nær fremtid.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.
Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.
Vinduer/dører har en levetid på mellom 20-30 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

- Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet.
Av den grunn er ikke alle vinduer kontroller. Avvik kan derfor forekomme.

Merknader:

Påvist:
- Enkelte vinduer er over forventet levetid.
- Enkelte vinduer har skade/mugg/sprekker/punkterte glass.
- Skade på pakning på terrassedøren.



4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takstoler av trekonstruksjon.
Ytretekking med betong takstein.

Merknader:

- Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for sjekk/kontroll av utvendig taktekking, samt gjennomføringer over tak er ikke inspisert/kontrollert.
- Det gjøres kun en skjønnsmessig vurdering av forholdene.
- Det anbefales nærmere sjekk/kontroll rundt gjennomføringer.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1952

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak fra byggeår.

Merknader:

- Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for sjekk/kontroll av utvendig taktekking, samt gjennomføringer over tak er ikke inspisert/kontrollert.
- Det gjøres kun en skjønnsmessig vurdering av forholdene.
- Det anbefales nærmere sjekk/kontroll rundt gjennomføringer.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Boligen har loft, tilgang via lofteluke i 2. etasje.

Loftet ble inspisert fra gardintrapp ved lofteluke.
Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for sjekk/kontroll av loftet.

Merknader:

Påvist:
- Ikke tilstrekkelig nok med lufting.
- Isolasjon er plassert helt ned til undertaket.
- Synlige asbest rundt lufterør til kloakken luftekanalen.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har til sammen ca. 201m² med terrasse/platting, og stedvis skjermvegger mot naboen
Ved kontoret, er plattingen av betong.
Resten av terrasse/platting er bygget med impregnerte materialer.
Oppbygget både på mark og søyler/heller.

Det er både basseng og utvendig boblebad med takoverbygg.
Egen bål plass.

Merknader:

Påvist:
- Sprekker/riss/skade på terrassebord.
- Stedvis svai/skjevheter på bærekonstruksjon.



7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje.

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom fra 2012, innredet med:
- Enkel vask med ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, underskap, speil, dusjhjørne, vegghengt wc, mekanisk avtrekksvifte, spotter og vegglampe over speil.

Merknader:

Påvist:
- Svelleskader på underskap og lister/foringer til døren.
- Vedlikehold/rens av avtrekksvifte.



TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Støpt betong gulv med varmekabler og fliser.
Oppkant til dørterskel på ca. 80mm .

Fall mot oppmålt til sluk ved døråpning er ca. 23mm.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran fra 2012.
Synlig membran under klemring i sluk.
Ikke fremvist dokumentasjon, usikker fremtidig funksjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.
Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Antatt at det er tettesjikt under fliser.

Det ble gjort hullboring i vegg på et tilstøtende rom fra kjøkken.
Utført fuktkontroll/sjekk med egnet fuktmåleverktøy, ingen merknader på befaringsdagen.

Det bør ikke ses som at det ikke kan fore komme fukt i veggene.

Forklaring av membran:
Levetid på membran er avhengig av flere ulike faktorer, så det finnes ingen standard fasit for hvor lenge membranen holder. Membranen på badet kan gjerne holde tett opptil 40 år dersom det er brukt gode produkter, og jobben er helt riktig utført.
Smøre membran har en levetid på ca. 15-20 år

Merknader:

- TG2 er satt iht. manglende dokumentasjon.



7.2 Bad/vaskerom i kjeller.

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom fra 2021, innredet med:
- Enkel vask med ettgreps blandebatteri, underskap, speil med lys, frittstående wc, mekanisk avtrekksvifte, spotter, dusjhjørne med glassbyggerstein.

Vegger:
- Flis på flis.

Himling:
- Malte plater.

Merknader:

Påvist:
- Defekt spotter og avtrekksvifte.



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Støpt betong gulv med varmekabler og fliser.

Baderommet har 2 stk. gulv sluk.
Fra dør åpning til toppen av slukene, er det fall på ca. 9mm.
Terskel høyden er på ca. 100mm.

Merknader:

Påvist:
- Stedvis bom/hulrom under fliser.
- Sprekker i fliser.
- Sprekker i silikon.
- Ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens våtromskrav.



TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Uvisst membran.
Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass.
Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning. Komponenter på våtrommet har passert normal forventet levetid og renovering av våtrommet må påregnes innen rimelig tid.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.
Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Antatt at det er tettesjikt under fliser.

Det ble ikke gjort hullboring i vegg på et tilstøtende rom. Da det var muligheten var begrenset.
Utført fuktkontroll/sjekk på kontrollerte steder med egnet fuktmåleverktøy, ingen merknader på befaringsdagen.

Det bør ikke ses som at det ikke kan fore komme fukt i veggene.

Forklaring av membran:
Levetid på membran er avhengig av flere ulike faktorer, så det finnes ingen standard fasit for hvor lenge membranen holder. Membranen på badet kan gjerne holde tett opptil 40 år dersom det er brukt gode produkter, og jobben er helt riktig utført.
Smøre membran har en levetid på ca. 15-20 år

Merknader:

Påvist:
- Manglende dokumentasjon.
- Manglende mannsjetter til rørende fra veggen.
- Synlig plast bak flisene.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Ikke synlig slukmannsjetter.



8. Kjøkken

8.1 1

TG 2 8.1 1

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet er innredet med:
- Glatte fronter, laminerte benkeplate, dobbel vask med et greps blandebatteri, stekeovn, koketopp, fibo plater over kjøkkenbenk, kjøl/fryseskap, avtrekksvifte, oppvaskmaskin.

Tak:
- Panel.

Vegger:
- Panel.

Gulv:
- Laminat.

Merknader:

Påvist:
- Hakk/riss/skader på innredning.
- Knirk, svelleskader, skader/riss på gulv.
- Forhøyet fuktverdi ved kjøleskap/frys.
- Manglende komfyrvakt.



9. Rom under terreng

9.1 U. etasje.

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Hjemmelshaver opplyser om:
Kjellerstue renovert i 2021. Gulv ble pigget opp og senket i kjellerstue med 10cm i 2014, vinduer er byttet i kjeller 2024.
U.etasjen innholder walk-in closet, bad/vaskerom, soverom, trappegang, bod med ytterdør.

Vegger:
- Skifer, plater, mur/puss, panel.
Himling:
- Panelplater, malte plater.

Merknader:

Påvist:
- Salt utslag på murpuss inne i boden.
- Sprekk/riss på mur.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Gulv med laminat, tepper og betong/mur.

Merknader:

Påvist:
- Feller for fuktkrevende insekter.
- Knirk/skader/riss i gulv.



TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble foretatt hulltaking i veggen mot terreng inne på soverom, samt fukt kontrollert på veggen inne i boden. Ikke påvist forhøyet forhøyet fuktverdi på befaringsdagen.

Merknader:

- Hjemmelshaver opplyser om at veggene har blitt foret med 5cm og lufting.
- Ikke tilstrekkelig tilluft og avtrekk.



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Uvisst alder på anlegget.
Synlige kobber rør.

Hovedstoppekranen ble lokalisert og testet på befaringsdagen, tilgang via skapet inne på bad/vaskerommet i u. etasjen. Ingen merknader på befaringsdagen.

Baderommet i 1. etasje har innbygget sisterne.

Merknader:

Påvist:
- Manglende spalte for sisternen.
- Manglende dokumentasjon på innebygget sisterne for WC.
- På eldre anlegg er det risiko for plutselige skader.
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.



TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Boligen har en bereder av merke Ozo, med ca. 200L fra 2014.
Tilgang via skap inne på bad/vaskerom i u. etasjen.

Merknader:

Påvist:
- Ikke direkte tilkoblet med egen bryter.
- Ikke lekkasjesikret.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Bygningsdelen eksisterer ikke.

TG iu 10.4 Varmesentraler

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.
Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.
Oljetank har ikke lekkasjesikring.

Hjemmelshaver informerer at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen.

Merknader:

- Se egenerklæringsskjemaet.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i Uvisst.

Det var sist inspisert i Uvisst.

Det var rengjort i Uvisst.

Anlegget ble sist fornyet i Uvisst.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekksvifte på kjøkken og på baderommene. Samt naturlig ventilasjon via vinduene og dører.
Mekanisk avtrekk på baderom i 1. etasjen er fra 2012.

Merknader:

- TG1 gir kun med balansert ventilasjon.
- Defekt avtrekksvifte til bad/vaskerom.
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som ikke tilfredsstillende.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2026

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1952

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2012

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer både i boligen og kontoret.

Merknader:

- Ikke fremvist samsvarserklæring.
- Skapet er ikke støtsikker, fare for støt/tilfeldig berøring. Bør ettersees av en registrert installasjonvirksomhet.
- Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.

Det bemerkes at hjemmelshaver har hyret el-kontroll for utbedre av anlegget, arbeidet pågår. Avvikene skal bli lukket av fagpersonell.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Radonmåling er ikke utført av takstmann. Det anbefales at fagpersonell gjennomfører måling for å fastslå radonnivået.
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. For oppdaterte, godkjente tegninger og informasjon om godkjenning av rommenes bruk, vennligst kontakt megler/hjemmelshaver.
Innvendig trapp:
- Åpninger mellom innvendig rekkverk på trappene, er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om oppgraderinger til dagens krav.
- Manglende håndrekke på en side.
- Fra første trappetrinn i u.etasjen opp til 1. etasjen, er det kun 1185mm opp til himling.
Utvendig trapp ved inngangsdør:
- Manglende håndrekke på begge sider.

- Muntlig informasjon er gitt av oppdragsgiver, og omfatter alle årstall samt bygningsmessige påkostninger som er dokumentert i takstdokumentet.
Hjemmelshaver opplyser om:
- Terasse + den lille boden bak i hagen og takoverbygg over jacuzzi er ikke byggesøkt. Kjeller er ikke bruksendret til soverom.
- El-kontroll/arbeid pågår, avvikene vil bli lukket av fagpersonell.
- Avtrekksvifte på kjøkken skal byttes ut.
- Har hatt mus inne 1 gang på kontoret, har fått tettet det stedet den kom inn, ikke noe mus, rotter inne i boligen.

- Takets tilstand er vurdert skjønnsmessig fra bakkenivå, da takstmann mener at en inspeksjon oppå taket ikke er forsvarlig av sikkerhetsmessige årsaker.

- Boligen har romhøyde i kjeller etasjen er fra 1936mm opptil ca. 2097mm, 1. etasje har i fra 1989mm opptil 2400mm, 2. etasjen har romhøyde fra 1452mm og opptil 2386mm.
- Påvist nivå forskjell i gulv, opptil ca. 7mm i kjeller etasje, 23mm i 1. etasje, 12mm i 2. etasje.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelige å oppdage på befaringen, særlig innenfor områder som membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsrør.

Utbedringskostnader vil variere avhengig av personlige valg av materialer og markedspriser på tjenester og produkter, og dette skal ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker eller entreprenør.
- Kostnadsestimatet er et anslag for nødvendig kontroll og eventuelle enkle utbedringer. Hvis kontrollen avdekker ytterligere skader, feil eller mangler, må det påregnes tilleggskostnader for utbedringene.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Drenering.
- Peisen, det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Manglende ubrennbart plate foran sotluke/feieluke, samt vedlikehold/rens.
- Loftet.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tiltak: Det anbefales å foreta en nærmere vurdering av grunnmur og fuktbelastningen mot konstruksjonen. På bakgrunn av manglende drenering og registrert saltutslag innvendig bør det påregnes etablering av tilfredsstillende drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Arbeidene bør normalt omfatte utgraving, etablering av drensledning, drenerende masser, fuktsikring/grunnmursbeskyttelse og kontroll av terrengfall og bortledning av overflatevann. Registrerte sprekker/riss i grunnmuren bør undersøkes nærmere for å avklare om disse er stabile eller skyldes bevegelser/setninger i konstruksjonen. Skadede områder i mur/puss bør repareres etter at eventuell underliggende årsak er avklart og nødvendige fuktsikringstiltak er gjennomført. Konsekvens: Manglende drenering og utvendig fuktsikring medfører økt fuktbelastning mot grunnmuren. Registrert saltutslag på innvendig murpuss i boden i underetasjen indikerer at muren har vært utsatt for fukttransport, hvor salter avsettes på overflaten når fuktigheten fordamper. Ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå avskalling og nedbrytning av mur/puss, forhøyet luftfuktighet og fuktskader på materialer som står i kontakt med grunnmuren. Dersom organiske materialer blir utsatt for langvarig fuktighet, øker også risikoen for muggsopp- og råteskader samt redusert inneklima. Sprekker/riss i grunnmuren kan i tillegg gi økt mulighet for vann- og fuktinntrenging. Dersom sprekkene skyldes pågående bevegelser eller setninger, kan skadeomfanget utvikle seg videre. Årsak og omfang bør derfor avklares før endelig utbedringsmetode bestemmes.
1.3	Terrengforhold
	Tiltak: Det anbefales å korrigere terrenget på de områdene hvor det er registrert fall inn mot grunnmuren, slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Terrenget bør etableres med tilfredsstillende fall fra grunnmur, og det bør samtidig sikres at takvann og annet overflatevann ledes kontrollert bort fra fundament og grunnmur. Eksisterende områder med tilfredsstillende fall fra bygningen opprettholdes. Konsekvens: Terreng med fall inn mot grunnmuren kan føre til at nedbør, smeltevann og annet overflatevann samles eller ledes mot bygningen. Dette gir økt fuktbelastning på grunnmur og fundamenter og kan, særlig der drenering eller utvendig fuktsikring er mangelfull, øke risikoen for fuktinntrenging i underetasjen. Over tid kan dette medføre fukt- og saltskader på mur/puss, samt økt risiko for mugg- og råteskader i tilstøtende organiske materialer.
2.1	Yttervegger

	Tiltak: Det anbefales å undersøke og forbedre luftingen bak utvendig trekledning, slik at det etableres tilfredsstillende og kontinuerlig luftespalte med mulighet for ventilasjon og uttørking av eventuell fukt bak kledningen. Panel med riss, sprekker og avflassing bør vedlikeholdes ved nødvendig rengjøring, skraping, overflatebehandling og utskifting av skadde bord der dette er nødvendig. Ved vedlikehold bør også underliggende konstruksjon kontrolleres på utsatte steder for tegn til fukt- eller råteskader. Utvendige belistninger rundt vinduer som ligger direkte mot vannblekk bør tilpasses/kappes slik at det etableres nødvendig avstand til beslaget. Dette skal sikre fri vannavrenning og redusere kapillært fuktopptak i endeveden. Konsekvens: Mangelfull lufting bak trekledningen reduserer konstruksjonens mulighet til å ventilere og tørke ut fukt som trenger inn bak kledningen. Dette kan over tid føre til forhøyet fuktbelastning og økt risiko for sopp- og råteskader i panel, lekter og underliggende trekonstruksjoner. Riss, sprekker og avflassing i overflatebehandlingen gir redusert beskyttelse mot vær og fukt. Dersom vedlikehold ikke gjennomføres, kan nedbrytningen utvikle seg videre og redusere materialenes forventede levetid. Belistninger som står direkte mot vannblekk kan trekke til seg fukt gjennom endeveden og samtidig få redusert uttørking. Over tid øker dette risikoen for oppsprekking, malingsavflassing og råteskader rundt vinduene. Samlet sett kan manglende utbedring føre til et større vedlikeholds- og reparasjonsbehov.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tiltak: Det anbefales nærmere kontroll og vedlikehold av vinduer og ytterdører. Vinduer som har oppnådd eller overskredet forventet teknisk levetid må påregnes rehabilitert eller skiftet ut, avhengig av faktisk tilstand. Vinduer med skader, sprekker, tegn til muggvekst og punkterte isolerglass bør undersøkes nærmere. Punkterte glass bør skiftes, og ved registrert mugg/fukt bør årsaken til fuktbelastningen avklares før rengjøring eller utskifting utføres. Skadet pakning på terrassedøren anbefales skiftet, samtidig som dørens justering bør kontrolleres. Konsekvens: Vinduer som har passert forventet levetid har økt sannsynlighet for redusert tetthet, slitasje og svikt i materialer og komponenter. Punkterte isolerglass gir redusert isolasjonsevne og kan medføre kondens eller misfarging mellom glassene. Skader, sprekker og muggvekst kan indikere fuktbelastning og mangelfull uttørking. Dersom årsaken ikke avklares og forholdene utbedres, kan skadene utvikle seg videre med risiko for råteskader i karm, ramme og tilstøtende trekonstruksjoner. Skadet pakning på terrassedøren kan medføre luftlekkasje, trekk og økt varmetap, samt økt risiko for inntrenging av slagregn og fukt. Samlet må det påregnes vedlikehold og utskifting av enkelte vinduer og komponenter i nær fremtid.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

	Tiltak: Det anbefales å gjennomføre en nærmere fagkyndig kontroll av loftets ventilasjon og konstruksjonsoppbygging. Det bør etableres tilfredsstillende og kontinuerlig lufting av takkonstruksjonen, herunder nødvendige luftespalter ved raft/takfot og videre langs undertaket. Isolasjon som ligger helt opp mot undertaket bør tilpasses slik at nødvendig luftespalte opprettholdes, eventuelt med etablering av luftespaltesjikt/vindavleder der konstruksjonen krever dette. Det er registrert materiale rundt lufterør/kloakklufting som visuelt fremstår som mulig asbestholdig materiale. Før inngrep, demontering eller bearbeiding bør materialet prøvetas og analyseres av kompetent foretak. Dersom asbest bekreftes, skal eventuell sanering og håndtering utføres etter gjeldende krav av virksomhet med nødvendig tillatelse. Materialet bør ikke bores, sages, brytes eller på annen måte bearbeides før dette er avklart. Konsekvens: Mangelfull ventilasjon av loft/takkonstruksjon, kombinert med isolasjon som ligger mot undertaket, kan hindre nødvendig luftsirkulasjon og uttørking. Dette øker risikoen for kondens og oppfukting, spesielt i kalde perioder. Over tid kan forholdet medføre muggsoppvekst, råteskader og redusert levetid for undertak, sperrer og øvrige trekonstruksjoner. Dersom det registrerte materialet inneholder asbest, vil dette normalt ikke representere samme risiko når materialet er helt og urørt, men ved skade, bearbeiding eller demontering kan asbestfibre frigjøres til luften. Innånding av slike fibre innebærer alvorlig helserisiko. Forholdet bør derfor avklares før det utføres arbeider i det aktuelle området.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Tiltak: Det vurderes ikke å være behov for strakstiltak på bakgrunn av de registrerte forholdene på befaringsdagen. Det må imidlertid påregnes vedlikehold og utbedringer i nær fremtid. Terrassebord med sprekker, riss og skader bør vedlikeholdes og stedvis skiftes ut etter behov. Områder hvor det er registrert svai/skjevheter bør undersøkes nærmere i forbindelse med utbedringen. Underliggende bærekonstruksjon, herunder bjelkelag, understøttelser, innfestinger og fundamentering, bør da kontrolleres og eventuelt justeres eller forsterkes. Konsekvens: Sprekker, riss og skader i terrassebord vil normalt utvikle seg videre som følge av alder, fukt-, temperatur- og værbelastning. Dette kan medføre redusert levetid, flisdannelse og etter hvert behov for utskifting. Registrert svai/skjevhet kan være relatert til bevegelser, setninger, dimensjonering eller forhold ved understøttelsen av konstruksjonen. Det ble på befaringsdagen ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbar utbedring, men videre utvikling kan ikke utelukkes. Dersom forholdet forverres, kan det medføre økte deformasjoner, redusert stabilitet og etter hvert påvirke konstruksjonens funksjon og bæreevne. Utbedring og nærmere kontroll bør derfor påregnes i nær fremtid.
7.1.1	Bad 1. etasje. Overflate vegger og himling

	Tiltak: Det vurderes ikke å være behov for strakstiltak knyttet til registrerte svelleskader på underskap samt lister/foringer rundt døren, forutsatt at det ikke foreligger aktiv lekkasje eller pågående fuktbelastning. Årsaken til svellingen bør likevel avklares. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting av skadde materialer må påregnes i nær fremtid. Avtrekksviften bør rengjøres og vedlikeholdes. Det anbefales samtidig kontroll av viftens funksjon og luftgjennomstrømning for å sikre tilfredsstillende avtrekk og borttransport av fuktig luft. Konsekvens: Svelleskader på underskap, lister og foringer er normalt forbundet med tidligere eller pågående fukt-/vannbelastning. Oppsvulmede platebaserte materialer vil normalt ikke tilbakeføres til opprinnelig tilstand etter uttørking. Dersom det ikke foreligger aktiv fuktbelastning, vurderes forholdet ikke å kreve umiddelbar utbedring. Skadene kan imidlertid utvikle seg videre ved ny eller vedvarende fuktpåvirkning, og utbedring må derfor påregnes i nær fremtid. Manglende rengjøring og vedlikehold av avtrekksviften kan medføre redusert ventilasjonseffekt og dårligere borttransport av fukt og lukt. Over tid kan dette bidra til forhøyet fuktbelastning, kondens og økt risiko for muggvekst og følgeskader på utsatte overflater og materialer.
7.1.3	Bad 1. etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	Tiltak: Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelsen av membran/tettesjikt og tilslutninger mot sluk. På bakgrunn av manglende dokumentasjon er konstruksjonens oppbygning og utførelse ikke fullt ut verifiserbar, og forholdet er derfor vurdert til TG2. Det vurderes ikke nødvendigvis å være behov for strakstiltak dersom det ikke er registrert symptomer på lekkasje, unormale fuktverdier eller andre funksjonssvikt på befaringsdagen. Eventuell dokumentasjon på utførelsen bør fremskaffes dersom denne finnes. Ved fremtidig rehabilitering eller dersom det oppstår tegn til fukt/lekkasje, anbefales nærmere kontroll av membran, tettesjikt og sluktilslutninger. Konsekvens: Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til hvordan membran/tettesjikt er utført, herunder oppbygning, materialvalg og tilslutning mot sluk og øvrige gjennomføringer. Det kan derfor ikke bekreftes at våtrommets tettesjikt er utført i samsvar med krav og anbefalinger som gjaldt på utførelsestidspunktet. Dersom det foreligger skjulte feil eller mangler i tettesjiktet, kan dette over tid medføre vanninntrenging og fuktskader i tilstøtende eller underliggende konstruksjoner. TG2 er i dette tilfellet satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon og den usikkerheten dette medfører, og er ikke i seg selv en konstatering av at membranen er utett eller har funksjonssvikt.
7.2.1	Bad/vaskerom i kjeller. Overflate vegger og himling

	Tiltak: Defekte spotter bør kontrolleres av registrert elektrovirksomhet for å avklare årsaken til funksjonssvikten. Defekte komponenter bør repareres eller skiftes ut, og det elektriske anlegget på badet bør kontrolleres i nødvendig omfang. Defekt avtrekksvifte bør repareres eller skiftes ut. Samtidig anbefales kontroll og rengjøring av ventil, kanal og øvrige tilgjengelige deler av avtrekkssystemet for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og borttransport av fuktig luft. Konsekvens: Defekte spotter medfører redusert belysning og kan indikere feil ved lyskilde, armatur, driver eller elektrisk tilkobling. Eventuelle feil i den elektriske installasjonen bør avklares av fagperson, særlig fordi installasjonen er plassert i et våtrom. Manglende funksjon på avtrekksviften gir redusert ventilasjon og dårligere borttransport av fukt etter dusjing og annen bruk av badet. Dette kan medføre økt luftfuktighet og kondens på overflater. Ved langvarig mangelfull ventilasjon øker risikoen for muggvekst, misfarging og fuktrelaterte skader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.
7.2.2	Bad/vaskerom i kjeller. Overflate gulv
	Tiltak: Det anbefales nærmere kontroll av gulvets flislagte overflate og underliggende oppbygning. Fliser med sprekker og områder med registrert bom/hulrom bør vurderes for lokal utbedring eller utskifting. Ved utskifting må det utvises særlig forsiktighet for å unngå skade på underliggende membran/tettesjikt. Sprukne eller svekkede silikonfuger bør fjernes og erstattes med nye elastiske fuger etter nødvendig rengjøring og klargjøring av underlaget. Det registrerte fallet på gulvet tilfredsstiller ikke dagens anbefalte våtromsløsninger/krav til fall mot sluk. Dersom det ikke foreligger problemer med vannavrenning eller andre tegn til funksjonssvikt, må behovet for større utbedring vurderes i sammenheng med badets alder og kravene som gjaldt ved oppføring/rehabilitering. Ved en fremtidig totalrehabilitering bør gulvet bygges opp med tilfredsstillende fall og sikker vannføring til sluk. Konsekvens: Bom/hulrom under fliser indikerer mangelfull vedheft mellom flis og underlag. Dette kan over tid føre til bevegelser, ytterligere sprekkdannelser og at fliser løsner. Sprekker i fliser kan også gjøre overflaten mer utsatt for vanninntrenging til underliggende sjikt. Sprukne silikonfuger har redusert funksjon og kan gi økt vannbelastning i overganger og tilstøtende konstruksjonsdetaljer. Det bemerkes samtidig at silikonfuger normalt ikke utgjør våtrommets primære vanntetting; denne funksjonen skal ivaretas av membran/tettesjiktet. Mangelfullt fall mot sluk kan medføre at bruksvann blir stående på gulvet eller ledes mot områder hvor vannbelastning ikke er ønskelig. Dette gir økt belastning på fuger, overganger og tettesjikt og kan ved eventuelle svakheter i membranen øke risikoen for fukt- og følgeskader.
8.1	1 1

	Tiltak: Det anbefales vedlikehold og stedvise utbedringer av kjøkkeninnredningen der det er registrert hakk, riss og øvrige skader. Omfanget vurderes i hovedsak ut fra materialenes tilstand og ønsket standard. Gulv med knirk, svelling, riss og øvrige skader bør undersøkes nærmere. Skadde gulvbord/materialer må påregnes reparert eller skiftet. Ved registrert forhøyet fuktverdi ved kjøleskap/fryser bør årsaken avklares snarest. Området bør kontrolleres for eventuell lekkasje, kondens eller annen fuktkilde, og underliggende konstruksjon bør undersøkes dersom målinger eller visuelle forhold tilsier dette. Fuktkilden må stanses før tilbakeføring/reparasjon. Manglende komfyrvakt anbefales etablert av registrert elektrovirksomhet dersom dette er påkrevd for den aktuelle installasjonen eller ved oppgradering/endring av det elektriske anlegget. Konsekvens: Hakk, riss og skader på kjøkkeninnredningen er i hovedsak av bruksmessig og estetisk karakter, men skader i overflater kan utvikle seg videre ved fortsatt belastning eller fuktpåvirkning. Svelleskader i gulvet indikerer at materialene har vært utsatt for fuktighet. Kombinert med registrert forhøyet fuktverdi ved kjøleskap/fryser gir dette grunnlag for nærmere undersøkelser. Dersom det foreligger en aktiv lekkasje eller annen vedvarende fuktkilde, kan skadeomfanget øke og medføre fuktskader, lukt, muggvekst og skader på underliggende gulvkonstruksjon. Årsaken til den forhøyede fuktverdien bør derfor avklares snarest. Manglende komfyrvakt kan innebære redusert brannsikkerhet ved tørrkoking eller overoppheting på koketoppen. Hvorvidt manglende komfyrvakt utgjør et konkret forskriftsavvik, må vurderes ut fra installasjonens alder og hvilke arbeider som tidligere er utført på det elektriske anlegget.
9.1.1	U. etasje. Veggenes og himlingens overflater
	Tiltak: Det anbefales å undersøke årsaken til registrert saltutslag på murpussen. Forholdet bør vurderes i sammenheng med grunnmurens utvendige fuktsikring, drenering, terrengfall og håndtering av tak- og overflatevann. Eventuell fukttilførsel mot grunnmuren bør reduseres eller stanses før innvendige overflater repareres. Registrerte sprekker/riss i mur bør undersøkes nærmere og følges over tid for å avklare om forholdet er stabilt eller under utvikling. Ved tegn til videre sprekkutvikling eller bevegelser anbefales nærmere vurdering av bygningskyndig. Reparasjon av murpuss og sprekker bør først utføres etter at eventuell underliggende årsak er avklart. Konsekvens: Saltutslag på murpuss er normalt et tegn på fukttransport gjennom murverket, hvor salter transporteres mot overflaten og blir synlige når fuktigheten fordamper. Ved vedvarende fuktbelastning kan dette føre til misfarging, avskalling og nedbrytning av murpuss og overflatebehandling. Sprekker/riss kan skyldes naturlige bevegelser, svinn eller setninger i konstruksjonen. Dersom forholdet er aktivt og utvikler seg videre, kan det medføre økt sprekkdannelse og skade på overflater. Sprekker kan også bidra til økt fuktinntrenging dersom de står i forbindelse med utvendig fuktbelastede deler av grunnmuren. Forholdene bør ses i sammenheng med øvrige registrerte forhold ved grunnmur, drenering og terreng, da disse samlet kan indikere økt fuktbelastning mot konstruksjonen.
9.1.2	U. etasje. Gulvets overflate

	Tiltak: Det er registrert utplasserte feller for fuktkrevende insekter. Det anbefales å avklare bakgrunnen for fellene, herunder om det tidligere eller fortsatt foreligger aktivitet. Ved påvist aktivitet bør aktuell insektart identifiseres, og det bør gjennomføres nærmere kontroll av fuktforholdene i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Ved behov anbefales vurdering av skadedyrfirma/fagkyndig. Registrert knirk, riss og skader i gulvoverflaten bør undersøkes nærmere. Lokal reparasjon, justering eller utskifting av skadde gulvmaterialer må påregnes etter behov. Ved mistanke om fukt bør underliggende gulvkonstruksjon kontrolleres før overflatene utbedres. Konsekvens: Feller for fuktkrevende insekter kan indikere at det tidligere har vært, eller fortsatt kan være, utfordringer med insekter som trives i fuktige miljøer. Fellene alene dokumenterer imidlertid ikke aktiv forekomst eller fuktskade. Dersom aktivitet påvises, kan dette være en indikasjon på forhøyet fuktighet og bør undersøkes nærmere. Knirk i gulvet kan skyldes bevegelser mellom gulvmaterialer, underlag eller underliggende konstruksjon. Riss og øvrige skader kan utvikle seg videre ved fortsatt belastning. Dersom forholdene har sammenheng med fuktpåvirkning, kan manglende utbedring over tid medføre økte materialskader og eventuelle følgeskader i underliggende konstruksjoner.
9.1.3	U. etasje. Fuktmåling og ventilasjon
	Tiltak: Det anbefales å forbedre ventilasjonen i underetasjen ved å sikre tilstrekkelig tilluft og avtrekk, slik at nødvendig luftutskifting og borttransport av fukt ivaretas. Eksisterende ventilasjonsløsning bør kontrolleres og eventuelt suppleres med ventiler eller annen egnet ventilasjonsløsning. Konsekvens: Mangelfull tilluft og avtrekk gir redusert luftutskifting og dårligere borttransport av fukt. Dette kan føre til forhøyet relativ luftfuktighet, kondens, luktproblematikk og et inneklima som gir økt risiko for muggsoppvekst.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	Tiltak: Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon på utførelsen av den innebygde WC-sisternen, herunder løsning for lekkasjesikring og bortledning/synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det er ikke registrert tilfredsstillende synlig spalte/lekkasjeåpning fra sisternekassen. Forholdet bør derfor undersøkes nærmere av autorisert rørlegger, og nødvendig lekkasjesikring eller annen utbedring etableres dersom eksisterende løsning ikke er tilfredsstillende. Eldre vann- og avløpsinstallasjoner bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og risiko for utskifting av komponenter i tiden fremover. Undertegnedes kontroll av vann- og avløpsanlegget er begrenset til en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige komponenter. Dersom det ønskes en fullstendig teknisk vurdering av røropplegg, koblinger, trykk, tetthet og skjulte installasjoner, må dette utføres av kvalifisert VVS-fagpersonell. Konsekvens: Manglende synlig lekkasjeåpning/spalte ved innebygget WC-sisterne kan medføre at en eventuell lekkasje ikke blir oppdaget på et tidlig tidspunkt. Vann kan da bli ført inn i skjulte vegg- eller gulvkonstruksjoner og medføre omfattende fukt- og vannskader før forholdet blir synlig. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til sisternens oppbygning, lekkasjesikring og utførelse, og det kan derfor ikke verifiseres om installasjonen er utført i samsvar med kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet. Eldre vann- og avløpsanlegg har generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, svekkede pakninger og plutselige lekkasjer eller andre funksjonssvikt. Alder alene dokumenterer ikke skade, men sannsynligheten for svikt øker normalt etter hvert som komponentene blir eldre. Da kontrollen kun har vært visuell, kan eventuelle skjulte feil, lekkasjer eller svakheter i anlegget ikke utelukkes.
10.2	Varmtvannsbereder
	Tiltak: Det anbefales at varmtvannsberederens elektriske tilkobling kontrolleres av registrert elektrovirksomhet. Dersom dagens tilkobling ikke tilfredsstiller kravene som gjelder for installasjonen, bør det etableres forskriftsmessig fast tilkobling og egnet bryter/frakoblingsmulighet. Endelig vurdering av krav må gjøres ut fra anleggets alder og tidspunktet for installasjon eller senere endringer. Det anbefales videre å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring rundt varmtvannsberederen. Avhengig av plassering og eksisterende løsning kan dette innebære lekkasjestopper/vannstoppsystem, oppsamlingsløsning eller annen egnet sikring som begrenser skadeomfanget og gjør eventuell lekkasje synlig. Konsekvens: Mangelfull eller uegnet elektrisk tilkobling kan medføre varmgang, belastning på kontakt-/koblingspunkter og økt risiko for elektrisk feil og i verste fall brann. Hvorvidt eksisterende løsning utgjør et konkret forskriftsavvik, må vurderes av registrert elektrovirksomhet med hensyn til installasjonens alder og utførelse. Manglende lekkasjesikring innebærer at en eventuell lekkasje fra berederen, sikkerhetsventil eller tilhørende koblinger kan spre seg til omkringliggende gulv og konstruksjoner før den oppdages. Dette kan medføre vann- og fuktskader på gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for mugg- og råteskader ved langvarig oppfukting.
10.5	Ventilasjon

Tiltak:
Det anbefales en nærmere kontroll av boligens samlede ventilasjonsløsning for å avklare kapasitet, luftmengder og funksjon. Tilluft og avtrekk bør kontrolleres og eventuelt forbedres slik at det oppnås tilfredsstillende luftutveksling i boligen. Ventiler og kanaler bør rengjøres og kontrolleres for blokkeringer eller andre forhold som begrenser luftgjennomstrømningen.

Defekt avtrekksvifte på bad/vaskerom bør repareres eller skiftes ut. Etter utførte tiltak anbefales funksjonskontroll og ved behov måling/innregulering av luftmengder av ventilasjonskyndig fagperson.

Det bemerkes at TG1 ikke forutsetter balansert ventilasjon alene. Tilstandsgrad bør fastsettes ut fra ventilasjonsløsningens alder, utførelse, funksjon og eventuelle avvik sett opp mot relevante krav og forutsetninger for bygningen.

Konsekvens:
Defekt avtrekksvifte og utilstrekkelig tilluft, avtrekk og luftutveksling medfører redusert borttransport av fukt, lukt og forurensninger fra inneluften. Dette er særlig uheldig i bad og vaskerom, hvor fuktbelastningen normalt er høy.

Mangelfull ventilasjon kan over tid føre til forhøyet luftfuktighet, kondens og økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner. Dette kan gi økt risiko for muggsoppvekst, misfarging og fuktrelaterte skader, samt redusert luftkvalitet og et mindre tilfredsstillende inneklima.

På bakgrunn av registrert funksjonssvikt og vurdert utilstrekkelig luftutveksling anbefales det at ventilasjonsforholdene utbedres og funksjonskontrolleres.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.2.3	Bad/vaskerom i kjeller. Membran, tettesjiktet og sluk
	Tiltak: Det anbefales en nærmere fagkyndig kontroll av våtrommets membran-/tettesjiktsystem og tilslutninger ved sluk og rørgjennomføringer. Det foreligger manglende dokumentasjon på utførelsen, og registrerte forhold gir usikkerhet om hvorvidt tettesjiktet er etablert som et komplett og funksjonelt system. Det er ikke registrert/synlig tilfredsstillende mansjettering rundt rørgjennomføringer i vegg, og slukmansjett/membranens tilslutning til sluket lot seg ikke visuelt verifisere. Det er i tillegg observert synlig plastmateriale bak fliser. På bakgrunn av de synlige forholdene vurderes utførelsen å ha fagmessige svakheter. Det bør vurderes ytterligere undersøkelser for å fastslå våtrommets faktiske oppbygning og omfanget av eventuelle mangler. Dersom tilfredsstillende tettesjikt og korrekte tilslutninger ikke kan dokumenteres eller verifiseres, må det påregnes omfattende utbedring og mulig rehabilitering av våtrommet. Lokal utbedring bør ikke gjennomføres uten at det kan sikres en varig og dokumenterbar tett løsning mot eksisterende membransystem. Konsekvens: Manglende eller mangelfull mansjettering rundt rørgjennomføringer kan utgjøre svake punkter i våtrommets tettesjikt og øke risikoen for at vann trenger inn i bakenforliggende konstruksjoner. Når membranens/tettesjiktets tilslutning til sluket ikke er synlig eller dokumentert, kan det ikke verifiseres at overgangen er utført på en tilfredsstillende og vanntett måte. Sluk og rørgjennomføringer er særlig utsatte områder i et våtrom, og mangelfull utførelse kan medføre lekkasje og skjulte fuktskader. Dersom vann trenger gjennom tettesjiktet, kan dette over tid føre til oppfukting, muggsopp- og råteskader samt skade på tilstøtende og underliggende konstruksjoner. På bakgrunn av kombinasjonen av manglende dokumentasjon og registrerte utførelsesmessige forhold foreligger det økt usikkerhet og risiko knyttet til våtrommets tetthet og forventede funksjon over tid.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Utskriftsdato: 17.08.2026

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.**	6	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Krusebyveien 38, 1542 VESTBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
58316739	703	01.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	123

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FREDBO	Beregnet areal	1695.2
Etablert dato	21.06.1946	Historisk oppgitt areal	1674
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	6/21
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	6/21
Nymatrikulering av grunneiendom Oppmålingsforr.	26.08.2009 26.08.2009	05/1782		6/842 (5618,1) 0211-Mnrmangler, 5/3, 5/32, 5/37, 6/1, 6/2, 6/16, 6/17, 6/18, 6/19, 6/20, 6/21, 6/24, 6/25, 6/26, 6/29, 6/34, 6/51, 6/53, 6/565, 6/782, 6/783, 6/784, 6/785, 6/787, 6/788, 6/789, 6/790, 6/795, 6/796, 6/798, 6/799, 6/800, 6/804, 6/805, 6/806, 6/811, 165/2
Sammenslåing Sammenslåing	12.03.1990			0211-5/21 (-115), 6/21 (115)
Kartforretning Kartforretning	11.09.1959	J85/59		6/21 (1559)
Skylddeling Skylddeling	04.08.1952			6/21, 6/28
Skylddeling Skylddeling	21.06.1946			6/2, 6/21

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6607981.9	597460.39	0	Ja	1695.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAUGLAND INGA HELENE F070489*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KRUSEBYVEIEN 38 1542 VESTBY	Bosatt (B)
FERAGEN MATS ESPEN F211286*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KRUSEBYVEIEN 38 1542 VESTBY	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Krusebyveien 38

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1542 VESTBY	Kirkesogn	02090201 Vestby

Grunnkrets	109 Krusebyen	Tettsted	508 Vestby
Valgkrets	1 BJØRLIEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148687811		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1952
2	148687803		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	301478785		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	01.06.2020

1: Bygning 148687811: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1952

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1952	06.04.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Krusebyveien 38	H0101	6/21	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 148687803: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.04.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/21	-	-	-	-	-

3: Bygning 301478785: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Fritatt for søknadsplikt 01.06.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	44,4
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	46,5
Vannforsyning		BTA Totalt	46,5
Avløp		Bebygd areal	49,4
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Fritatt for søknadsplikt	01.06.2020	13.05.2025	25/1932-1

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/21	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	44,4	44,4	0	46,5	46,5

	**Vestby kommune** Postadresse: Postboks 144, 1541 VESTBY Telefon: 64 98 01 00 E-post: post@vestby.kommune.no Dato: 19.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Produktnavn

Gnr:	**6**	Bnr:	**21**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Krusebyveien 38, 1542 VESTBY**						

Planer under arbeid

Ligger eiendommen under område som skal reguleres?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Bevaring

Ligger eiendommen innenfor bevaringsområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Er bygninger registrert i SEFRAK-register?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Bygninger

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

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

Bopliktområde

Ligger eiendommen innenfor bopliktområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Fjærnvarme

Ligger eiendommen innenfor fjærnvarmeområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Annet relevant informasjon

Merknad:

Utskriftsdato: 17.08.2026

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Krusebyveien 38, 1542 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**
Feie- og tilsynsgebyr	381,00 kr
Vann; Akonto målt forbruk	2 248,36 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-4 657,35 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 393,34 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	4 500,81 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	2 429,62 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	2 235,26 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-4 032,60 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 461,88 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 514,50 kr
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	3 897,06 kr
Vann; Akonto målt forbruk	2 443,88 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 589,00 kr
Sum	**15 404,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	200,00 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	15%	1	2884.20	1/1	0 %	2 884,20 kr	1 442,10 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	15%	1	2941.70	1/1	0 %	2 941,70 kr	1 470,84 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	15%	134	40.94	1/1	0 %	5 485,96 kr	2 742,98 kr
Vann; Akonto målt forbruk	15%	134	42.09	1/1	0 %	5 640,06 kr	2 820,04 kr
					Sum	**17 351,92 kr**	**8 675,96 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.08.2026

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Krusebyveien 38, 1542 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vestby kommune
Plan og kart

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/01932-2	Per Henning Bjerva	13.05.2025

TILTAKET ER MATRIKKELFØRT - MELDING OM BYGNING ELLER TILBYGG SOM ER UNNTATT SØKNADSPLIKT - KRUSEBYVEIEN 38 - GARASJE

Vi viser til mottatt melding om bygning unntatt søknadsplikt.

Du har ansvaret for at tiltaket er unntatt søknadsplikt

Vi minner om at du som tiltakshaver har ansvaret for at vilkårene for unntak fra søknadsplikt er oppfylt. Vilkårene for unntak fra søknadsplikt fremgår av byggesaksforskriften § 4-1.

Kommunen fører tiltaket i matrikkelen

Vi bemerker at kommunen ikke kontrollerer opplysningene i skjemaet, eller undersøker om vilkårene for unntak fra søknadsplikt er oppfylt når vi mottar meldingen.

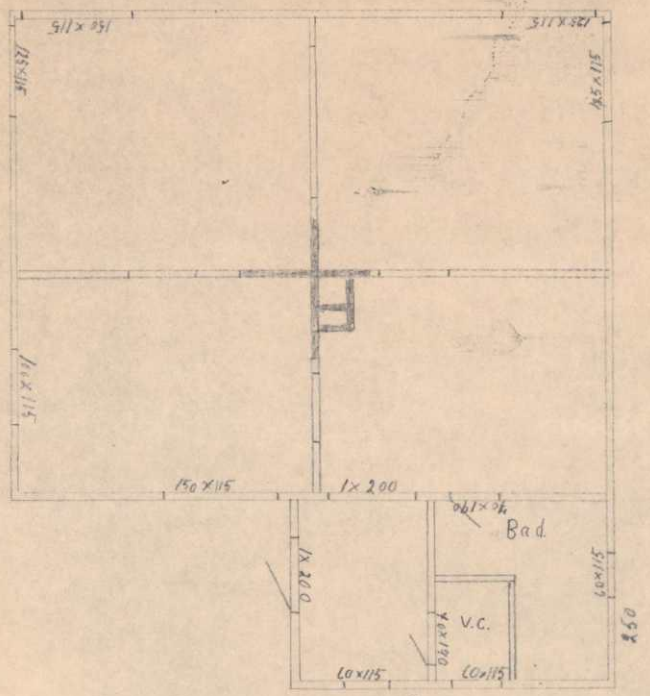
Kommunen fører tiltaket inn i matrikkelen, ut fra opplysningene i skjemaet. Vi påpeker at føring i matrikkelen ikke er noen godkjenning av tiltaket dersom det viser seg at tiltaket likevel er søknadspliktig. Kommunen kan utføre tilsyn med tiltaket.

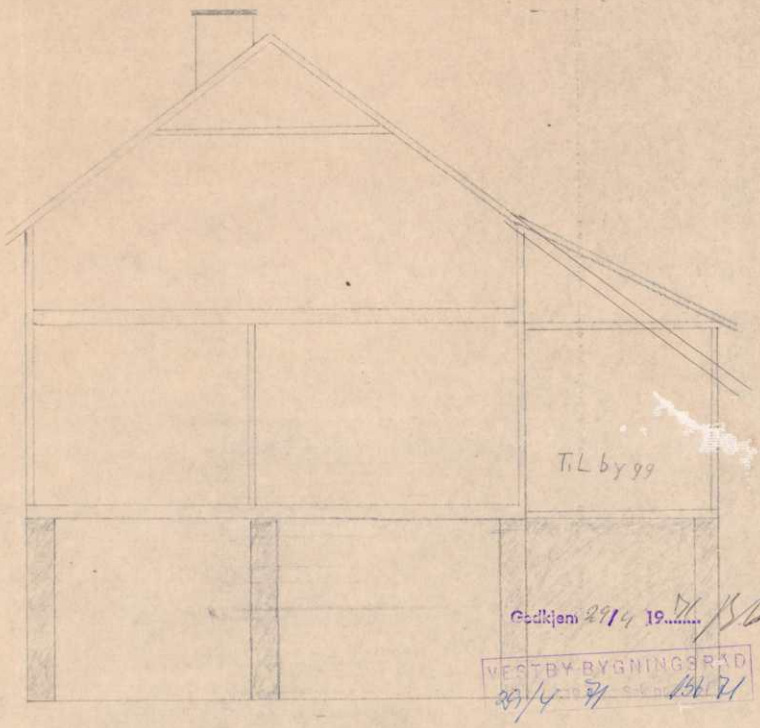
Med hilsen

Per Henning Bjerva
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere:
Mats Espen Feragen

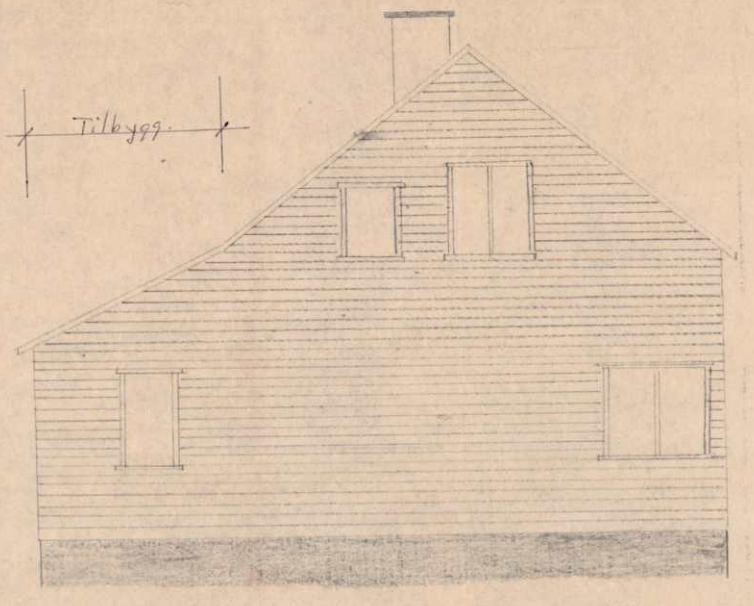




Godkjent 29/4 19 71 /86

VESTBY BYGNINGSRÅD
29/4 71 86/71

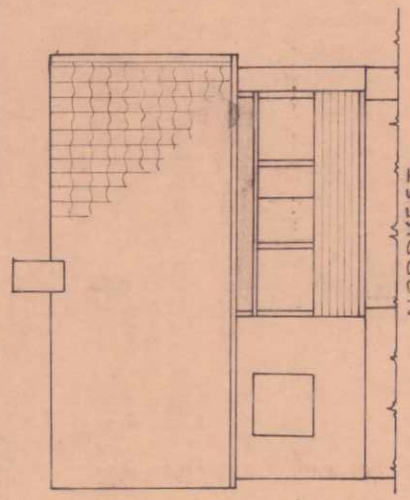
Til bygg bad v.c og gang
Jon Johansen g.c 620

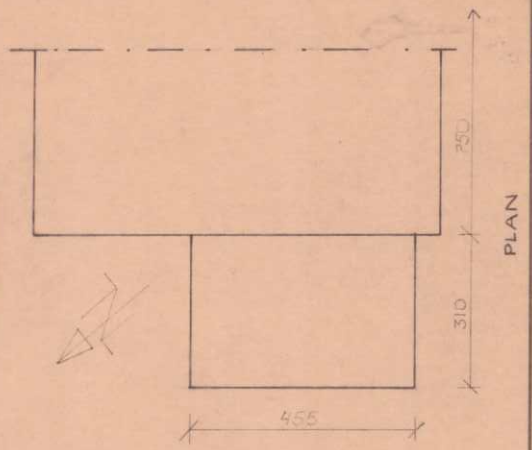


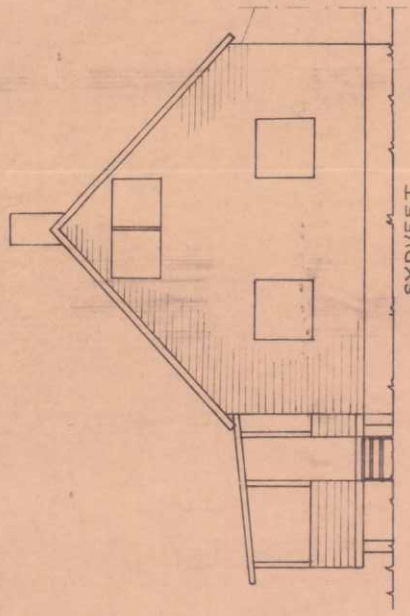
Godkjent 29/4 19 71 /76

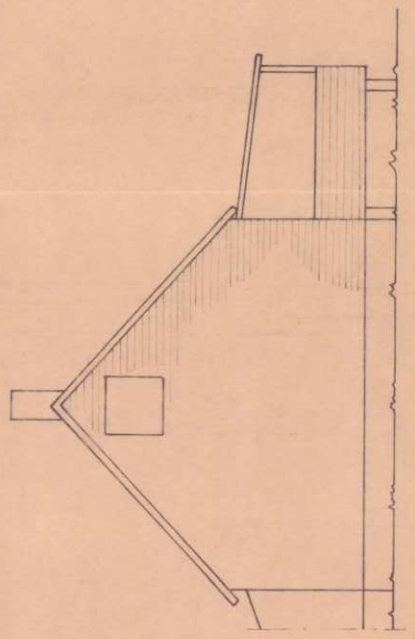
VESTBY BYGNINGSRÅD
Dato 19 71 Sak nr. 57 71

Tilbygg bad W.C. og gang
Jon Johansen g.b. b.20.









VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 2/8 1976

GNR: 6 BNR: 21
HANS NAVESTAD

TERRASSE

Målestokk 1:100

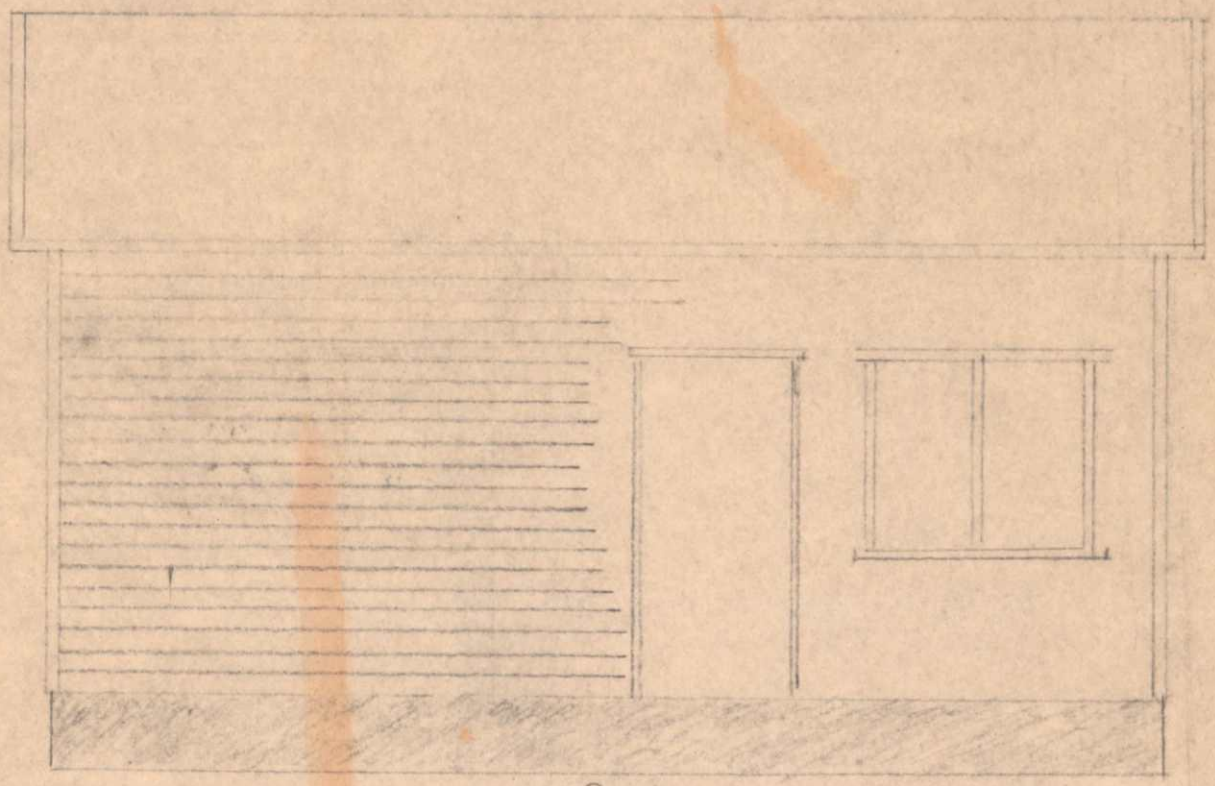
Tegn. 5-7-76
Trac.
Kfr.

Erstatning for:

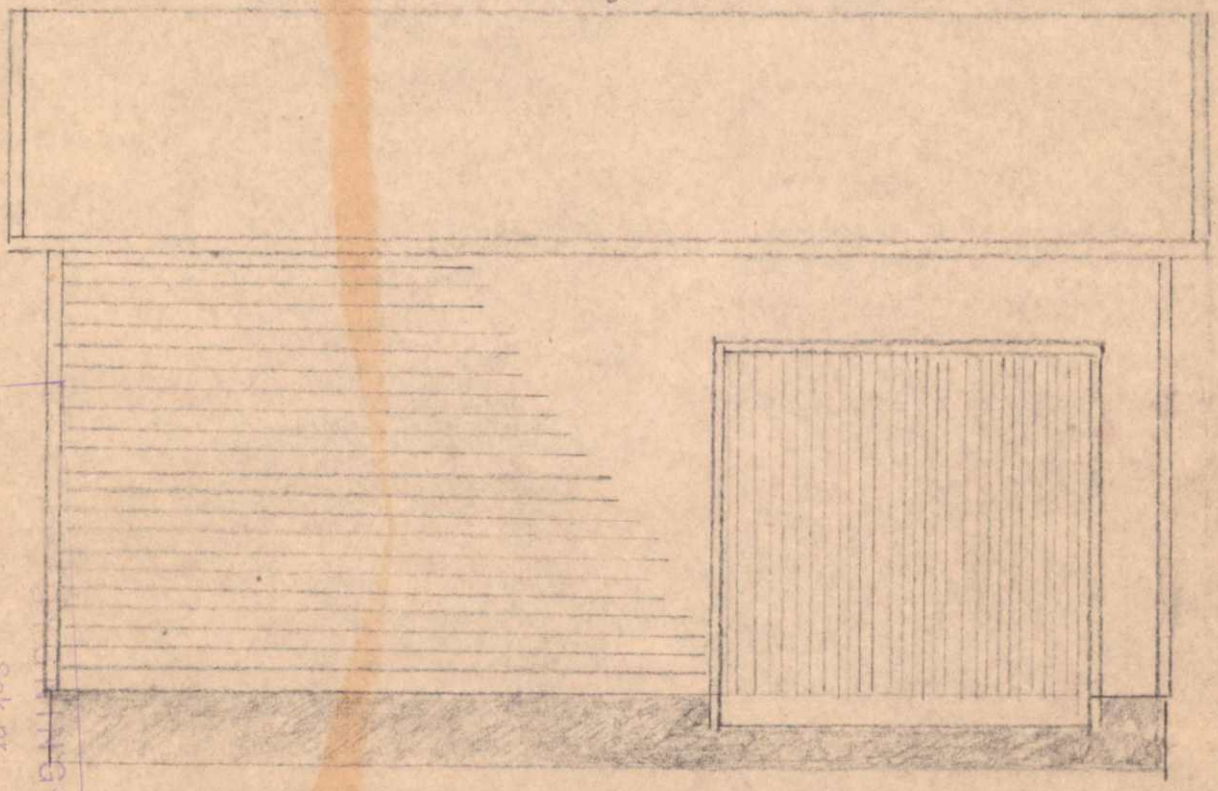
3576

Erstattet av:

A.S Terkom



Syd



Nord

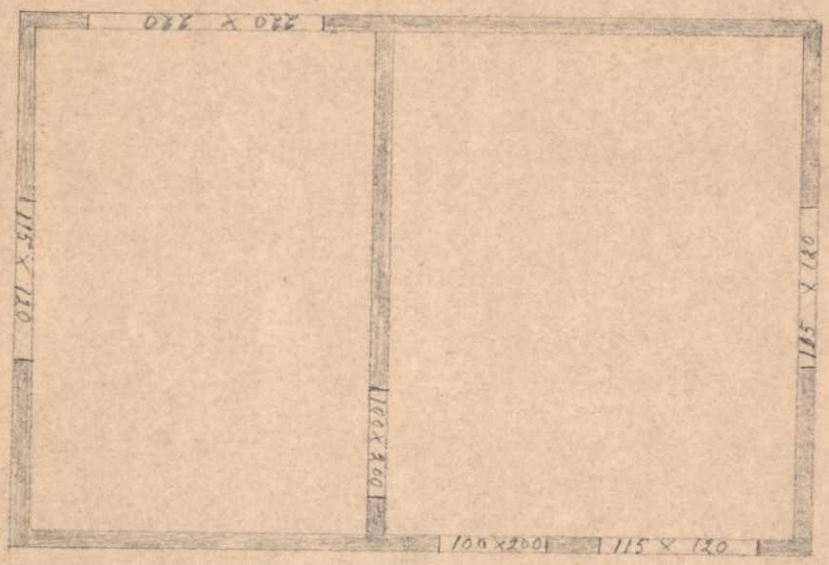
VESTBY BYGNINGSRÅD
26/6 1969. Sak nr. 188/69

VESTBY BYGNINGSRÅD
Sak nr. /

Dato
29/4 69

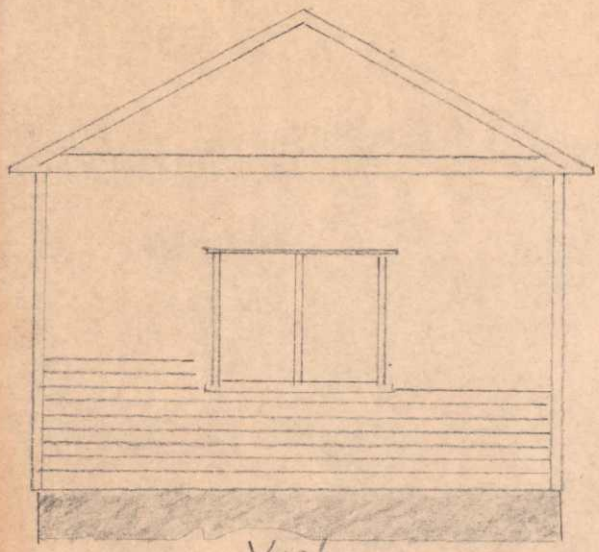
Garasje m/hus

Hans Haverstad.

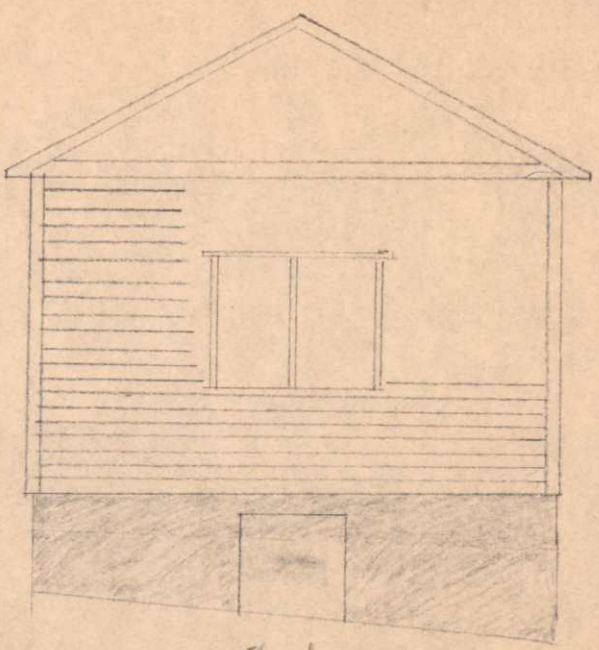


VESTBY BYGNINGSRÅD
28/6 1969. Sak nr. 183/69

Dato 29/4 69	
Garasje uthus	
	v/ Hans Haverstad



Vest



Øst

VESTBY BYGNINGSRÅD
Dato 19/6 1969. Sak nr. 180/69

Dato 29/4 69

Garasje ütkūs

Hans Kavestad

Sak nr. 153-B/76.
Gnr. 6, bnr. 21, Hans Navestad, Krusebyen.
Våningshus. Terasse med tak.

Innkommet.
Byggeanmeldelse datert 1. juli 1976.
Situasjonskart 1:1000.
Tegninger 1:100.
Kvittering for nabovarsling, datert 1. juli 1976.

Bygningssjefens vedtak iht. delegasjon:

Bygningssjefen tillater at det på gnr. 6 bnr. 21 oppføres terasse med tak ifølge mottatte tegninger, og på følgende betingelser.

1. Generelle approbasjonsbetingelser, pkt. 1.

2. Det må innsendes statisk beregning av betongdekke til kontroll før armering legges og støping skjer. Armering skal kontrolleres av bygningskontrollen.

VESTBY BYGNINGSVESEN den 30. juli 1976

Bjørn H. Enger
avd.ing.

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Krusebyen, Vestby		6	21	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	overbygd terrasse	1/7-76	dato 30/7-76 sak 153-B/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Hans Havestad	Fredbo, 1540 Vestby	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
"	"	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Ikke oppg. Skj. vedlegges

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

VESTBY BYGNINGSVESEN

den 30. juli 1976

bygningssjef

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ arbeidstilsynet
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

KFS-blankett 5-007-02.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2127 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Herr John Johansen,
Solhaug,
1540-Vestby.

Utskrift av møtebok for Vestby bygningsråd i møte den 29/4.71.

Sak nr.156/71.

Tilbygg våningshus på g.nr.6.br.nr.21.
Anmeddelse datert 3/4.71.Tegning udatert.

Vedtak: Godkjennes mot at takhellingen får samme grad som hovedtaket.

Rett utskrift:

, den 4/5.71

M.Westby

Herr Hans Navestad,
Vestby.

Utskrift av møtebok for Vestby bygningsråd i møte den 26/6.69.

Sak nr.189/69.

Garasje og uthus på g.nr.6.br.nr.21.
Anmeldelse datert 29/4.69. Tegning datert 29/4.69.

Vedtak: Godkjennes.

Rett utskrift:

,den 7/7.69.

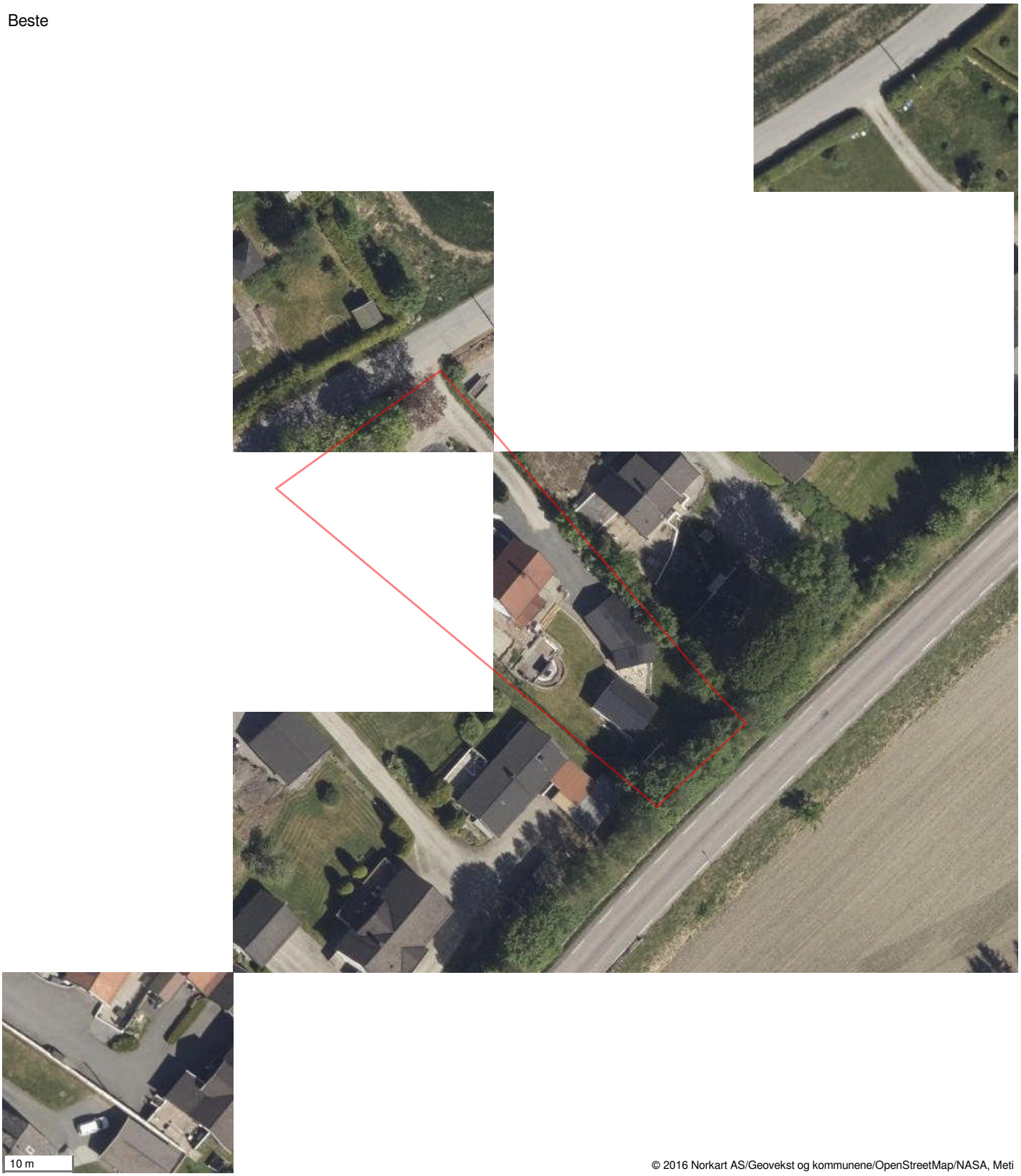
M.Westby


Erikstadveien
Feste nr 12
Feste nr 2
6/18
6/19
6/20
6/21
6/22
6/28
6/30
6/34
br
112
90.28
111
90.95
110
90.34
129
85.15
VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 2/8 19 76
GNR 6 BNR 21
HANS NAVESTAD

Utskriftsdato: 17.08.2026

Ortofotorapport for eiendom 3216 - 6/21//

Beste



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

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


2025
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2024
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2023
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2021
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2020
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2019



2017



2016



2015



2014



2013



2013



2011




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


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


2003
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1992
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1988
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1979
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1968
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1960
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1956
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1950
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/21
Adresse: Krusebyveien 38
Utskriftsdato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

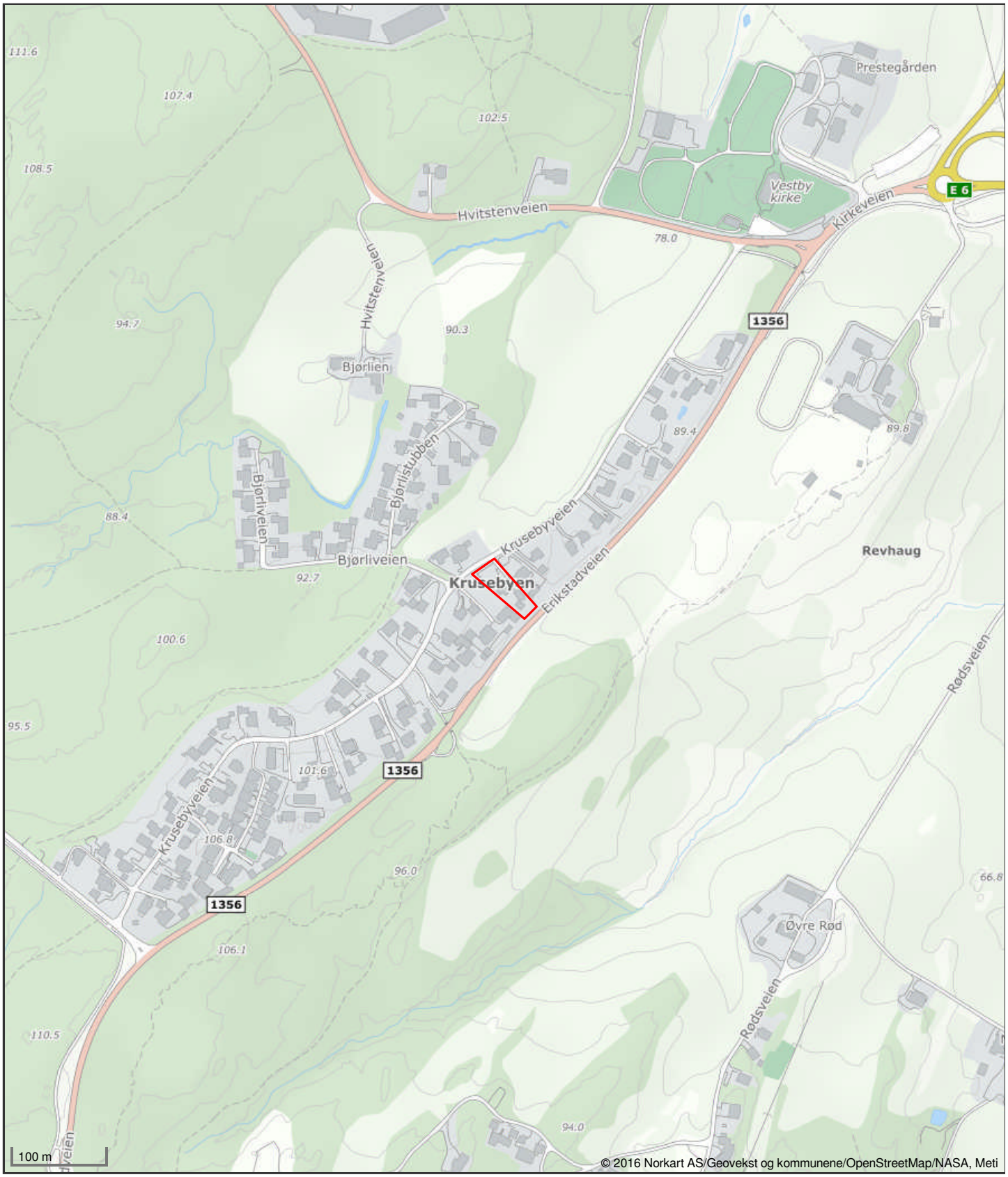
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

Utskriftsdato: 17.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3216 - 6/21//



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

Utskriftsdato: 17.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3216 - 6/21//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

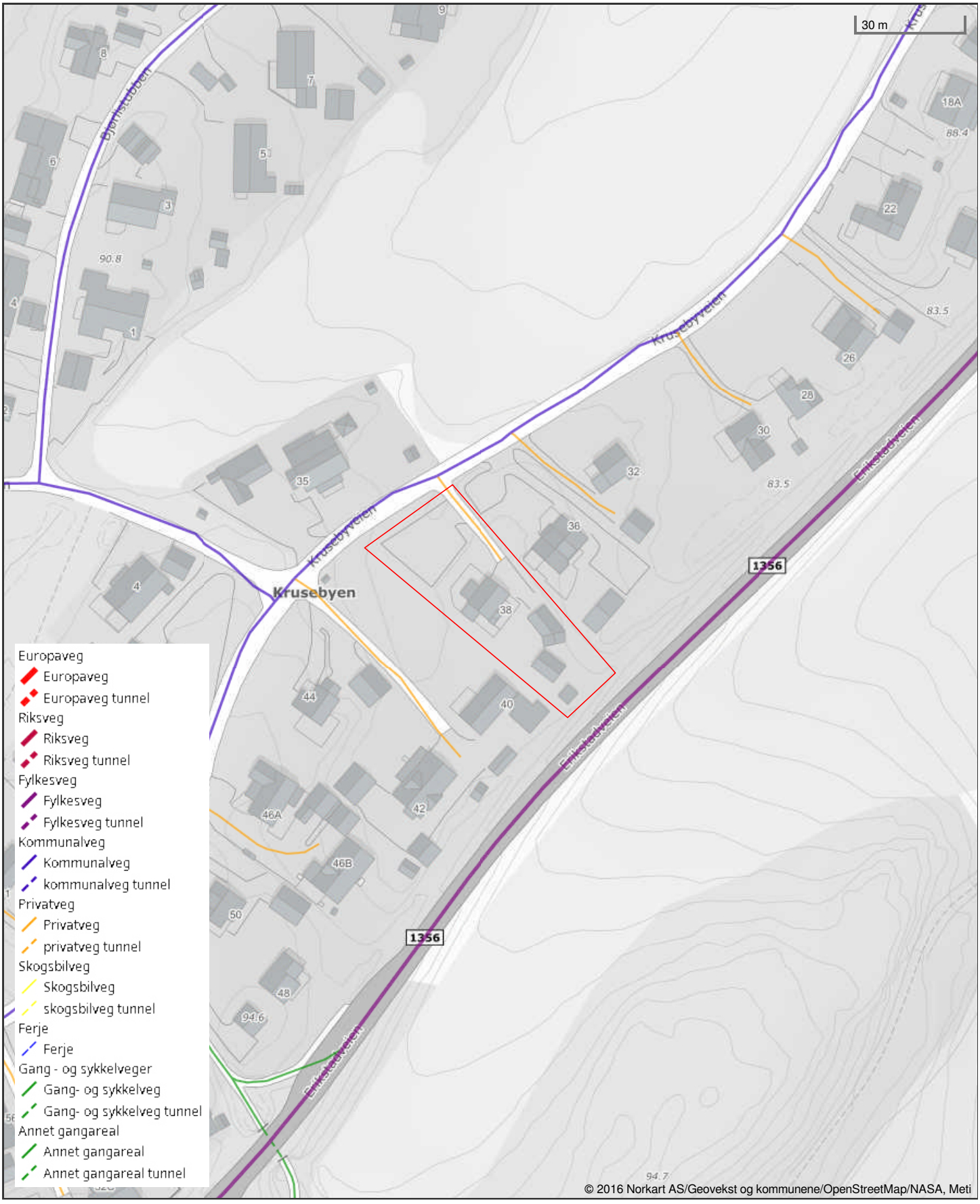
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 695,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6607981,9	**Øst**	597460,39	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6607995,46	597464,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	62,19	
2	6607977,35	597440,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	30,05	
3	6607934,73	597494,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	68,60	
4	6607931,51	597498,26	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,28	
5	6607944,25	597511,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,11	
6	6607949,38	597506,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,21	

Utskriftsdato: 17.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3216 - 6/21//



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

Vestby kommune

Grunnkart

Eiendom: 6/21
Adresse: Krusebyveien 38
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

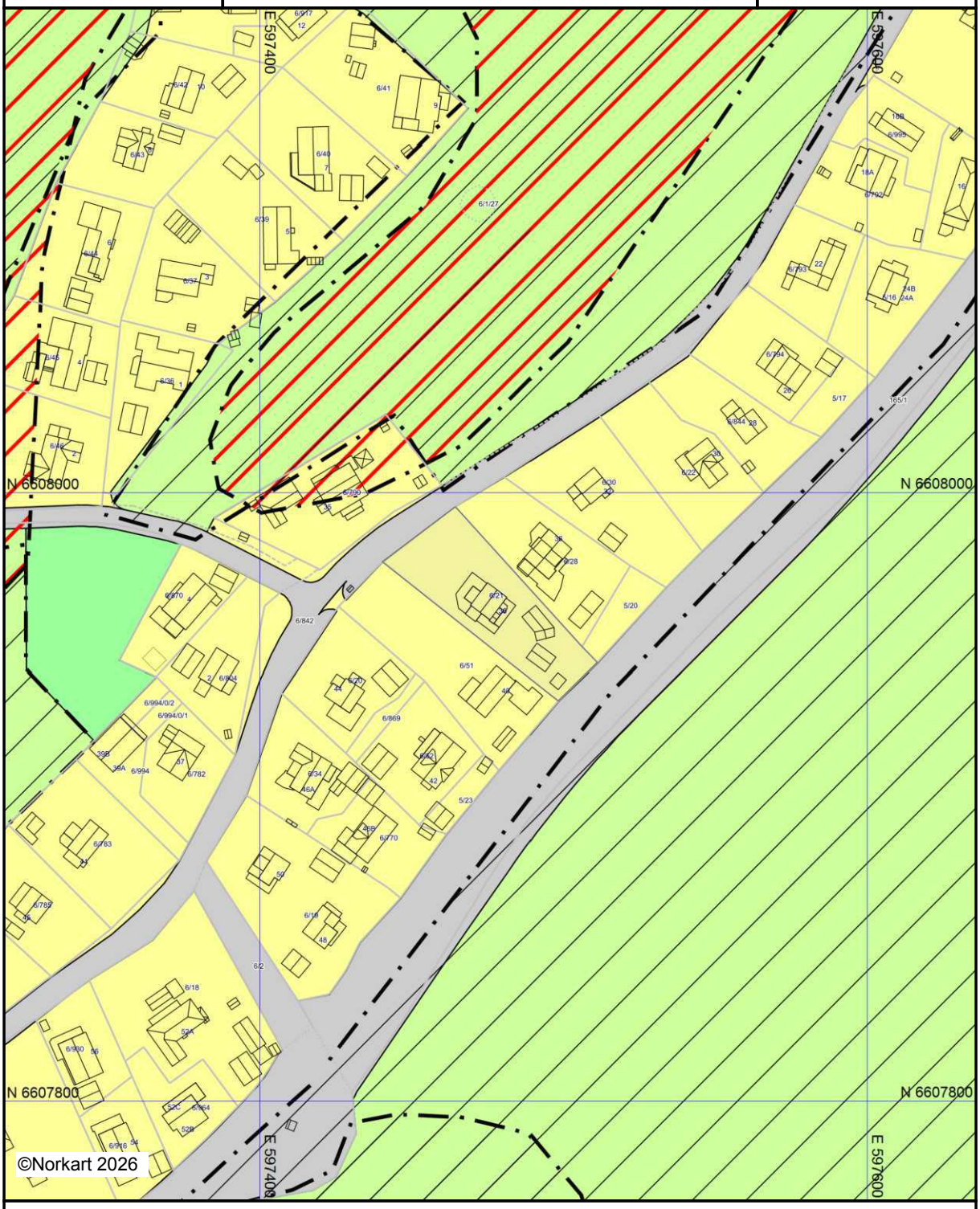
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/21
Adresse: Krusebyveien 38
Utskriftsdato: 17.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 17.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Krusebyveien 38, 1542 VESTBY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan 2023-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
Ikrafttredelse	17.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/14060/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 695 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0149
Navn	KRUSEBYEN
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.05.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/1491/0149_bestemmelser2.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 695 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B10

Sak: KRUSEBYEN - REGULERINGSPLAN; PLANBESTEMMELSER

Saksnr./Arkivkode	Løpenr.	Sted	Dato
07/1641 - PLID 0149	3750/09	VESTBY	06.03.2009

Revidert 27.03.2009. RHA. Mindre endring (1) vedtatt i PLM 28.04.2014 (utvidelse av boligområde og opptegning av B11 som eget boligområde med bestemmelser.)

§ 1 Fellesbestemmelser

Rekkefølge

Før det iverksettes tiltak som berører de automatisk fredete kulturminnene id R 113593, id R 113594 og id R 115542, skal det foretas arkeologisk utgraving av disse kulturminnene.

Krav til samlet situasjonsplan

Det skal utarbeides en samlet situasjonsplan for minst hele eiendommen i forbindelse med søknad om deling. Situasjonsplanen skal vise nye tomter med adkomster og felles lekeareal, samt vann- og avløpsløsninger som også omfatter naturlig tilgrensede områder.

Garasje m.m.

I byggeområder for boliger gjelder: Dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng skal det i forhold til grad av utnytting reserveres 18 m2 bruksareal pr. krevet biloppstillingsplass. For garasje, uthus o.l. er maksimal gesimshøyde 3 meter. Takform og takvinkel skal tilpasses boligen.
Garasjer, uthus o.l. kan plasseres nær vei som anvist i forskrift om parkering i Vestby kommune.

Støy

Grenseverdiene for utendørs støy i tabell 2 i retningslinjen T-1442 Behandling av støy i arealplanlegging skal gjelde ved ny bebyggelse. Om nødvendig skal avbøtende tiltak i form av støyvoll og/eller støyskjerm mot Fv 2.01, Erikstadveien, gjennomføres.

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

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

Universell utforming

Alle anlegg skal ha universell utforming. Det skal opparbeides trygge og logiske ledelinjer som kan sees av svaksynte og føles av blinde. Stigningsforhold for gående skal være maksimum 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart for gang- og sykkelveier, kan mindre partier ha en brattere stigning, maksimalt 1:15. Tverrfall skal være maksimalt 1: 65. Fortauskanter som skal krysses skal ikke være høyere enn 20 mm. Det skal benyttes planter som ikke er allergifremkallende. Minst 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for bevegelseshemmede, skal plasseres nærmere enn 50 meter fra hovedinngang og ha en størrelse på minst 4,5 x 6,0 meter. Områder for gående skal ha en blendfri belysning på minst 20 lux. Hovedinngang skal markeres tydelig og ha en blendfri belysning på minst 300 lux.

§ 2 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse, B1, B3-B7 og B10

I området kan oppføres frittliggende enebolig, enebolig med en sekundærleilighet eller tomannsbolig, samt tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 40° og møne i bygningens lengderetning. Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 7,5 meter. Arker og takoppløft inntil 1/3 av takflatens lengde, kan bygges høyere enn fastsatt gesimshøyde.

Minste netto regulerte tomteareal er 700 m2. Tillatt bebygd areal %-BYA=20 %.

§ 3 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse, B8-B9

I område kan oppføres frittliggende enebolig, enebolig med en sekundærleilighet eller tomannsbolig, samt tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30° og møne i bygningens lengderetning. Maksimal gesimshøyde er 4 meter og maksimal mønehøyde er 7 meter.

Minste netto regulerte tomteareal er 700 m2. Tillatt bebygd areal %-BYA=20 %.

§ 4 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse, B11

I området kan oppføres frittliggende enebolig, enebolig med en sekundærleilighet eller tomannsbolig, samt tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 45° og møne i bygningens lengderetning. Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 7,5 meter. Arker og takoppløft inntil 1/3 av takflatens lengde, kan bygges høyere enn fastsatt gesimshøyde.

Minste netto regulerte tomteareal er 700 m2. Tillatt bebygd areal %-BYA=25 %.

§ 5 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse, B2

I området kan oppføres konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 40° og møne i bygningens lengderetning. Arker og takoppløft inntil 1/3 av takflatens lengde, kan bygges høyere enn fastsatt gesimshøyde.

Det skal opparbeides felles lekeplass på minimum 100 m², etablert med huske/huskeunderlag, sandkasse og bord/benk. Arealet skal planeres og tilsås. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse på boliger.

Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Tillatt bebygd areal %-BYA=30%.

§ 6 Byggeområde for kombinerte formål; bolig, kontor, forretning

I området kan oppføres bygninger med tilhørende anlegg for bolig, kontor og forretning samleteller hver for seg. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 40° og møne i bygningens lengderetning. Arker og takoppløft inntil 1/3 av takflatens lengde, kan bygges høyere enn fastsatt gesimshøyde.

Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 7,5 meter. Tillatt bebygd areal
%-BYA=30%.

§ 7 Byggeområde for allmennyttige formål

I området kan oppføres bygninger med tilhørende anlegg for allmennyttige formål av typen speiderhus. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 40° og møne i bygningens lengderetning. Arker og takoppløft inntil 1/3 av takflatens lengde, kan bygges høyere enn fastsatt gesimshøyde.

Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 7,5 meter. Tillatt bebygd areal
%-BYA=30%.

§ 8 Friområde - lekeplass

Anlegg og innretninger som har naturlig sammenheng med områdets bruk til friområde, kan tillates.
Trafokiosker i tilknytning til boligområdets strømforsyning kan tillates.

§ 9 Spesialområde - Frisiktsone

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

§ 10 Spesialområde - Bevaring - Fortidsminne

Kulturminneloven setter restriksjoner for bruken av området. Tiltak som kan skade eller forstyrre fortidsminnet tillates ikke.

§ 11 Fellesområde - Felles avkjørsel

Felles avkjørsel skal være felles for de eiendommene som på plankartet er merket med avkjørsel fra regulert fellesavkjørsel. Avkjørselsplasseringen er ikke juridisk bindende.

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:
Krusebyveien 38, 1542 Vestby
Gnr. 6, Bnr. 21, Vestby kommune.

Oppdragsnummer:
323260099

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby

Saksbehandler: Malin Edvardsen

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

E-post: malin.edvardsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
