PRIVATMEGLEREN

LØKKEVEIEN 2A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Tegninger og attester

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

etakst®

23.10.2025 Ref **hp1m4**

OPPDRAGSGIVER
Eirik Greger Hauff-Olsen
eirolsen.ego@gmail.com
+47 926 06 571

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 18.09.2025

LØKKEVEIEN 2 A, 1553 SON

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 160 BNR 49 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS SON

Meglers verdivurdering

11 000 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**11 000 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	185 m²	-	-	93 m²	-	-
Tomt					1272 m²	

Byggeår	1977
Soverom	4
Etasje(r)	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Storgata 1B, 1553 Son	24.01.2024	11 200 000	0	11 200 000	1987	200 m²
2	Skoleveien 6, 1555 Son	23.10.2023	10 500 000	0	10 500 000	1995	237 m²
3	Løkkeveien 24, 1553 Son	16.04.2025	14 000 000	0	14 000 000	1994	181 m²

I HJERTET AV SON: Innholdsrik villa + anneks m/to utleieenheter + Garasje med kontor Stor og usjenert hage Utsikt.

Romslig enebolig på en stor, solrik og skjermet tomt – med alt man trenger for et behagelig familieliv. I tillegg følger et sjarmerende anneks med to utleieenheter samt dobbelgarasje med loftsrom, som gir både ekstra inntektsmuligheter og fleksible bruksmuligheter.

Dette er en eiendom med særpreg, potensial og sjelden beliggenhet – perfekt for deg som ønsker god plass, solrike uteområder og nærhet til alt Son har å by på.

Kort oppsummert:
- Stor, solrik og skjermet tomt midt i Son sentrum
- Innholdsrik enebolig med nyere oppgraderinger
- Totalrenovert underetasje (2021)
- Sjarmerende anneks med 2 utleieenheter
- Garasje med loftsrom
- Kort vei til sentrum, strand og tog
- Utsikt over Son, seilbåtmaster og horisonten mot vest

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Løkkeveien 2 A, 1553 SON
VESTBY kommune
gnr. 160, bnr. 49, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 312 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 07.10.2025 **Rapportdato:** 07.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-3428 **Referansenummer:** HM1328

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Norsk takst

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1977.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.

Garasje oppført i antatt 1985.
Uthus/anneks oppført på antatt 1930-tallet.

Standarden er normal.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

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

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1977

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av parkett, fliser og laminat.
Veggoverflater av slettmalte flater, fliser, tapet, teglstein, malt panel, malt miljøstrie og malt mur.
I tak er det malt panel.
Lukket trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Peisovn med glassfelt i stue i 1. etasje.
Varmekabler på bad i underetasje.
Varmepumpe i stue 1. etasje.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom fra 2021. Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Bad i underetasje fra 2021. Rommet har innredning med 2 servanter, gulvfestet toalett og dusjhjørne.

Bad i 1. etasje med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder. Kjøkkenet har slette og profilerte fronter. Laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber, forniklet kobber, flexislange og plastbelagt kobber. Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
Varmepumpe fra 2007.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

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

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Deler av garasjen er innredet med egen utleiedel som ikke er ansøkt og godkjent. Garasjen vil ikke bli godkjent slik den fremstår i dag og det må påregnes tiltak. Garasjen vil tilbakeføres til godkjent bruk før overtagelse. Konferer megler/eier for ytterligere info Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Vestby kommune.

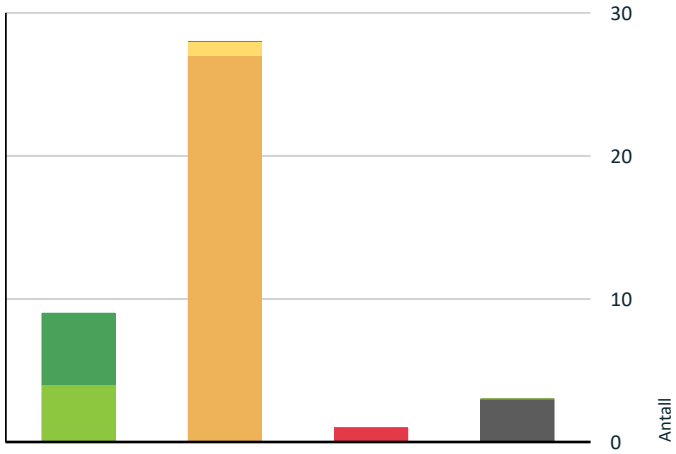
Uthus/anneks

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

Annekset er nå bruksendret og godkjent av Vestby kommune med 2 boenheter. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Vestby kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

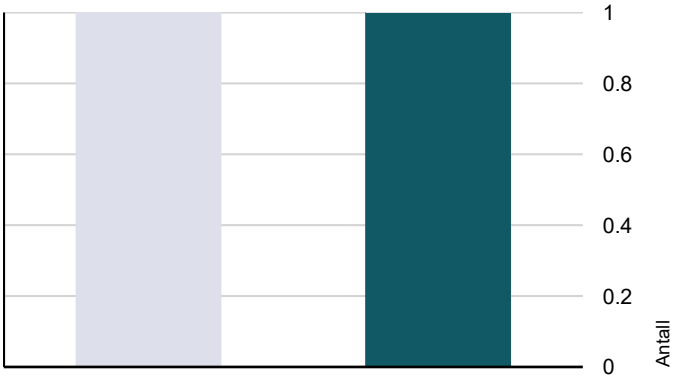
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Lokal utbedring må utføres.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.





Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Undertak av rupanel.

Vurdering av avvik:
• Undertaket er misfarget.

Stedvis misfarget undertak, dog måles det tørre normale verdier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Taktekking».





TG 2 Vinduer

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

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Omfanget er lite.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Dører

Hovedytterdør i tre med ukjent høy alder i 1. etasje.
Ytterdør i tre fra nyere dato i underetasje.
Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tetningslist er løs på hovedytterdør. Større sprekk på dørblad til eldre ytterdør.
Værslitasje på eldre dører.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Fra stue er det adkomst til veranda på 42 kvm.
Terrasse ved inngangsparti på 15 kvm.
Terrasse i hage 13 kvm.
Terrasse i underetasje på 23 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.





TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er kun rekkverk på 1 side og etterslep på vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres på begge sider og oppgraderinger må påregnes.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av parkett, fliser og laminat.
Veggoverflater av slettmalte flater, fliser, tapet, teglstein, malt panel, malt miljøstrie og malt mur.
I tak er det malt panel.

Stedvis noe avvik, dog settes tilstandsgrad til 1 da gulv i 1. etasje skal skiftes før salg/overtagelse.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

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

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.
På utleieboliger ble det fra 1. januar 2014 krav til måling og eventuelle radonreduserende tiltak dersom nivåene er for høye.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn med glassfelt i stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport

Det er ikke et krav til ildfast plate under sotluke, men det anbefales at det etableres.





TG 2 Krypkjeller

Fra stue i underetasje er det adkomst til kryperom.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det måles dog normale verdier i etasjeskillere mot 1. etasjen på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.

Tilstanden må alltid overvåkes i en krypkjeller og spesielt ved store nedbørsmengder. En krypkjeller er betegnet som en risikokonstruksjon.





TG 2 Innvendige trapper

Lukket trapp i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje fra 2021.

Utført i regi av IF som en forsikringssak, dokumentasjon foreligger.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt panel i taket.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 30 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre plastsluk.
Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 servanter, gulvfestet toalett og dusjhjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2021.

Utført i regi av IF som en forsikringssak, dokumentasjon foreligger.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

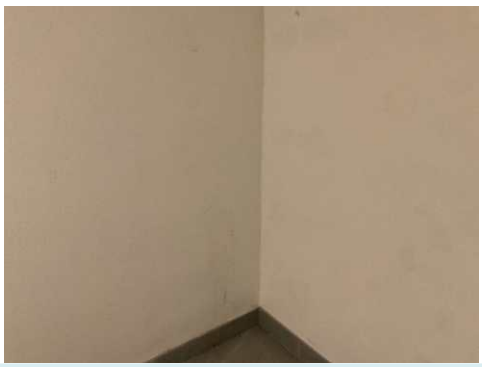
Malt mur og malt miljøstrie på vegger. Malt panel i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke membran på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet vurderes å fungere da et vaskerom ikke er utsatt for fri vannbelastning. Avviket føres dog opp da membran på vegger er et krav på våtrom opp mot dagens forskrift.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv. Fallforhold til sluk er målt fra topp membran til topp av slukrist og det er tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstøtende rom er bad og således fungerer ommet med dette avviket.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre plastsluk.
Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon. Forøvrig ikke fysisk mulig da vannrør ligger mot yttervegg.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i 1. etasje med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder.
Kjøkkenet har slette og profilerte fronter. Laminat benkeplate.
Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må foretas lokal utbedring.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, forniklet kobber, flexislange og plastbelagt kobber.

Blanding av nyere og eldre vannrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe fra 2007.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår.
Montert på vaskerom.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det mangler deksel på koblingsboks, dog henvises det til avvik under «Elektrisk anlegg»



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer. 13 fordelerkurser på hhv. 10, 16 og 20 ampere. Hovedkurs på 50 ampere.

Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Basert på enkelte avvik, at boligen har vært leid ut og alder på det elektriske anlegget anbefales det å foreta en generell el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger på anlegget.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el -kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

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

Tilstandsrapport





TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og faste masser.

TG 2 Drenering

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Det måles lettere utslag i underetasjen på vegger som ligger under og mot terreng. Vurderes relativt normalt. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.
Vorteplast er ikke tilstrekkelig montert alle steder.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vorteplast bør monteres tilstrekkelig med tilhørende topplist.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av Leca.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Omfanget er lite.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport





TG 0 Terrengforhold

Flat, skrånende og kupert tomt.
Ikke fare for flom eller skred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Støpt plate.
Vegger av mur og bindingsverk.
Saltak tekket med teglstein.

Deler av garasjen er innredet med egen utleiedel som ikke er ansøkt og godkjent. Det er usikkert om det vil la seg gjøre å bruksendre annekset til varig opphold.
Det understrekes at iht ny avhendingslov gjøres det kun enkel beskrivelse av tilleggsbygninger og således er det ikke utført tekniske undersøkelser eller vurderinger av de ulike konstruksjoner som det er gjort på eneboligen.

Det er etterslep på vedlikehold og flere synlige avvik opp mot alder m.m.
Det må påregnes oppgraderinger.
Tilstandsgrad settes til 2 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus/anneks



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
1930

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Ringmur av granitt med krypkjeller.
Vegger av antatt tømmer påført kledning.
Saltak tekket med teglstein.

Annekset er inneredet med 2 uteiedeler, som er ansøkt og godkjent.
Det understrekes at iht ny avhendingslov gjøres det kun enkel beskrivelse av tilleggsbygninger og således er det ikke utført tekniske undersøkelser eller vurderinger av de ulike konstruksjoner som det er gjort på eneboligen.

Det er etterslep på vedlikehold og flere synlige avvik opp mot alder m.m.
Det må påregnes oppgraderinger.
Tilstandsgrad settes til 2 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

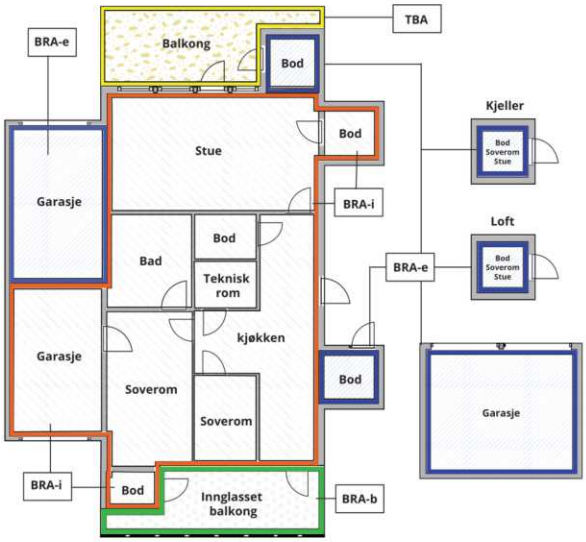
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	75			75	23
1. etasje	110			110	70
SUM	**185**				**93**
SUM BRA	**185**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bad og vaskerom nye i 2021.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rommene i underetasje er ikke godkjent til varig opphold. Rommene må bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		39		39	
2. etasje		30		30	
SUM		**69**			
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Entré/gang, garasje	
2. etasje		Stue/kjøkken, bad/vaskerom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Deler av garasjen er innredet med egen utleiedel som ikke er ansøkt og godkjent. Garasjen vil ikke bli godkjent slik den fremstår i dag og det må påregnes tiltak. Garasjen vil tilbakeføres til godkjent bruk før overtagelse. Konferer megler/eier for ytterligere info Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Vestby kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ref kommentar ovenfor vedrørende varig opphold.

Uthus/anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje - utleiedel 1		33		33	
1. etasje - utleiedel 2		9		9	
2. etasje - utleiedel 2		16		16	
SUM		**58**			
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

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

Kommentar

Deler av stue/kjøkken og hele soverom 2 etasje utleie 2 er ikke målbart.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Annekset er nå bruksendret og godkjent av Vestby kommune med 2 boenheter. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Vestby kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ref kommentar ovenfor vedrørende varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	184	1
Garasje	39	30
Uthus/anneks	58	0

Kommentar

Enebolig	P-rom i underetasje - 74 kvm P-rom i 1. etasje - 110 kvm
Garasje	P-rom i 1. etasje - 9 kvm P-rom i 2. etasje - 30 kvm
Uthus/anneks	P-rom i 1. etasje utleiedel 1 - 33 kvm P-rom i 1. etasje utleiedel 2 - 9 kvm P-rom i 2. etasje utleiedel 2 - 16 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Eirik Greger Hauff-Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	160	49		1	1272 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Løkkeveien 2 A

Hjemmelshaver
Eirik Greger Hauff-Olsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med beliggenhet rett i nærheten av sentrum i Son. I Son er det gangavstand til alt, inkludert helsetjenester, apotek, velvære og bibliotek i tillegg til Sons egen filial av Vinmonopolet. Sons beliggenhet sentralt på Østlandet innebærer kort vei til Oslo, både med bil og kollektive transportmidler. Det er kort vei til E6 og Sonsveien stasjon, som også er holdeplass for Flybussekspressen til Gardermoen. Fra holdeplassen i Kolåsveien tar bussen deg ut til stasjonen på få minutter. Det er ca. 30-35 minutter med både bil og tog til Oslo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker m.m.

Byggemåte

Byggegrunn av fjell og faste masser. Grunnmur av Leca. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2024	
2	12.11.2024	
3	14.01.2025	
4	04.03.2025	
5	06.03.2025	
6	07.03.2025	
7	07.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HM1328

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby

Oppdragsnr.
323251051

Selger 1 navn
Eirik Greger Hauff-Olsen

Gateadresse
Løkkeveien 2A

Poststed	Postnr
SON	1553

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: If Skadeforsikring Nuf-53, 1920516

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 323251051

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hele underetasjen, inkludert bad og vaskerom, ble totalt rehabilitert etter tilbakeslag av vann og kloakk i 2020. Dette skyltes brudd i offentlig kloakkledning i Løkkeveie ifm gravearbeider i Son sentrum. Saken ble innmeldt til og håndtert av IF forsikring 16.3.20, og avsluttet 14.4.21. Saksnummer HC52222-001. Arbeidet ble utført av innled firma i regi av IF.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se beskrivelse ifm forsikringssak over
Arbeid utført av	Arbeidet ble utført av innled firma i regi av IF.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se beskrivelse ifm forsikringssak over

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	FERDIGATTEST - 160/49/0/1 - 160/49/0/1 - LØKKEVEIEN 2A - BRUKSENDRING AV UNDERETASJE

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se beskrivelse ifm forsikringssak over

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se beskrivelse ifm forsikringssak over
Arbeid utført av	Se beskrivelse ifm forsikringssak over

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet til automatsikringer i hovedhuset i 2010, inkliudert sjekk av el-anlegget
Arbeid utført av	Husker ikke, står i sikringsskapet

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323251051

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bygget terasse i hagen selv

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2 stk godkjente utleiedeler i anneks og et stk utleie av kontor over garasje

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vestby kommune - SAKEN AVSLUTTES - 160/49/1/0 - LØKKEVEIEN 2A - MULIG ULOVLIGHET - BOENHET - BRUKSENDRING FRA TILLEGGSDEL TIL HOVEDDEL

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	SAKEN AVSLUTTES - 160/49/1/0 - LØKKEVEIEN 2A - MULIG ULOVLIGHET - BOENHET - BRUKSENDRING FRA TILLEGGSDEL TIL HOVEDDEL, og FERDIGATTEST - 160/49/0/1 - 160/49/0/1 - LØKKEVEIEN 2A - BRUKSENDRING AV UNDERETASJE

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	SAKEN AVSLUTTES - 160/49/1/0 - LØKKEVEIEN 2A - MULIG ULOVLIGHET - BOENHET - BRUKSENDRING FRA TILLEGGSDEL TIL HOVEDDEL, og FERDIGATTEST - 160/49/0/1 - 160/49/0/1 - LØKKEVEIEN 2A - BRUKSENDRING AV UNDERETASJE

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eier har ikke selv bodd på eiendommen siden 2018. Eiendommen har tidvis vært utleid i perioden etter 2018.

Document reference: 323251051

Tilleggskommentar

Peis i underetasje i hovedhus ble fjernet i 2020.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 323251051

Løkkeveien 2A

SKOLER

Son skole (1-7 kl.) 324 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Grevlingen skole (8-10 kl.) 321 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	15 min 12 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	22 min 22.7 km

SPORT

Labo stadion	9 min
Husjordet tennishall	11 min
Kondishuset	17 min
Friskis & Svettis Vestby	6 min

VARER/TJENESTER

Kambo Senter	12 min
Vestby Storsenter	13 min
Apoteket i Son	1 min
Son Vinmonopol	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kleiva Linje 545A, 545B, 546	1 min 0.1 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	10 min 6.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

BARNEHAGER

Deør barnehage (1-5 år) 60 barn	14 min 1.1 km
Bjørkekollen barnehage (1-5 år) 32 barn	15 min 1.2 km
Grevlingen barnehage (1-5 år) 81 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Son	4 min
Kiwi Sletta	19 min

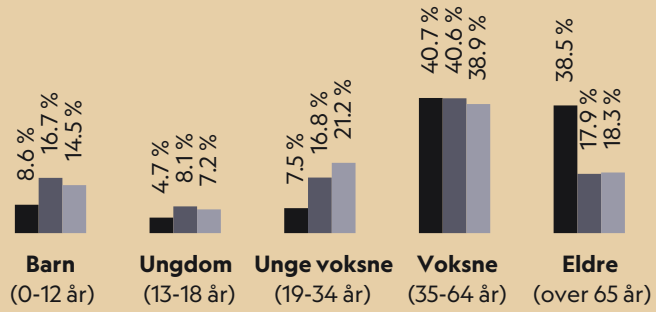
FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

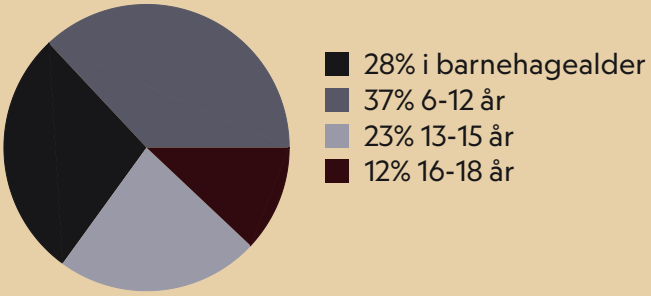
Kiwi Son	4 min
Kiwi Sletta	19 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Son	494	266
Kommune: Vestby	18 699	7 685
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

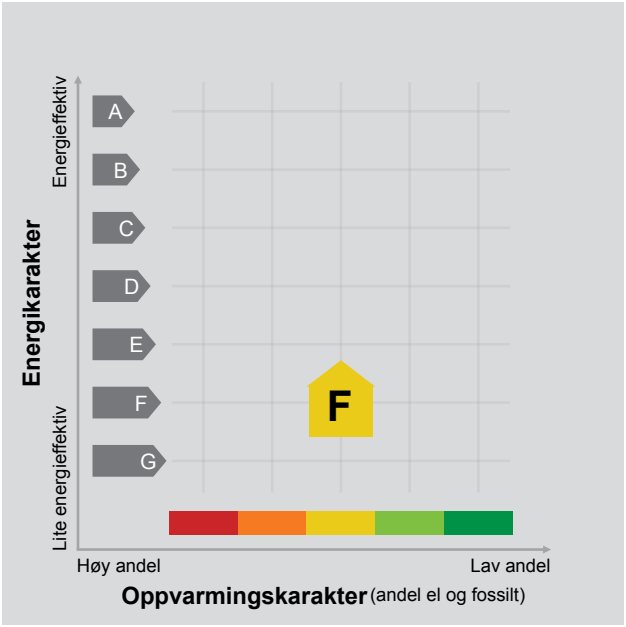




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Løkkeveien 2A
Postnummer	1553
Sted	SON
Kommunenavn	Vestby
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	49
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13902720
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-42474
Dato	23.10.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bærø, Løkkeveien		160	49	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	17.4.1976	dato 8.7.1976 sak 116/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Jan Greger Olsen	Åledalsvn. 44, 1620 Gressvik	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Terje Nohr	Boks 40, 1790 Tistedal	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Alf Knudsen	1555 Son	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Kfr. vedlagte rapport.

Dette arbeid må være fullført innen 1.februar 1979

VESTBY BYGNINGSVESEN den 28.august 1978

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

for bygningssjef

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

VESTBY BYGNINGSKONTROLL **Rapport I**

Byggherre: Jan Gregers Olsen

Gnr. 160 | Bnr. 49 | Byggepl./adresse: Son.

Ved ferdigbesiktigelse av våningshus vær å bemerke:

1. Vedlegg til kjeller må sikres på en forsvarlig måte inntil trapp er montert.
2. WC i 1. etg. må sikres forskriftsmessig inkl. utluftingsrør ved gulv over eller under liggende.
3. Føring av avtrekkskanaler over tak mangler.
4. Kjøkken i kjeller må sikres forsvarlig avtrekk enten mekanisk eller naturlig over tak.
5. Nøyaktig plantegninger av kjeller og 1. etg. må innsendes. Forts. Rapport II

Vestby Bygningskontroll den 24/8 19 78

Underskrift

VESTBY BYGNINGSKONTROLL **Rapport II**

Byggherre: Jan Gregor Olsen

Gnr. 1601 | Bnr. 49 | Byggepl./adresse: Son

Forb. fra rapport I.

6. Dørfra stue og ut må holdes stengt inntil forsvarlig utg. er etablert.

7. Taksten er under legging.

8. Noe utv. puss av mur gjenstår, samt innmuring av dør og vinduer i gårdsmur. Sørg for at isopor i mur blir forsvarlig pusset inn.

9. Gjenfylling mot mur og fortauskantdesing gjenstår.

10. Montering av perforert ~~st.~~ hoveddinngangstrapp gjenstår.

11. Pipe må pusses over tak.

Forts. rapport III

Vestby Bygningskontroll den 24/8 1978

Underskrift

VESTBY BYGNINGSKONTROLL **Rapport III**

Byggherre Jan Gregers Olsen

Gnr.	Bnr.	Byggepl./adresse
160	48	Son

Forh. fra rapport II

12. Tanken må utføres som prøvetank om Tanken tillates ikke tatt i bruk før prøvet og godkjent av brannmyndighetene.

13. Oldsted må anmeldes særskilt til Vestby Brannvesen.

Midlertidig brukstillatelse gis.

Vestby Bygningskontroll den 24/8 19 78

Underskrift

BYGNINGSRÅDSAK NR. 114-B/79.
GNR. 160, BNR. 49, LIV M. OLSEN, SON
TILBYGGING AV TERRASSE VED VÅNINGSHUS.

Innkommet:
Byggeanmeldelse datert 11. juli 1979
Tegninger 1:100
Kvittering for nabovarsling, datert 12. juli 1979.
Erklæring fra nabo i nord vedrørende nærbygging.

Bygningssjefens vedtak iht. delegasjon:

Bygningssjefen tillater at det på gnr. 160, bnr. 49 oppføres terrasse ved våningshus
ifølge mottatte tegninger, og på følgende betingelser.

1. Generelle approbasjonsbetingelser, pkt. 1

2. Beskrevet dimensjonering av opplegg på stolpene synes svak. Det må kontrolleres at bærende konstruksjoner blir forsvarlig dimensjonert. Ved tvil kan bygningskontrollen kreve statisk beregning.

3. Bærende konstruksjoner skal utføres i trykkimpregnert trevirke

4. Rekkverk skal være 90 cm høyt.

Vestby bygningsvesen, 15. august 1979

Bjørn Hager
bygningssjef

Kommunalforvaltningen

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Son		160	49	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Terrasse	Våningshus	11.7.79	dato 15.8.79 sak 114-B/79

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Jan Greger Olsen	Løkkevn. 2, 1555 Son	957023

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Liv Greger Olsen	- " -	"

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Ikke oppgitt.		

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 17.8.79

bygningssjef

Denne byggetillatelse fornyes med gyldighet
2 år fra dags dato.
Kvittering for nabovarsling foreligger.

VESTBY BYGNINGSVESEN, 10. oktober 1983.

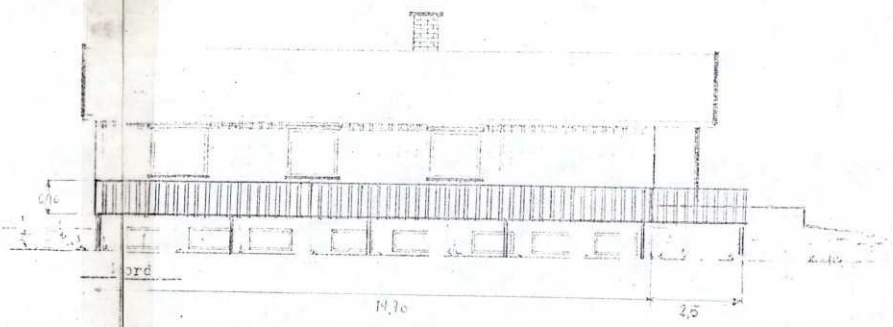
Sendes:

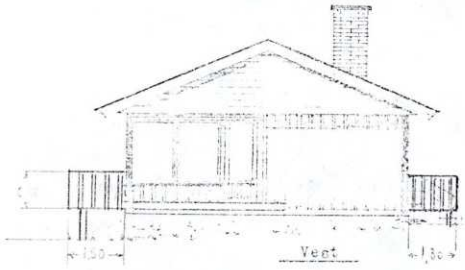
- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ arbeidstilsynet
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

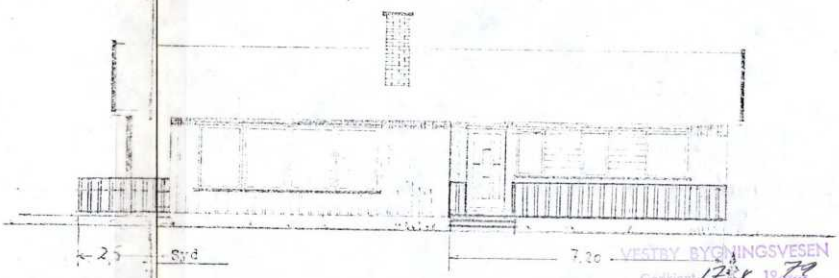
K-blankett 51.07 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

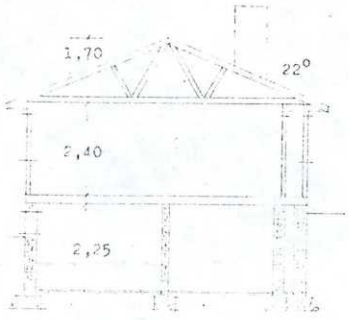
E. B. A/S, Otta.



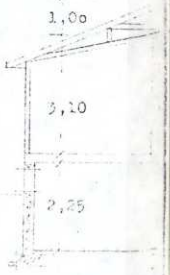




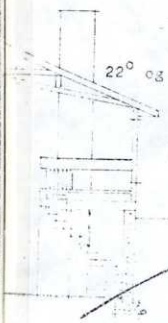




Skitt snøsmeltevann



Skitt vannbrett



VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 17/8 19 78

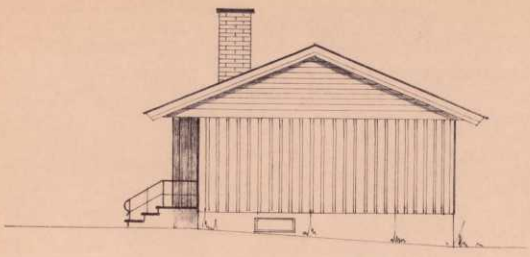
VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 28/9 19 78

A/S STANGESKOVENE

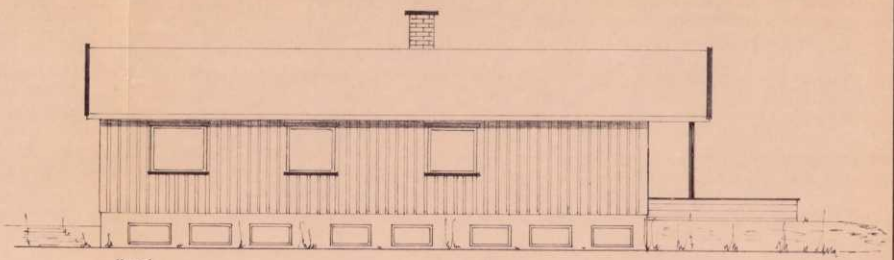
Fre - cut - system.

Et Stange-skovhus for flatt terreng
med kjeller: 95,00 m2

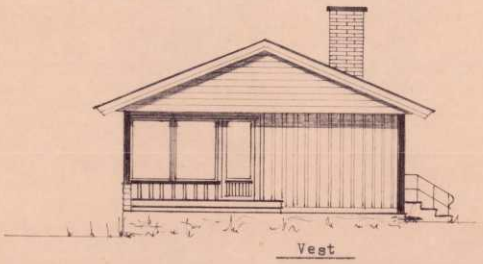
ENEBOLIG	Målestokk 1/100	Tegn. mars 78
Leierareal: 95,00 m2		Trac.
		Klr.
Eier:	Erstatning for:	
Sted:		



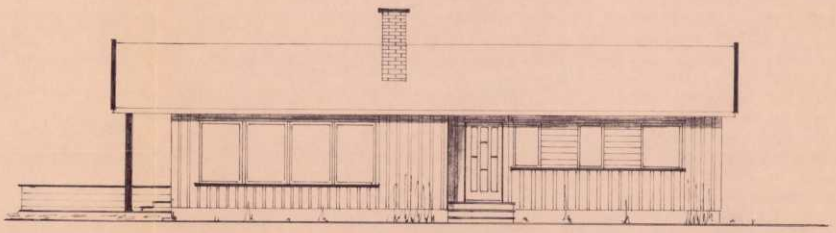
Øst



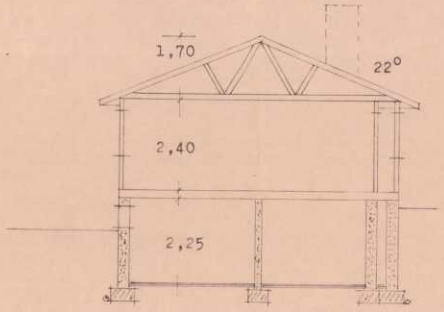
Nord



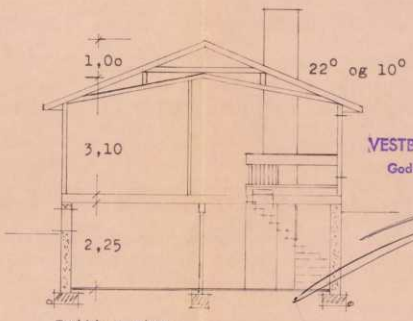
Vest



Syd



Snitt soveavdeling



Snitt v stue

VESTBY BYGNINGSRÅD
8/7 1976. Sak nr. 116/76

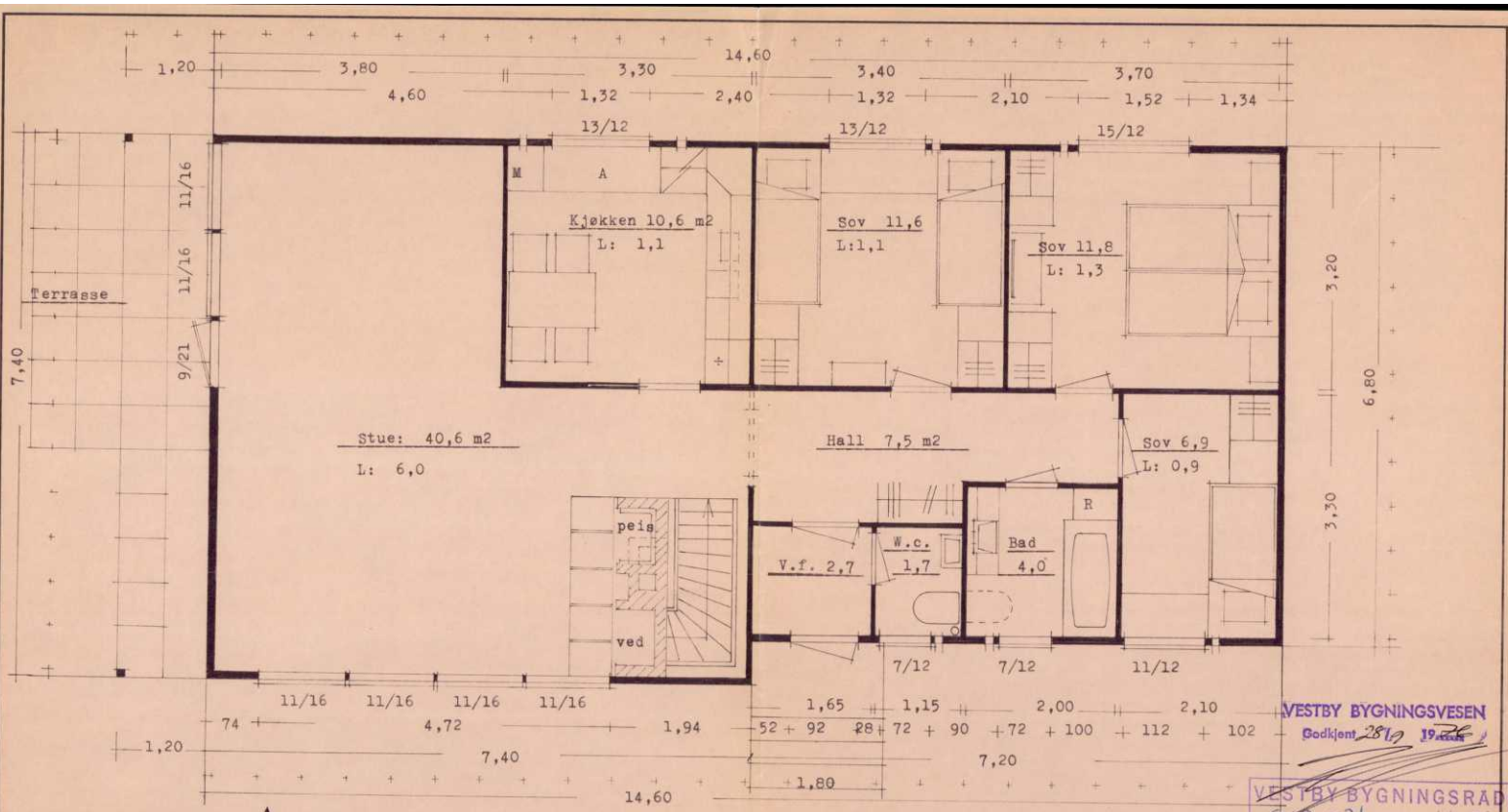
VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 28/9 19~~76~~

A/S STANGESKOVENE

Pre - cut - system.

Et Stangeskovhus for flatt terreng
med kjeller: 95,00 m2

ENEBOLIG	Målestokk 1/100	Tegn. mars 76
Leieareal: 95,00 m2		Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
Eier:		
Sted:		Tegn: D.P.Gjessing
		Erstattet av:



1 ETG PLAN

VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 28/7 1976

VESTBY BYGNINGSRÅD
8/7 1976. Sak nr. 116/76

S.T.S.K. 95 m2

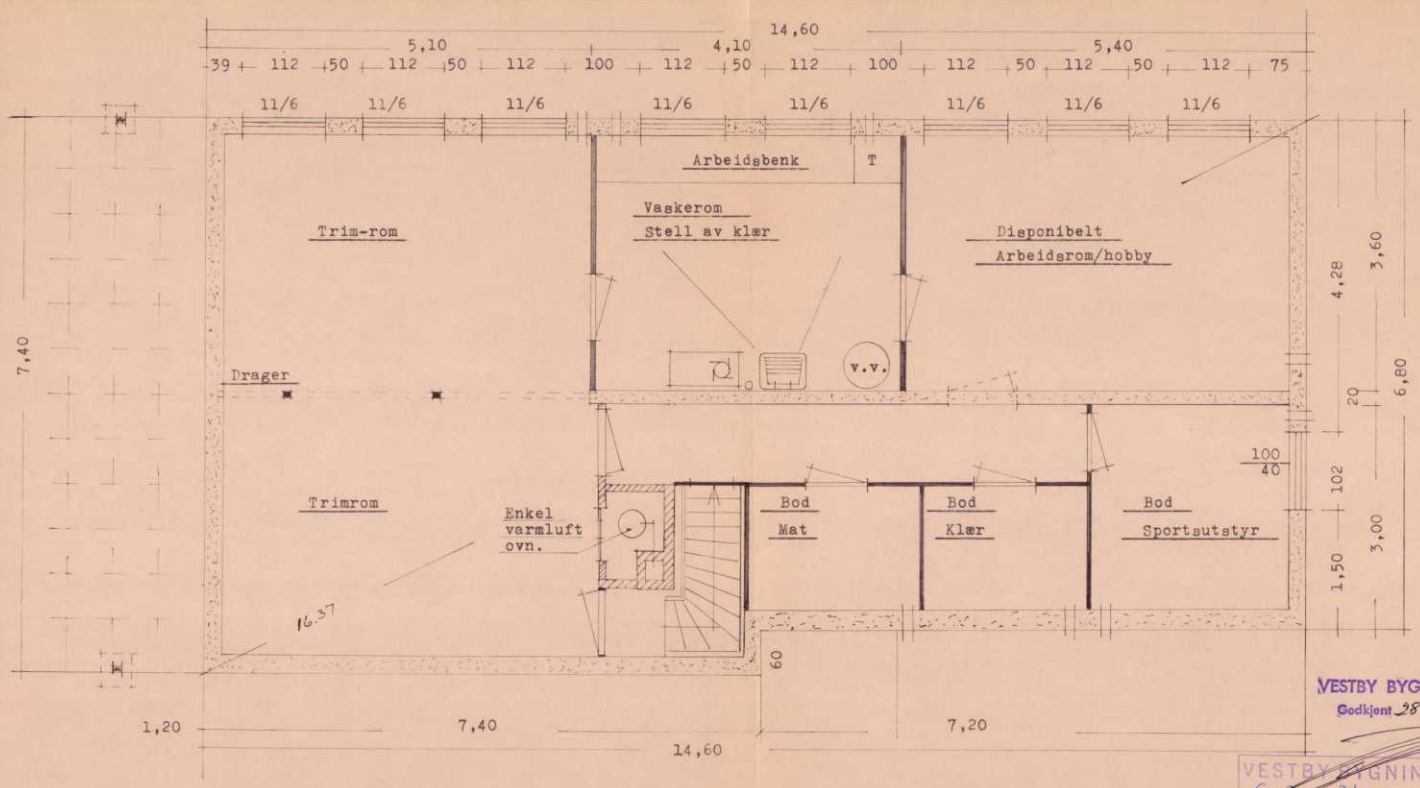
Boligflate 103,7 m2

Leieareal 95,0 m2

A/S STANGESKOVENE
Pre - cut - system

ENEBOLIG Flatt terreng m/kjeller	Målestokk 1/50	Tegn. mars 76 Trac. Kfr.
	Erstatning for:	
Eier: Sted:	Tegn: D.P.Giessing	
	Erstattet av:	

A.S Tørrkonn A/S



VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 28/9 1976

VESTBY BYGNINGSRÅD
8/9 1976. Sak nr. 11/6176

K J E L L E R - P L A N

S.T.S.K. 95 m2
Boligflate 103,7 m2
Leieareal: 95,0 m2

A/S S T A N G E S K O V E N E
Pre - cut - system.

E N E B O L I G	Målestokk 1/50	Tegn mars 76	
Leieareal: 95,0 m2		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
Eier:	Tegn: L.P.Giessing		
Sted:	Erstattet av:		

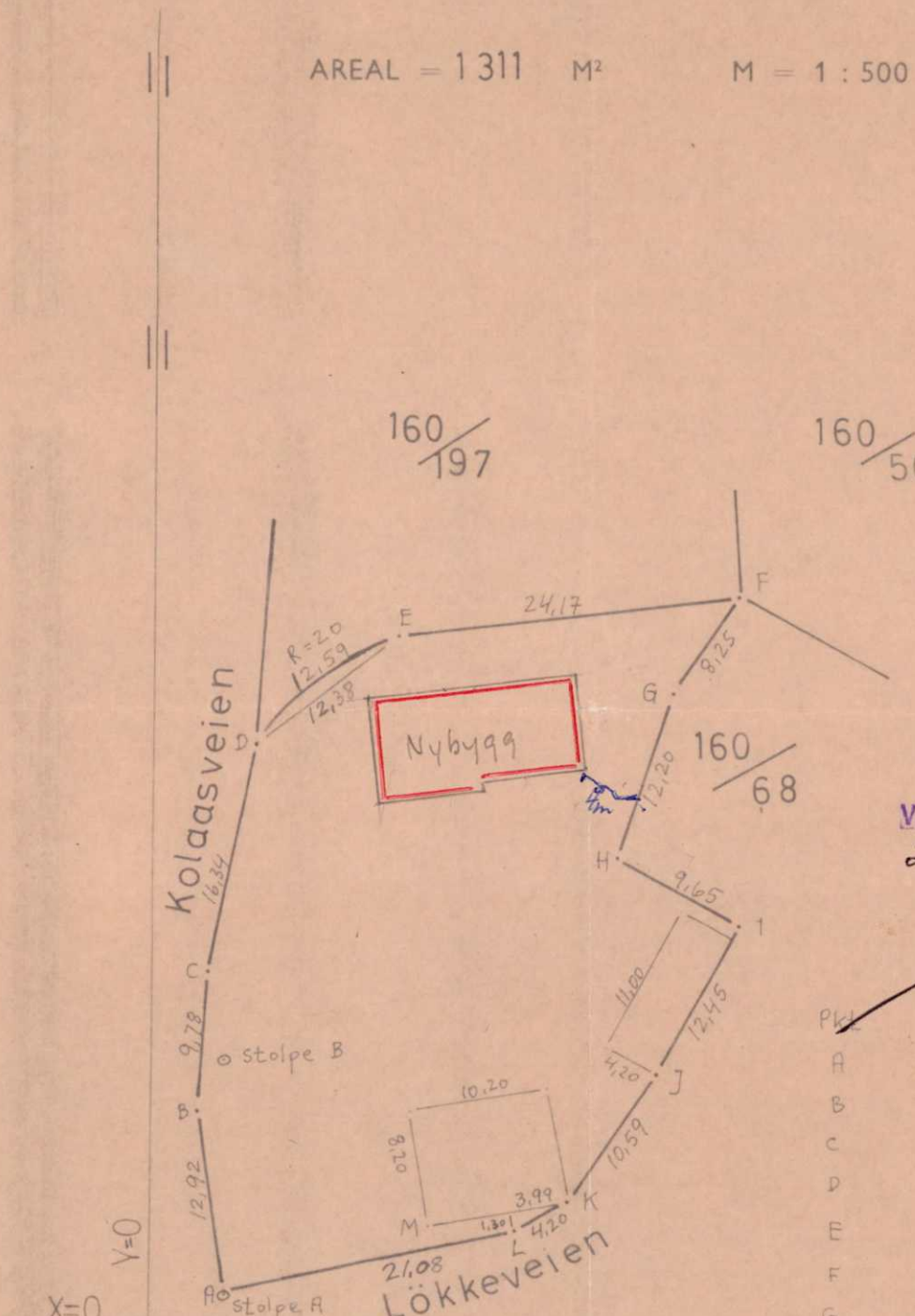
Vedlegg 1.
Søkn. om byggetillatelse

KART

OVER ~~TOMT NR.~~ ~~AV~~ G.NR. 160 B.NR. 49

N BÆRÖ i VESTBY

AREAL = 1311 M² M = 1 : 500



VESTBY BYGNINGSVESEN
28/9-76

Pkt.	X	Y
A	2,48	5,21
B	15,23	3,12
C	24,98	3,88
D	40,95	7,34
E	48,62	17,06
F	51,62	41,04
G	44,81	36,38
H	33,18	32,69
I	28,76	41,27
J	17,75	35,45
K	9,00	29,48
L	6,98	25,80
M	7,09	19,43
stolpe A	2,32	5,59
stolpe B	18,62	4,99

LOKALT RUTENETT

BYGNINGSRÅDSSAK NR. 173/B/83.
GNR. 160, BNR. 49. LIV M. GREGER OLSEN, SON.
BOLIGBYGG. TILBYGGING, GARASJE, PÅBYGGING.

Innkommet:
Byggeanmeldelse datert mottatt 25. august 1983.
Kart 1:5000.
Tegninger 1:50 og 1:100 fra ark. Asbjørn Ystad.
Kvittering for nabovarsling, datert 24. august 1983.
Det søkes om dispensasjon fra plassring av uthus over garasje.

BYGNINGSSJEFENS VEDTAK IHT. DELEGASJON.

Bygningssjefen tillater at det på gnr. 160, bnr. 49 oppføres tilbygg til stue og tilbygges vindfang ifølge mottatte tegninger, og på følgende betingelser.

1. Generelle approbasjonsbetingelser. pkt. 1 og 4.

2. Tilbygg/Påbygg forutsettes gitt samme utvendige materialbehandling som bestående bygning.

3. Når nødvendig riving er foretatt og byggearbeid skal starte skal bygningskontrollen varsles for kontroll. Eventuelle pålegg om utbedring/forsterkning av det bestående forutsettes etterkommet.

Byggetillatelse gitt 17. august 1979 for terasse langs boligbyggets nordvegg fornyes med gyldighet 2 år fra d.d.

Kvittering for ny nabovarsling er mottatt datert 24. august 1983.

Bygningssjefen tillater videre at bestående garasje på eiendommen påbygges bod som vist på mottatte tegninger, og på følgende betingelser.

1. Generelle approbasjonsbetingelser, pkt. 1.

2. Da bygningen kommer nærmere annen bygning enn 4 meter vil bygningssjefen kreve at innvendige vegger og himling kles tennvernende minst A10.
Forøvrig innvilges dispensasjon for plasseringen.

Vestby bygningsvesen, 10. oktober 1983

Bjørn Enger
bygningssjef

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65

Byggeplass	Matr.nr	G.nr	Parsell nr
Son		160/49	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Tilbygging, Garasje, Påbygging.	Boligbygg	24.08.1983	10.10.1983	173-B/83

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Liv M. Greger Olsen	Løkkevn. 2, 1555 Son	957023

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark.MNAL Asbjørn Ystad	1500 Hølen	957465

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

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 17. oktober 1983

.....

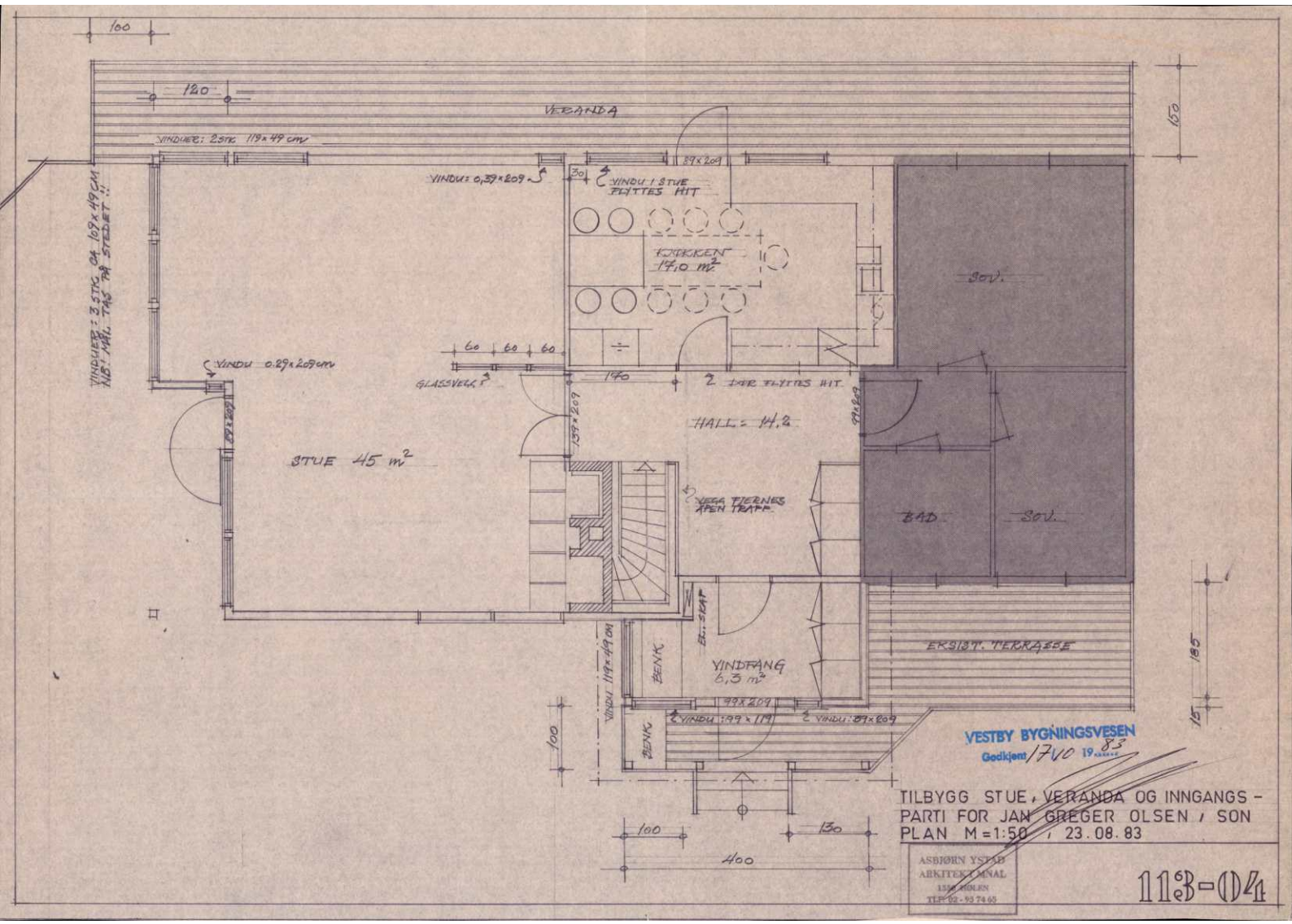
bygningssjef

BJØRN ENGER

Sendes:

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

Nr 5107 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 2-81
K-blankett 51.07


VERANDA
VINDUER: 2 STK 119 x 49 cm
VINDU: 0,39 x 209
VINDU I STUE FLYTTES HIT
KJØKKEN 17,0 m²
SOV.
VINDU 0.29 x 209 cm
GLASSVEGG
2 DØR FLYTTES HIT
HALL = 14,2
STUE 45 m²
VEGG FJERNES ÅPEN TRAPP
BAD
SOV.
EKSIST. TERRASSE
BENK
VINDFANG 6,3 m²
VINDU 99 x 119
VINDU 89 x 209
VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 17/10 1983
TILBYGG STUE, VERANDA OG INNGANGS-PARTI FOR JAN GREGER OLSEN / SØN
PLAN M = 1:50 / 23.08.83
ASBJØRN YSTAD
ARKITEKTMNAL
TLF: 02-93 74 65
11B-04

Vestby kommune
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/01046-4	Torbjørn Strøm	10.03.2025

FERDIGATTEST - 160/49/0/1 - 160/49/0/1 - LØKKEVEIEN 2A - BRUKSENDRING AV UNDERETASJE

Adresse:	Løkkeveien 2A
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	160/49/0/1

Vi viser til søknad om ferdigattest datert og mottatt 03.03.2025. Søknaden ble komplettert av tiltakshaver samme dag.

VEDTAK:

FERDIGATTEST

Vestby kommune godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av underetasje, mottatt 03.03.2025.

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

Det er sendt inn følgende dokumentasjon til søknad om ferdigattest:
- Bekreftelse på at vilkårene i tillatelsene er oppfylt, datert og mottatt 03.03.2025.

BYGGESAKSAVDELINGENS VURDERING
Vi gir ferdigattest på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 26.02.2025, vår ref. 25/01046-2.

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

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

Byggesaksavdelingens konklusjon
Søknad om ferdigattest godkjennes.

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

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

OPPLYSNINGER FOR MATRIKKELFØRING

Bygningsnummer:	13902720
Tiltakets art:	Bruksendring av underetasje i enebolig

Med hilsen

June Cathrine Ormstad
byggesaksleder

Torbjørn Strøm
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere:
Eirik Greger Hauff-Olsen

Kopi til:
Byggesak, Erik Pettersen
Byggesak, June Cathrine Ormstad

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

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

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

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

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

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

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

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

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

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

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

Kravet sender du til det forvaltningsorganet som har omgjort vedtaket.

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

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

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

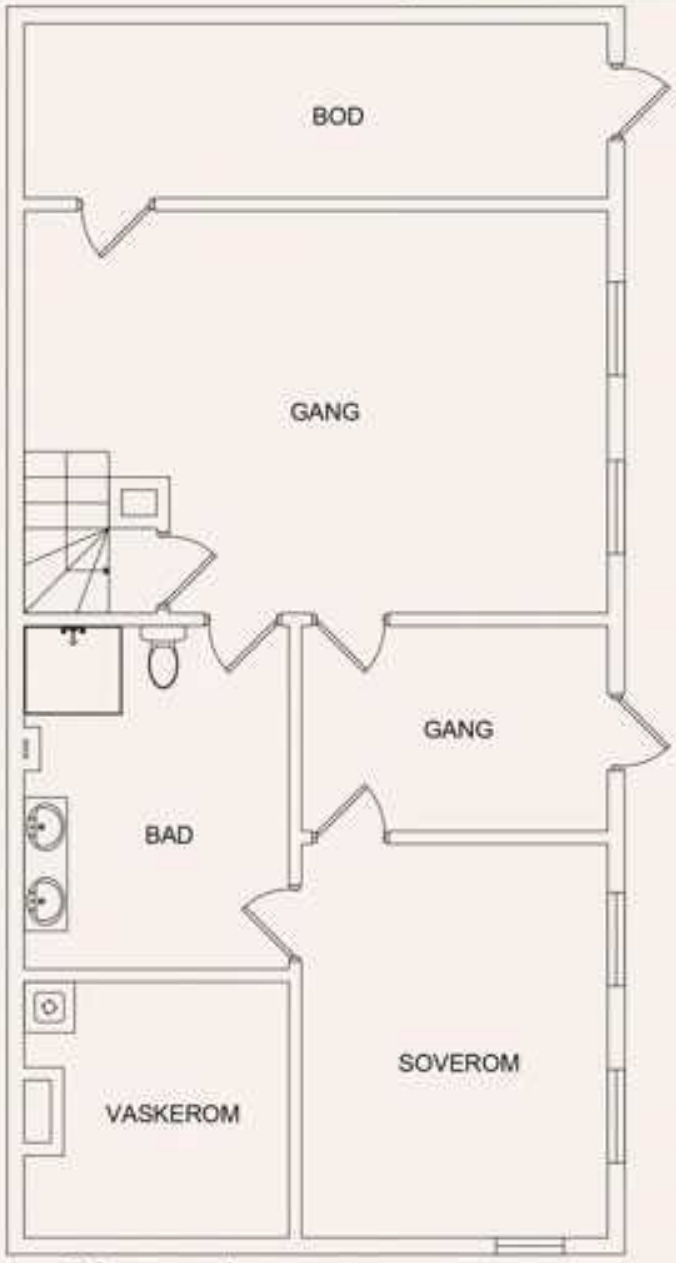
For å behandle søknad om nedsettelse av gebyr, trenger vi følgende:

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

Regelverk

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

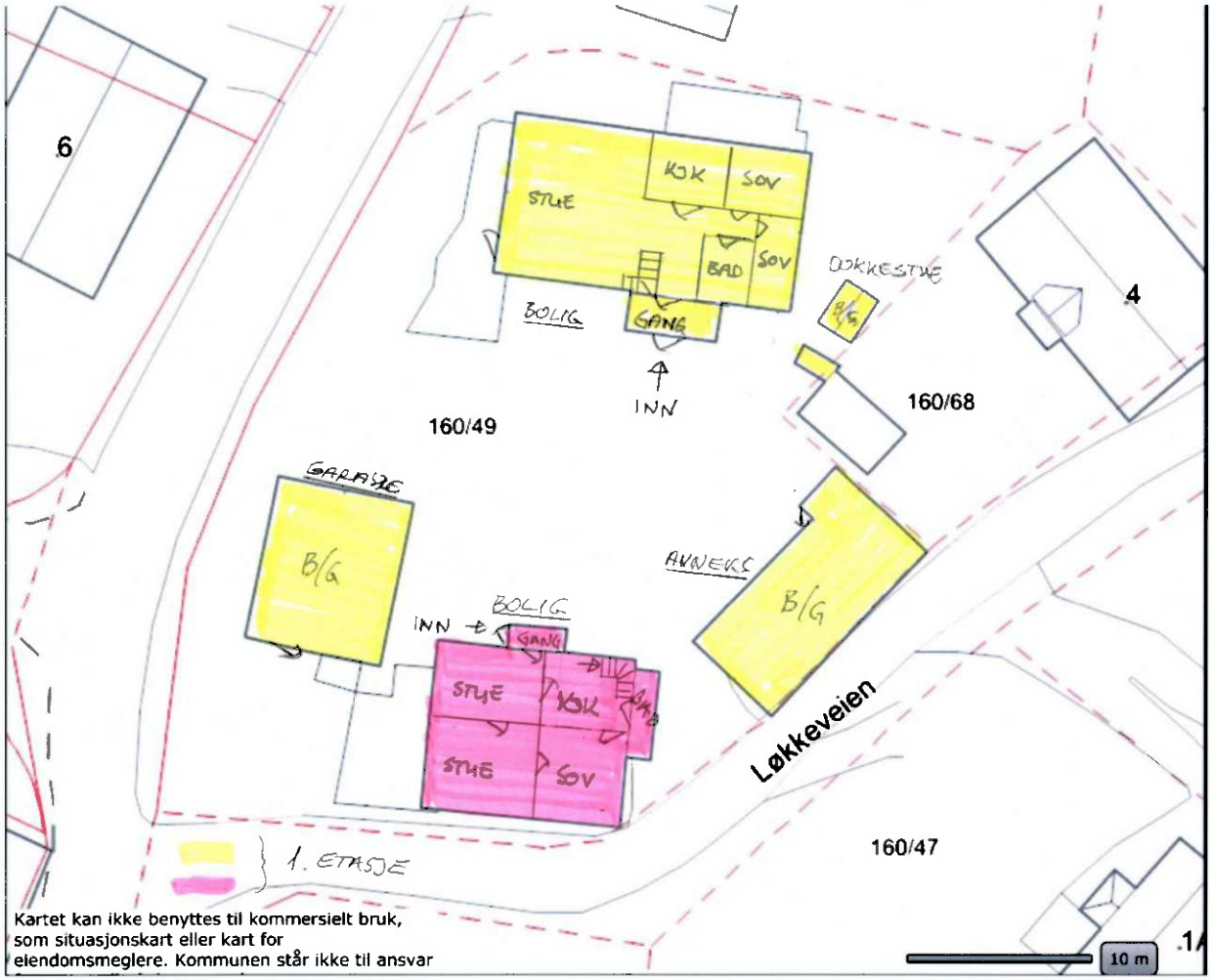
	U. ETASJE
	OMRÅDE 1553 SON
	MEGLER MARTIN BAUER
GATE LØKKEVEIEN 2A	



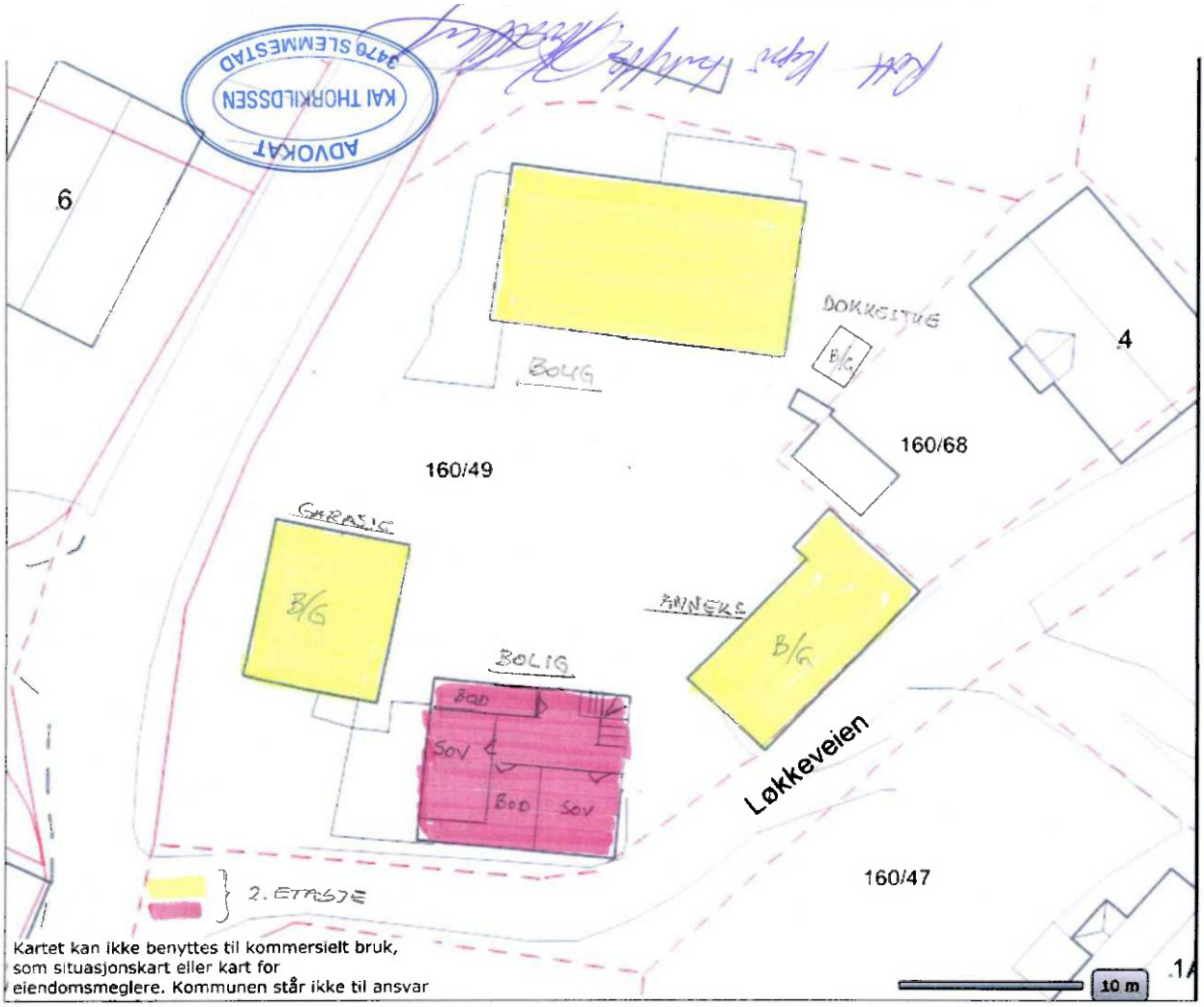
Plantegningen er ment som en illustrasjon og er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

FOSS

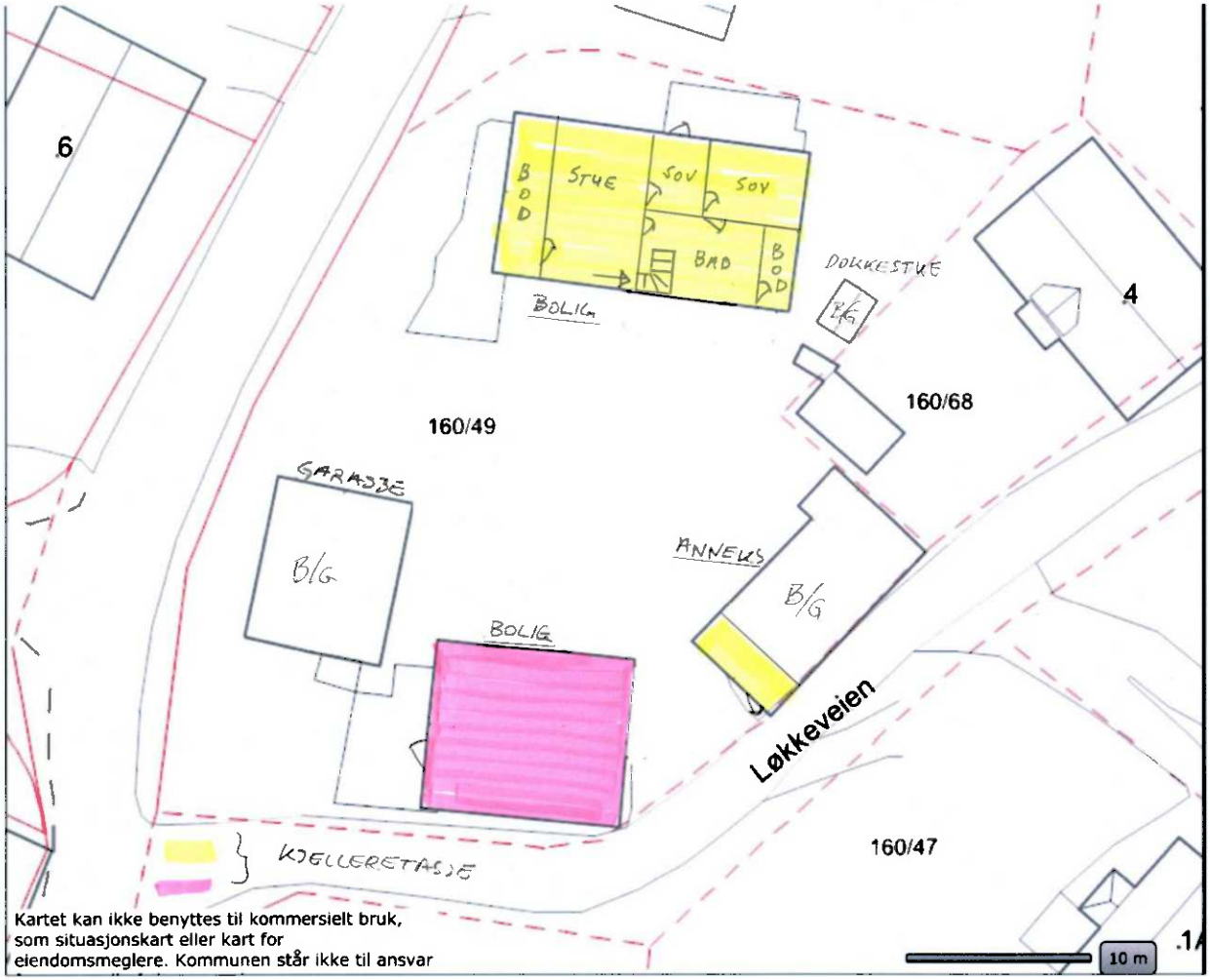
STUDIO EIK


6
4
STUE
KJK
SOV
BAD
SOV
GANG
BOLIG
INN
DOKKESTUE
B/G
160/68
160/49
GARASJE
B/G
AVNEKS
B/G
INN
BOLIG
GANG
STUE
KJK
STUE
SOV
Løkkeveien
1. ETASJE
160/47
Kartet kan ikke benyttes til kommersielt bruk,
som situasjonskart eller kart for
eiendomsmeglere. Kommunen står ikke til ansvar
10 m

3/4 1. ETASJE



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



2/4 KJELLERETASJE

Vestby kommune
Byggesak

Eirik Greger Hauff-Olsen
Borreveien 67 B
3186 HORTEN

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/00328-4	Eline Rummelhoff-Larsen	17.06.2025

SAKEN AVSLUTTES - 160/49/1/0 - LØKKEVEIEN 2A - MULIG ULOVLIGHET - BOENHET - BRUKSENDRING FRA TILLEGGSDEL TIL HOVEDDEL

Vi viser til tidligere korrespondanse og byggesak med referanse BYGG- 25/01046.

Historikk

Det ble utført tilsyn av eneboligen i sak 25/00328. Det ble ved tilsynet oppdaget ulovlig bruk av rom i underetasjen på eneboligen som ikke er godkjent som varig oppholdsrom. Det ble også oppdaget ulovlig opprettet boenhet i 2. etasje på garasjen på eiendommen.

I befaringsrapport ble det gitt pålegg om retting og pålegg om opphør av bruk av ulovlig bruksendring og boenhet den 27.02.2025. Det ble opplyst om muligheten til å søke om bruksendring i underetasjen av eneboligen. Det ble samtidig opplyst om at søknad om tillatelse til boenhet i garasje ikke kunne forventes innvilget.

Den 25.02.2025 søkte tiltakshaver om bruksendring uten ansvarsrett for underetasjen i eneboligen. Det ble gitt tillatelse til tiltaket den 26.02.2025. Ferdigattest ble gitt den 10.03.2025.

Vi mottok epost den 12.05.2025 om at boenheten i 2. etasje på garasjen var tilbakeført, med bilder som viser at innredning er fjernet. Det opplyses om at alt er revet, og at rommet er tømt.

Vi avslutter saken

Bygningsavdelingen kan bare følge opp forhold som er ulovlige etter plan- og bygningsloven (pbl.) med tilhørende regelverk.

Vi ga varsel om at dere måtte rette de ulovlige forholdene ved at dere måtte tilbakeføre 2. etasje på garasjen til siste godkjent stand. I tillegg opplyste vi om muligheten til å søke om bruksendring i underetasje på boligen, eller rette ved tilbakeføring.

Dere valgte å fjerne/tilbakeføre tiltaket i garasjen, og søke om tillatelse til bruksendring i eneboligen.

Forholdene er rettet i tråd med varselet og tilsynsrapporten vi har sendt ut.

Konklusjon

Vi avslutter saken om ulovlig bruksendring og opprettelse av boenhet, da tiltaket ikke lenger er ulovlig etter plan- og bygningsloven.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på tlf. 64 98 01 00, eller på e-post post@vestby.kommune.no dersom dere har spørsmål. Husk å oppgi saksnummeret som står i emnefeltet i dette brevet ved henvendelse til oss.

Med hilsen

Eline Rummelhoff-Larsen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere:
Eirik Greger Hauff-Olsen

Kopi til:
Byggesak, June Cathrine Ormstad

Vestby kommune

Byggesak

Eirik Greger Hauff-Olsen
Borreveien 67 B
3186 HORTEN

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/00328-2	Erik Pettersen	27.02.2025

BEFARINGSRAPPORT - VARSEL OM PÅLEGG, TVANGSMULKT OG OPPHØR AV BRUK - 160/49/1/0 - LØKKEVEIEN 2A - MULIG ULOVLIGHET - BOENHET - BRUKSENDRING FRA TILLEGGSDEL TIL HOVEDDEL

Innledning

I dette brevet får dere først en rapport fra befaringen vi hadde på eiendommen deres. Etter rapporten får dere et varsel om at vi kan pålegge dere å rette de avvikene vi fant. I varselet gir vi dere informasjon om hvordan avvikene kan rettes, og veileder dere om muligheten til å søke om å få ettergodkjent tiltaket.

BEFARINGSRAPPORT

Sakens bakgrunn

Byggesaksavdelingen har blitt gjort oppmerksom på mulig ulovlig bruksendring av rom i kjeller/underetasjen og opprettelse av selvstendige boenheter over garasje og i anneks på eiendommen, gjennom opplysninger i annonsen på Finn.no den 20.01.2025.

Etter søk i vårt arkiv kan vi ikke finne søknad om bruksendring av rom eller opprettelse av nye boenheter i garasje og anneks på eiendommen.

Formål med befaringen

Kommunen befarte eiendommen for å undersøke om det er foretatt søknadspliktig bruksendring av rom i eneboligen og opprettelse av selvstendig boenheter i frittstående garasje og anneks på eiendommen.

Dersom vi fant søknadspliktige endringer, ville vi også kontrollere følgende:

- Om høyder på rom som er for varig opphold var innenfor kravene jf. TEK 17 § 12-7 3 ledd.
- Om rømningsvinduer var innenfor kravene jf. TEK17 § 11-13 3 ledd.
- Om tilleggsdelen har tilknytning til hoveddel jf. TEK17 § 1-2 8 ledd.

Gjennomføring av befaringen

Vi befarte eiendommen den 30.01.2025.

Til stede ved befaringen:
Erik Pettersen (Vestby kommune)
Eirik Greger Hauff-Olsen (Tiltakshaver/eier)

Observasjoner ved befaringen

Under befaringen ble det konstatert at det er gjort søknadspliktig bruksendring av flere rom i kjeller på eneboligen, og at det er opprettet en selvstendig boenhet over garasjen, samt to boenheter i et frittstående anneks på eiendommen.

Dagens eier har følgende forklaring i forhold til annekset og dennes historie:

Som nevnt under befaringen i går kjøpte min bestefar eiendommen før krigen (2 verdenskrig). Hovedhuset var den gang Løkkeveien 2b, som i dag er seksjonert ut og solgt. Til datidens hovedhus (Løkkeveien 2b) tilhørte sidebygningen, det dere kaller annekset.

Siden eiendommen ble kjøpt av min bestefar, Ragnar Brustad, og så lenge jeg (født 1965) og min mor (født 1941) har levd, har sidebygningen blitt brukt som selvstendig bolig. Min mor, som fortsatt lever og bor på eldresenteret på Steinløkka i Son, kan opplyse om følgende om personer som har vært leietakere og bodd i sidebygningen fra 1940-tallet og utover, ut fra hennes hukommelse:

Under krigen, 41-45, leide min bestefar ut til en hestepasser som jobbet for tyskerne. Han bodde visstnok i 1. etasje, i en egen del mot nord. Hun husker ikke hans navn. Etter krigen, leide Myhrer (fornavn ukjent) fra ca. 1953-56, i 1 etasje. Han kjørte drosje i Son og omegn.

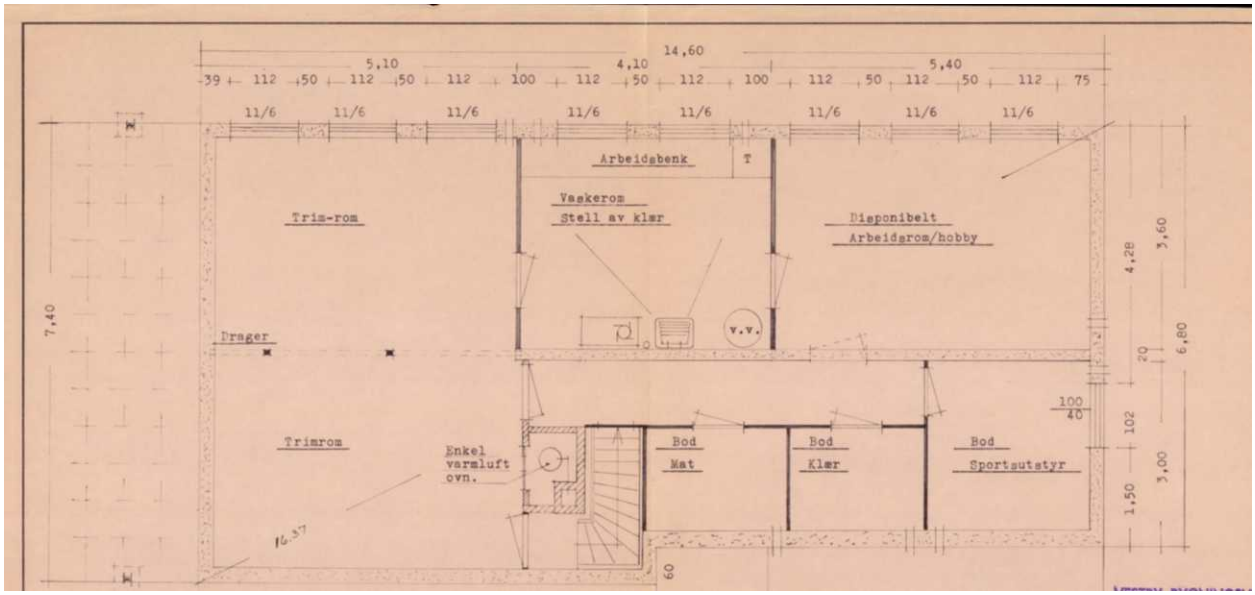
I 2. etasje bodde Sonja Gudvåg. Disse to, ble ifølge min mor, sammen og trolig senere gift.
Senere på 50-tallet bodde Sonja og Alf Nyland der. Min mor husker det fordi det sammenfalt med at hun begynte å studere på den tiden. Etter at disse to (Sonja og Alf) flyttet, ut bodde min mor der selv en periode, før hun giftet seg (1965).

Ole Berthelsen bodde i sidebygningen på 60-tallet og frem til sin død medio 1980. For hans del bør det være mulig å få en bekreftelse fra Folkeregisteret på bostedsadresse i Løkkeveien 2, gitt at Folkeregisteret ble opprettet i 1964. På den tiden var det leiligheter i begge etasjene og felles toalett (utedo).

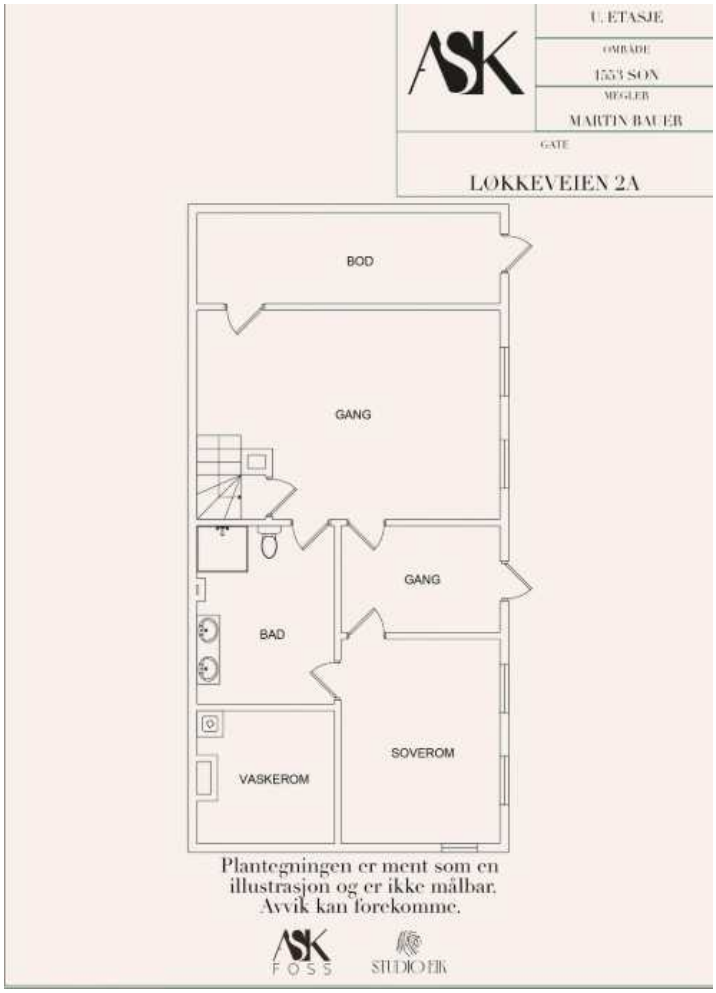
Eier sier at så lenge han kan huske, har det alltid vært to separate boenheter i annekset. Garasjen ble renovert og innredet for ca. 3 år tilbake slik den fremstår i dag.

Det er ikke søkt om bruksendring av rom nede i underetasjen/kjeller på eneboligen eller opprettelse av nye boenheter i garasjen og annekset. Det foreligger ingen godkjent plantegning av annekset, da dette ble godkjent i 1938, og tegninger ikke var å oppdrive.

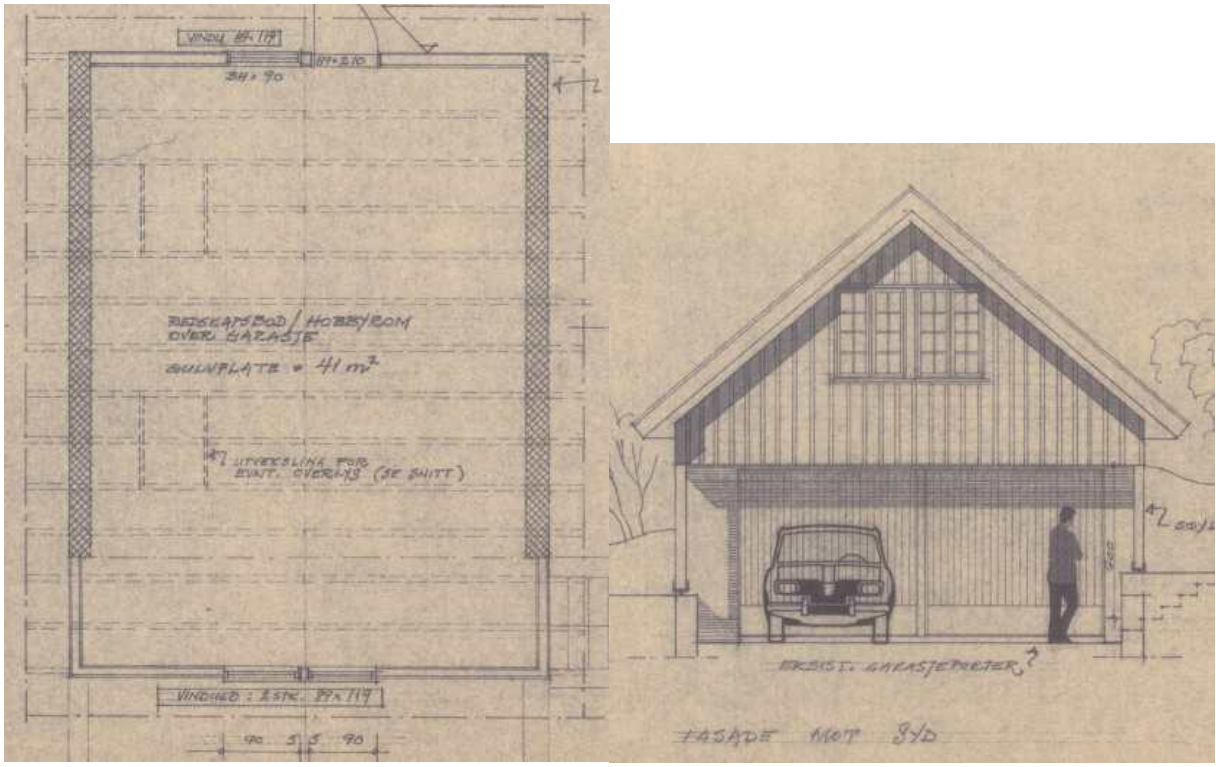
Sist godkjente plantegning for kjelleren/underetasjen fra 1976:



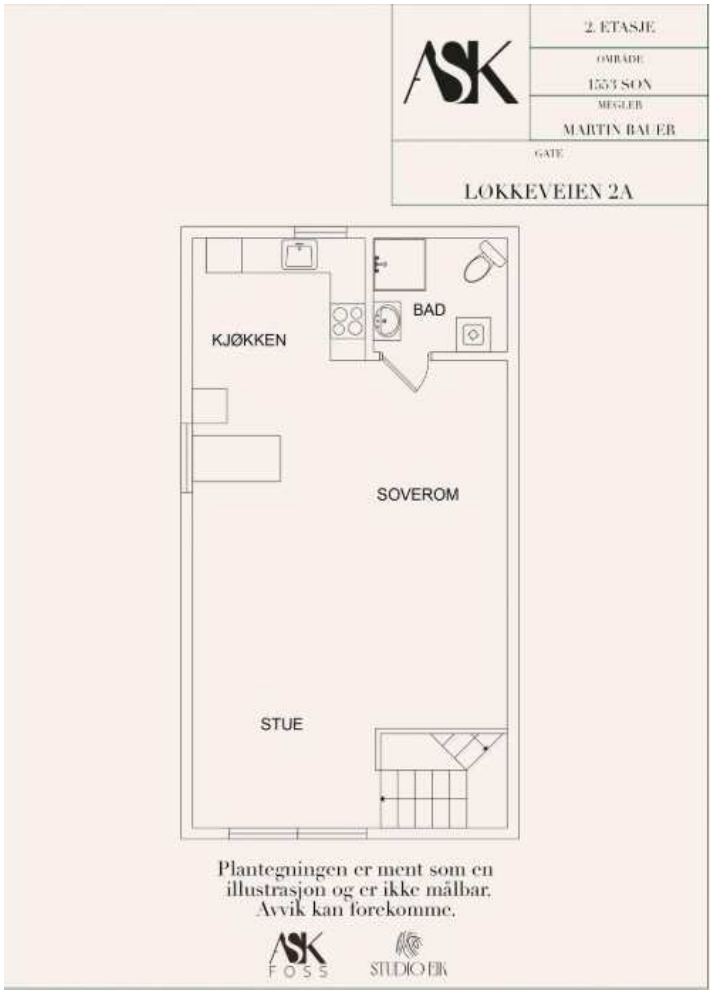
Nåværende plantegning av underetasjen ved salg av eiendommen:



Sist godkjente plantegning for garasjen i 1983:

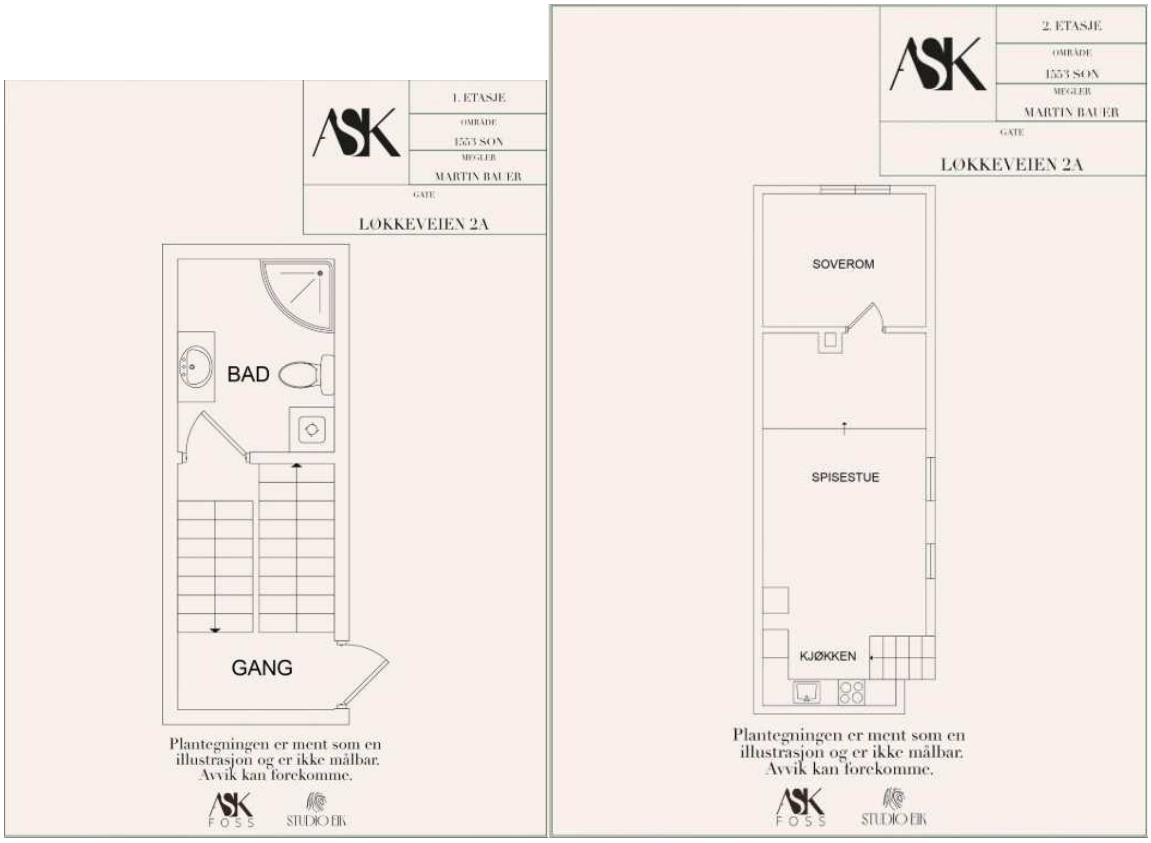


Nåværende plantegning av garasje med en boenhet ved salg av eiendommen:

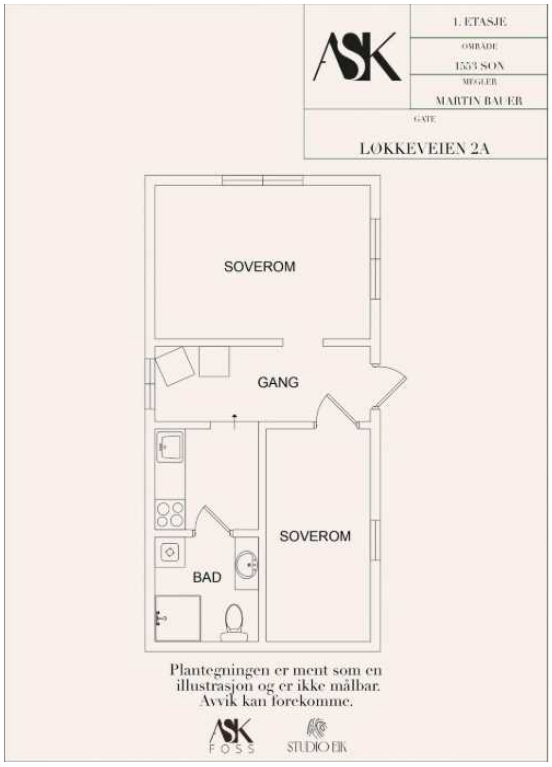


Nåværende plantegning av annekset med to boenheter ved salg av eiendommen:

Boenhet 1:



Boenhet 2:



Konklusjon
Ved befaringen ble det konstatert at det gjort søknadspliktige bruksendring av rom i underetasjen/kjeller på eneboligen, og at det er etablert 1 boenhet i 2 etasjen av garasjen. Det er også to boenheter i annekset fra 1938.

Eiendommen har i dag totalt 4 boenheter. En i eneboligen, 1 i garasjen og to i annekset på eiendommen.

På bakgrunn av opplysninger fra tiltakshaver, legger vi til grunn at boenhetene i annekset er lovlige etablert.

Endringene for underetasjen/kjelleren og boenheten i garasjen er ikke omsøkt og godkjent. Dere har derfor et ulovlig byggetiltak på eiendommen deres.

<u>Leilighet 1 (boenhet i garasjen):</u>

<u>Romhøyde</u>
Høyden i rommene på kjøkken/stue og soverom ble målt til 234 cm. Kravet er 240 cm for varig oppholdsrom i en selvstendig boenhet.

Leiligheten har rømningsvinduer i stue/soverom, med en bredde og høyde på 90x120 cm.

<u>Leilighet 2 (boenhet i anneks 1 etasje):</u>

<u>Romhøyde</u>
Høyden i rommene på stue ble målt til 230 cm og soverom ble målt til 198 cm. Kravet er 240 cm for varig oppholdsrom i en selvstendig boenhet.

Leiligheten har ikke rømningsvinduer på soverom, men i stuen er det flere vinduer.

Leilighet 3 (boenhet i anneks 2 etasje):

Romhøyde
Høyden i rommene på stue ble målt til 212 cm og soverom ble målt til 201 cm. Kravet er 240 cm for varig oppholdsrom i en selvstendig boenhet.

Leiligheten har sidehengslet vindu på soverom med en bredde 73x83, usikkert om dette kan være et rømningsvindu da midtstolpen hindrer rømning. Stue har kun rømning via trapp og ut i det fri.

Bilder av underetasje i enebolig, boenhet i garasje og boenheter i anneks vedlegges.

Kommentarer til rapporten

Dersom dere har kommentarer til befaringsrapporten, ber vi om en skriftlig tilbakemelding **innen tre uker** etter at rapporten er mottatt.

Befaringsrapporten er ikke et enkeltvedtak, og kan ikke påklages.

Regelverk

- Kommunen skal føre tilsyn med at plan- og bygningslovgivningen holdes i kommunen, jf. pbl. §§ 25-1 og 25-4.
- Kommunen kan føre tilsyn for å påse at det ikke foreligger ulovlig bruk eller andre ulovlige forhold etter denne lov som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, jf. pbl. § 25-4.

VARSEL OM PÅLEGG OM RETTING OG VARSEL OM TVANGSMULKT

I dette brevet varsler vi om disse forholdene:

1. **Varsel om pålegg om å rette de ulovlige forholdene på eiendommen**
2. **Varsel om opphør av ulovlig bruk av bruksendrede rom og selvstendige boenhet i garasjen**
3. **Varsel om opphør av ulovlig bruk av bruksendrede rom i kjeller/underetasje**
4. **Varsel om at vi kan vedta å ilegge dere tvangsmulkt dersom forholdene ikke rettes**

Senere i brevet beskriver vi hvordan forholdene på eiendommen deres kan rettes opp i for å unngå pålegg og vedtak om tvangsmulkt.

Innledning og historikk

Byggesaksavdelingen har blitt gjort oppmerksom på mulig ulovlig bruksendring av rom i kjeller/underetasjen og opprettelse av selvstendig boenheter over garasje og i anneks på eiendommen, gjennom opplysninger i annonsen på Finn.no den 20.01.2025.

Etter søk i vårt arkiv kan vi ikke finne søknad om bruksendring av rom eller opprettelse av nye boenheter i garasje og anneks på eiendommen.

Kommunen har vært på befaring og sett på arealene/etasjene og byggene.

Under befaringen ble det konstatert at det er gjort søknadspliktig bruksendring av flere rom i kjeller/underetasjen, og at det er opprettet en selvstendig boenhet i garasjen. Boenheten over garasjen har separat inngang fra utsiden.

Dere har derfor et ulovlig byggetiltak på eiendommen deres.

Eier/tiltakshaver har redegjort for boenhetene i annekset, og kan så lenge han husker alltid vært to boenheter der. Vi legger derfor til grunn at disse er lovlig etablert.

Beskrivelse av forhold i strid med plan- og bygningsloven

Du/dere eier eiendommen og er derfor ansvarlig for at reglene i plan- og bygningsloven (pbl.) følges.

Befaringen konstaterte at det er gjort søknadspliktig bruksendring av rom (vaskerom, disponibelt rom/hobbyrom, bod, mat og kles bod) og opprettelse av en ny boenhet over garasjen som inneholder soverom/stue, kjøkken og bad/wc.

Etter plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 20-2 § 20-1 bokstav d og bokstav g, er varig eller tidsbestemt bruksendring og oppdeling av bruksenheter i boliger søknadspliktig med krav til bruk av ansvarlig foretak.

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel Vestby 2023-2034, vedtatt 19.06.2023. Området er avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplanen for Son Indre, vedtatt 10.11.1986.

Boligen er avsatt til byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse:

I området kan det oppføres frittliggende enebolig med tilhørende garasje/carport/uthus. Garasje og uthus skal til sammen ikke overstige 50 m². Det kan tillatelse innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriften, der terrenget etter rådets skjønn ligger til rette for det.

Eiendommen ligger i området BXI, og maks antall etasjeantall er 2, og U-graden for eiendommen er 0,20.

Det er ikke tillat med opprettelse av flere boenheter i området. Etablering av boenhet i garasjen er derfor avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 4 «Byggeområder for boliger». En slik dispensasjon kan dere ikke forvente innvilget.

Dere har ikke søkt og fått tillatelse til bruksendringen av rom (vaskerom, disponibelt rom/hobbyrom, bod, mat og kles bod) og opprettelse av en ny boenhet over garasjen som inneholder soverom/stue, kjøkken og bad/wc. Dere har derfor ulovlige forhold på eiendommen.

Det har blitt gitt tillatelse til bruksendring av rom i underetasjen på eneboligen, så disse rommene er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, tillatelsen til bruksendringen ble gitt 27.02.2025.

Dere har rett til å komme med en uttalelse

Send oss en redegjørelse dersom dere har opplysninger i saken vi ikke er kjent med. Legg gjerne med dokumentasjon som kan underbygge forklaringen, for eksempel en beskrivelse, foto og/eller tegninger. **Frist for uttalelse er 4 uker fra brevets dato**.

Etter fristen for uttale vil vi vurdere å fatte vedtak om pålegg. Fristen for retting og/opphør av bruk i vedtaket vil være den samme som i dette varselet.

Hvordan kan dere unngå tvangsmulkt?

Retter dere opp det ulovlige forholdet, unngår dere tvangsmulkt. Dette kan skje på følgende måter:

1. Boenheten og bruksendringene tilbakeføres (fjernes) **innen 14.05.2025.**
   Dere kan rette opp i det ulovlige forholdet ved å tilbakeføre underetasjen/rommene til sist godkjente bruk slik at det ikke lenger er gjort en søknadspliktige bruksendringer og opprettelse av en selvstendig boenhet over garasjen. Retting innebærer i dette tilfellet at soverom, bad/wc og vaskerom i underetasjen på eneboligen, og at boenheten over garasjen med stue/soverom, kjøkken og bad/wc endres tilbake til boder, matbod og disponibelt rom og redskapsbod.

   For at retting skal være gjort, må dere dokumentere dette til oss med bilder og skriftlig redegjørelse for hvilke arbeider som er gjort.

2. Bruken av de ulovlige rommene som ikke er bruksendret (rom i eneboligen og garasjen) må opphøre snarest og senest **innen 14.05.2025.**
   Bruken av de ulovlig bruksendrede rommene (boder, matbod, disponibelt rom, redskapsbod i garasjen i boenheten) er ulovlig, ettersom det ikke er godkjent og ikke er gitt brukstillatelse til tiltaket.

   For å rette opp i forholdene på eiendommen må bruken også opphøre.

   Det må sendes inn skriftlig bekreftelse **innen 14.05.2025** på at bruken er opphørt. Soverom/stuen, kjøkken, bad/wc, boder, matbod og disponibelt i både underetasjen for eneboligen og garasjen må ikke tas i bruk til beboelse før det eventuelt blir gitt en brukstillatelse/tillatelse til boenheten til dette.

Hva skjer hvis dere ikke retter det ulovlige forholdet?

Dersom vi ikke mottar nye opplysninger som gir grunnlag for å avslutte saken helt eller delvis, vil det bli fattet vedtak i saken.

Det vil bli gitt samme frist for retting i vedtaket.

Dersom det ulovlige forholdet ikke rettes innen fristene vil dere bli ilagt tvangsmulkt.

Det kan bli fattet følgende vedtak om tvangsmulkt:
Løpende dagmulkt på kr 1 500,- fra og **med 15.05.2025** dersom det ulovlige forholdet ikke er rettet/tilbakeført innen fristen.

Løpende dagmulkt på kr 1 500,- fra og **med 15.05.2025** dersom den ulovlige bruken ikke har opphørt innen fristen.

Dere kan søke om å få tiltakene godkjent

Dere kan søke om å få tiltaket godkjent som alternativ til å gjennomføre rettingen som beskrevet over. Søknaden må være komplett og mottatt hos oss **innen 15.07.2025.**

Dersom søknaden tas til behandling, venter vi med å følge opp vårt pålegg om retting inntil søknaden er ferdig behandlet.

Blir søknaden avslått gjelder varselet om pålegg og fristen som er satt under punkt 1 og 2.

Godkjennes søknaden, avsluttes ikke ulovlighetsoppfølgingen før det er gitt brukstillatelse/ferdigattest.

Hvis dere velger å søke/veiledning

- *Opprettelse av selvstendig boenhet i garasjen*

Søknad om opprettelse av selvstendig boenheter er søknadspliktig med krav til bruk av ansvarlig søker.

Som nevnt over, ligger eiendommen innenfor reguleringsplanen for Son Indre, der er det ikke lov å etablere sekundærleiligheter. Tiltaket er derfor ikke i tråd med plangrunnlaget, og krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 4 «Byggeområde for boliger».

Kommunen kan kun innvilge dispensasjoner hvor hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det er klart flere fordeler enn ulemper med å innvilge dispensasjonen.

Dere kan ikke forvente å få innvilget dispensasjon i denne saken, avslag må derfor regnes med. Vi anbefaler derfor at dette tiltaket rettes i tråd med varselet over, med en tilbakeføring av arealet til redskapsbod.

- *Bruksendring av rom i underetasjen av enebolig*

Søknad om bruksendring av rom fra tilleggsdel boder, matbod, disponibelt rom til hoveddel soverom, bad/wc og vaskerom er et søknadspliktig tiltak uten krav til bruk av ansvarlig søker. Det betyr at tiltakshaver selv kan sende slik søknad til kommunen.

Søknaden må inneholde:
- Eksisterende plantegninger.
- Ny planløsning.
- Søknadsskjema for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Slik søknad er i tråd med plangrunnlaget og kan derfor forventes innvilget hvis komplett søknad sendes til kommunen.

Det er allerede sendt inn søknad for bruksendringen av rom i underetasjen, og gitt tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 27.02.2025.

Vi ber om tilbakemelding

Ber gjerne om en tilbakemelding om hva dere ønsker å gjøre/velger av **alternativ for boenheten over garasjen innen 10.03.2025,** da det er denne som gjenstår som en ulovlighet på eiendommen. Da arealene i underetasjen er bruksendret og godkjent.

Gebyr ved behandling av søknader

Vi minner om at alle søknader om byggetiltak er gebyrbelagt. Dere må derfor betale gebyr til kommunen for å få søknaden behandlet. Dere kan lese mer her om hvilke gebyrer som gjelder for de ulike søknadene.

Hvor kan dere finne mer informasjon?

Dere finner mer informasjon om hva som er søknadspliktig og hvordan man søker her:

- www.vestby.kommune.no
- www.dibk.no (Direktoratet for byggkvalitet)

Dersom dere ikke finner svaret her, kan dere ringe oss på telefon 64 98 01 00 eller sende e-post til: post@vesby.kommune.no

Anvendt regelverk

- Kommunens plikt til å forhåndsvarsle eventuelle vedtak fremgår av plan- og bygningsloven § 32-2.
- Plikten til å søke fremgår av plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1.
- Kommunen har anledning til å gi pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid etter plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd.
- Kommunen har anledning til å vedta tvangsmulkt etter plan- og bygningsloven § 32-3 tredje ledd første punktum og § 32-5.
- Pålegg som ikke etterkommes innen den fastsatte fristen vil kunne følge opp med forelegg jf. plan- og bygningsloven § 32-2 annet ledd annet punktum jf. § 32-6.

Følg saken på kommunens hjemmeside

Saken er offentlig og kan følges på offentlig journal på kommunens hjemmeside.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på tlf. 64 98 01 00, eller på e-post post@vestby.kommune.no dersom dere har spørsmål. Husk å oppgi saksnummeret som står i emnefeltet i dette brevet ved henvendelse til oss.

Med hilsen

June Cathrine Ormstad
byggesaksleder

Erik Pettersen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:
Bilder av underetasjen i eneboligen

Mottakere:
Eirik Greger Hauff-Olsen

Kopi til:
Byggesak, June Cathrine Ormstad

Vestby kommune

Son indre område - Reguleringsbestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 10.11.1986. Mindre vesentlig reguleringsendring av bygningsrådet 22.4.1987 (Kaia Hansens Minde omreguleres til boligformål). Mindre vesentlig reguleringsendring av bygningsrådet 23.9.1987 (Endret u-grad for AII og AIV). Reguleringsendring av kommunestyret 25.4.1988 (Elim omreguleres til forretninger/kontor – SX). Mindre vesentlig reguleringsendring av bygningsrådet 24.11.1988 (Endring av størrelse og u-grad på brannstasjonstomta). Reguleringsendring av kommunestyret 29.10.1990 (utvidelse av Son Kros parkeringsareal + krav om bebyggelsesplan for et avgrenset område i bestemmelsene). Mindre vesentlig reguleringsendring av kommunestyret 22.11.1993 (Endret trasé for gang- og sykkelveg mellom Son skole og Storgaten). Reguleringsendring av kommunestyret 8.5.2000 (Son menighetshus omreguleres til boligformål). Mindre endring av plansjefen 18.07.2014 (formålsgrense justert i forhold til eiendomsgrense 160/218). Mindre endring av plansjefen 29.10.2021 (justering av formålsgrense mellom 160/15 og 160/16).

§ 1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrenser.

§ 2

Området er regulert til:

- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for forretninger og kontorer
- Tomt for offentlig bygning
- Trafikkområder
    - Kjøreveger
    - Fortau/gangveger
    - Parkeringsplasser
    - Havn

- Friområder
    - Parker, lekeplasser

- Spesialområder
    - Friluftsområder
    - Kommunalteknisk virksomhet
    - Bevaring/boliger
    - Bevaring/kontor, forretning
    - Bevaring/offentlige bygninger
    - Bevaring/allmennyttige formål (forsamlingslokaler)

§ 3 Fellesbestemmelser

a. For boliger beregnes 1 garasje og minst 1 ekstra oppstillingsplass for personbil pr. leilighet. For øvrige funksjoner fastsetter bygningsrådet kravene til parkeringsdekning i hvert enkelt tilfelle. Parkering og garasjeanlegg kan løses i fellesskap.

b. For byggeområdene er det bestemt en maksimal utnyttelsesgrad og et maksimalt etasjeantall. Disse størrelsene framgår av nedenstående tabell:

Område	Antall etasjer	U-grad	Område	Antall etasjer	U-grad
BI	1	0,10	BXXVII	2	0,25
BII	2	0,10	BXXVIII	2	0,25
BIII	2	0,25	BXXIX	2	0,25
BV	2	0,25	BXXX	2	0,25
BVI	2	0,20	BXXXI	1	0,25
BVII	2	0,25	BXXXII	1	0,15
BVIII	2	0,20	BXXXIII	1	0,20
BIX	1	0,15	BXXXIV	2	0,20
BX	2	0,15	BXXXV	2	0,20
BXI	2	0,20	SI	2	0,50
BXII	1	0,25	SII	2	0,50
BXIII	2	0,15	SIII	2	0,50
BXIV	2	0,20	SIV	2	0,30
BXV	2	0,20	SV	2	0,30
BXVI	2	0,20	SVI	2	0,40
BXVII	1	0,25	SVII	2	0,30
BXVIII	2	0,25	SVIII	2	0,30
BXIX	1	0,25	SIX	2	0,50
BXX	2	0,12	SX	1	0,25
BXXI	2	0,12	OI	1	0,55
BXXII	2	0,12	OIII	2	0,40
BXXIII	2	0,15	OIV	2	0,20
BXXIV	1	0,20	AII	2	0,50
BXXV	2	0,15	AIV	2	0,35
BXXVI	2	0,15			

Utnyttelsesgraden er fastsatt som det gulvareal eiendommen kan bebygges med, unntatt garasje/carport, målt i forhold til eiendommens nettoareal med tillegg av halvparten av tillegg av veggrunn, og med tillegg av inntil 10 m. bredde av tilstøtende friområde.

For eiendommene gnr. 160, bnr. 7, 8, 9,10 og 28-147-159 og 80, 142 er byggelinjer trukket slik at bebyggelsens avstand fra strand er fastsatt i samsvar med bestemmelsene i bygningslovens § 26b.

c. Bygningsrådet kan nekte etablert virksomhet som etter deres skjønn vil være skjemmende for strøket eller til ulempe for omboende.

d. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling.

e. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

f. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

g. Den ubebygde del av tomta skal holdes i en stand som ikke virker skjemmende for omgivelsene. Eventuell utendørs lagring må anordnes på en tiltalende måte, og om nødvendig skjermes mot innsyn.

h. Tørkestativ, oljefat og søppelholdere skal plasseres slik at de blir til minst ulempe for naboer.

§ 4 Byggeområde for boliger

a. I byggeområdene for boliger - utenom bevaringsområdene - kan oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasje/carport/uthus.

b. Maksimal tillatt u-grad og etasjetall er vist i § 3b.

c. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 25° - 45°.

d. Bygningsrådet kan tillate innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene, der terrenget etter rådets skjønn ligger til rette for det.

e. Garasje/uthus skal til sammen ikke overstige 50 m². Bygningsrådet kan tillate frittliggende carport/garasje/uthus plassert i nabogrense, og inntil 1,5 m. fra kant regulert vei. Garasje/carport vinkelrett på offentlig vei skal ligge minst 5 m. fra kant regulert vei. Garasje1 carport/uthus skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse.

f. Bygningsrådet kan i boligområder tillate innslag av mindre kommersielle eller sosiale virksomheter som etter rådets skjønn ikke vil virke forstyrrende på bomiljøer.

g. Gesimshøyden for enetasjes bebyggelse, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 5,0 m., og mønehøyden skal ikke overstige 7,5 m. For toetasjes bebyggelse gjelder bygningslovens maksimumskøyder på henholdsvis 8 og 9 m.

h. Alle tiltak i grunnen innenfor BXXXV skal varsles Akershus fylkeskommune slik at tiltaket kan overvåkes i forhold til automatisk fredete kulturminner.

§ 5 Byggeområde for kontorer og forretninger (SI)

a. Bebyggelsens art, utforming og plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Max gesimshøyde settes til 8 m., og maks mønehøyde til 9 m.

c. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 25° - 35°.

d. Bebyggelsens 2. etasje tillates innredet til boligformål.

e. For bygningsrådet behandler byggemelding, skal det innhentes uttalelse fra fylkeskonservatoren.

§ 6 Tomt for offentlig bygning

a. Maksimal utnyttelsesgrad og tillatt etasjeantall fremgår av bestemmelsenes § 3b.

b. Max. gesimshøyde settes til 4 m., og maks mønehøyde til 7 m. for enetasjes bebyggelse. For toetasjes bebyggelse skal gesimshøyde/mønehøyde ikke overstige 8 og 9 m. målt fra gjennomsnittlig terrengnivå.

c. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 25° - 35°.

§ 7 Trafikkområder

a. I havneområdet, H 1, kan det oppføres bygg eller utføres anlegg som har direkte tilknytning til havnen.

   Opplaget ved Son Småbåthavn, H 1, skal primært skje i tidsrommet september mai, og plassen på land skal holdes ryddig i det tidsrom hvor opplag ikke skjer.
   Arealene - merket HT - skal benyttes til offentlig bilparkering i tiden 1/6 – 1/9, og tillates ikke benyttet til båtopplag eller annen havnetilknyttet virksomhet i dette tidsrommet.

   Havneområdet ved Son torg, HIV, skal ikke benyttes til opplag av noen art, kun som fiskerihavn og gjestehavn etter retningslinjer fastsatt av havnestyret i medhold av havneloven.

Havneområdene, HI1 og HIV, tillates utbygget med brygger i samsvar med reguleringsplanens avgrensning. For øvrig skal det i områdene ikke oppføres bygninger og anlegg som kommer inn under bygningslovens bestemmelser.

b. For regulerte boligområder som ligger i direkte eller nær tilknytning til Sonsveien (R151), Brevikveien (F. c. 2.1) og Kolåsveien (F. c. 2.1), skal utbygger i forbindelse med behandling av bebyggelsesplan og den enkelte byggesak, dokumentere at bebyggelsen gis tilfredsstillende støymessig utforming, i samsvar med Miljøverndepartementets veiledende støyforskrifter og byggeforskriftene til bygningsloven. Tilfredsstillende støyskjerming kan enten utføres som felles støyskjerm for flere eiendommer, som støyisolerende tiltak i den enkelte bygning eller ved kombinasjon av støyskjerm/fasadeisolering.

   Ved bruk av utvendig støyskjerm, skal denne utføres enhetlig for de eiendommer som detaljplanlegges samlet, og støyskjermen skal gis en utforming i høyde, beliggenhet, materialvalg og farger etter bygningsrådets nærmere godkjennelse.

§ 8 Spesialområder - bevaring

a. I områdene regulert til kontorer, forreininger, boliger, i spesialområde/bevaring, skal bygningenes 2 etasje nyttes til boligformål.

b. Eksisterende bygninger som inngår i planen som bevaringsverdige, kan utvendig istandsettes, tilbygges og påbygges, men det forutsettes at husenes målestokk, takform, taktekking, dør - og vindusutfonning, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig karakter.

   Innvendig kan bygningene ombygges og forbedres teknisk, men så vidt mulig bør det opprinnelige interim bevares.

c. Andre eksisterende bygninger enn de bevaringsverdige, og alle arter nybygg skal gis en eksteriørforming samt materialbruk som harmonerer med de bevaringsverdige bygninger. Nybygg skal oppføres etter bestemmelsene i byggeforskriftene, men må ha fasadekledning av trepanel.

d. Dersom et skadet hus erstattes med nybygg, kan bygningsrådet gi pålegg om at den nye bygning må ha samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, dersom dette etter rådets skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige profil og miljøkvaliteter.

   Bevaringsverdige hus som på grunn av skader må erstattes med nybygg, skal gis samme plassering som det opprinnelige bygg.

e. For et nybygg eller en større fasadeendring behandles, kan bygningsrådet forlange at det sendes inn fasadeoppriss av bygningen, og så mye av den tilstøtende bebyggelse som rådet finner nødvendig for å vurdere søknaden.

f. Før bygningsrådet behandler byggesaker innenfor bevaringsområdet skal det innhente uttalelse fra fylkeskonservatoren. For fredete bygninger innenfor bevaringsområdet gjelder for øvrig bestemmelsene i lov om kultminner.

g. Dersom ikke annet er fastsatt i planen, gjelder grense mellom byggeområde og trafikkområde som byggegrense.

h. Forstøtningsmurer mot gate og gjerder skal ved valg av materialer og høyde harmonere med miljøet. Oppsetting eller endring av gjerder og forstøtningsmuren, skal forelegges bygningsrådet for godkjennelse.

§ 9

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen, der hvor særlige grunner taler for det.

§ 10

For arealet som har samme avgrensning som bilag 18, skal det, for tiltak og arbeider igangsettes for vedlikehold og opprustning av arealet, utarbeides en bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens bestemmelser i passende målestokk som skal vise:

- Arealdisponering
- Beplantning av vegetasjon (trær, hekker, blomster osv.)
- Kanalisering/regulering av biltrafikk
- Opprustning/anlegg av parkeringsplasser på egnede areal
- Møblering (benker/sittegrupper, avskjenning, kanter, gjerder)
- Dekke (differensiering av vegareal, torvareal og gangareal)

Vestby kommune

Detaljregulering Kolåsveien/Båtbyggerveien - Bestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 11.12.2015

§ 1 Fellesbestemmelser

Støy

Grenseverdiene for utendørs støy i tabell 3 i retningslinjen T-14427/2012 Behandling av støy i arealplanlegging skal gjelde ved ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.

Støygrensene i tabell 4 i retningslinjen T-1442/2012 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 5.

Garasje m.m.

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

§ 2 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse

I området B1 kan det oppføres frittliggende enebolig, enebolig med en sekundærleilighet eller tomannsbolig, samt tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 25° og 45° og møne i bygningens lengderetning. Arker og takoppløft med en bredde mindre enn 1/3 av hver takflate regnes ikke inn i gesimshøyden. Maksimal gesimshøyde er 5,0 meter og maksimal mønehøyde er 7,5 meter. Minste netto regulerte tomteareal er 600 m^2.

Bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=28 %.

For andre boligområder gjelder bestemmelser for tilgrensende reguleringsplaner.

§ 3 Veg

Kjøreveg med tilhørende veggrunn, fortau og gang- og sykkelvei skal være offentlig.

Gang- og sykkelveien skal gi kjøreadkomst til eiendommen 160/56, 160/58 og 160/194.

§ 4 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 de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær som ikke hindrer sikten kan tillates.

§ 5 Vern av kulturmiljø og frittliggende småhusbebyggelse

Bevaringsverdige bygninger er alle merkede bygninger på plankartet. Eksisterende bevaringsverdige bygninger, kan utvendig istandsettes og tilbygges, men det forutsettes at husenes målestokk, takform, taktekking, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig karakter. Så vidt mulig skal tilbakeføring tilstrebes. Det skal benyttes koblede, sidehengslede, utadslående vinduer med gjennomgående sprosser i ytre glass. Inngangsparti tilpasses lokal byggeskikk. Teglstein skal benyttes som taktekking. Farge på bygning tilpasses eksisterende miljø. Innvendig kan bygningene ombygges og forbedres teknisk, men så vidt mulig bør det opprinnelige interiør bevares.

Andre eksisterende bygninger enn de bevaringsverdige, og alle arter nybygg, skal gis en eksteriørutforming samt materialbruk som harmonerer med de bevaringsverdige bygninger. Teglstein skal benyttes som taktekking. Trepanel skal benyttes til fasadekledning. Farge på bygning tilpasses eksisterende miljø.

På eksisterende bygninger skal det benyttes vinduer som har utforming som samsvarer med bygningens tidsepoke.

Dersom et skadet hus erstattes med nybygg, kan kommunen gi pålegg om at den nye bygning må ha samme plassering, kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige profil og miljøkvaliteter.

Bevaringsverdige hus som på grunn av skader må erstattes med nybygg, skal gis samme plassering som det opprinnelige bygg.

§ 6 Bevaring av eksisterende tre

Asken som berører eiendommene gnr. 160 bnr. 66, 252 og gnr 165 bnr. 14 skal bevares. Det må ikke foretas inngrep i grunnen slik at røttene skades.

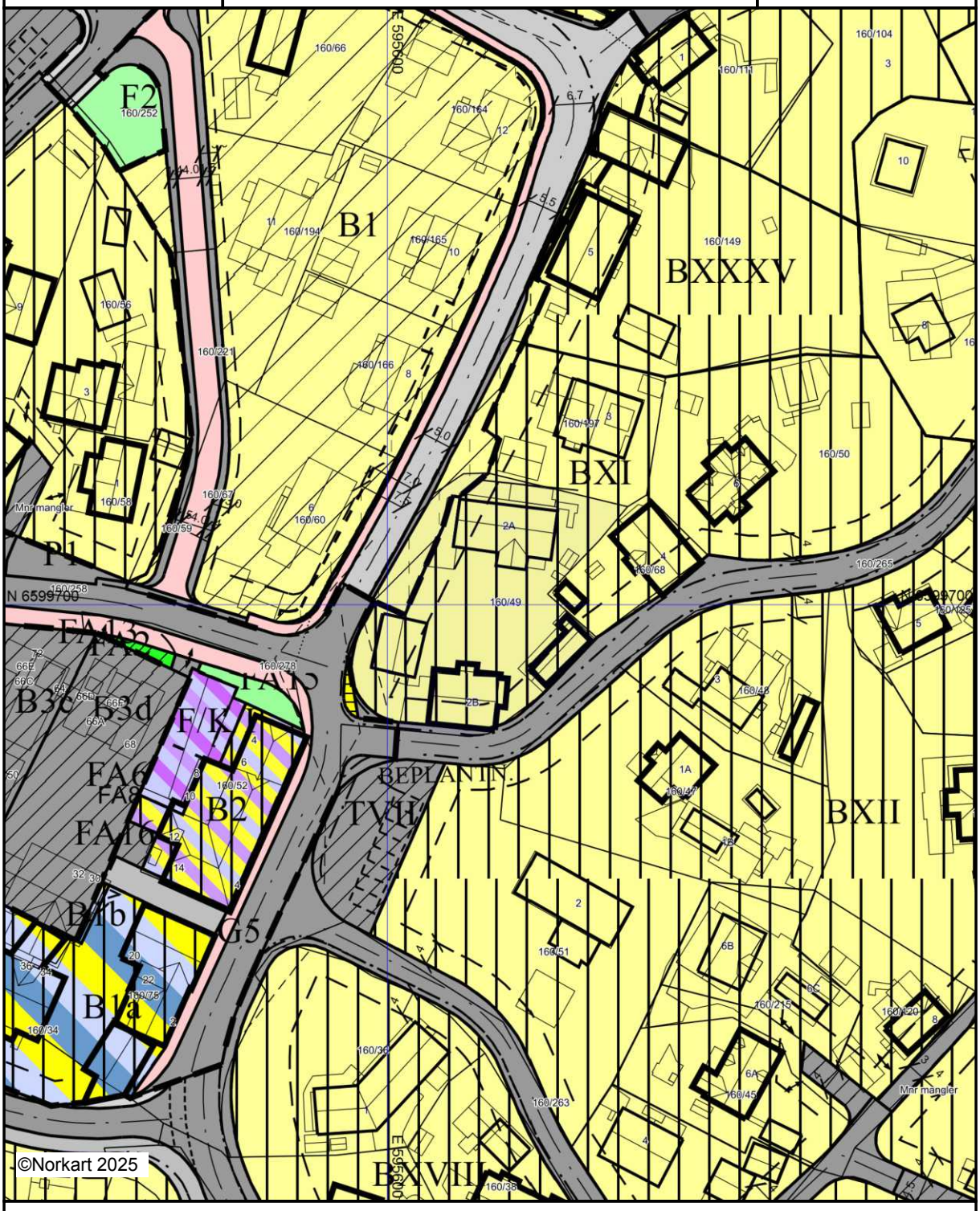
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 160/49/0/1
Adresse: Løkkeveien 2A
Utskriftsdato: 30.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Havneområde i sjø
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg
- Bolig/Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Grønnstruktur
- Ferdsel
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	25.10.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	3/4	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	160/49, 160/49/0/1, 160/49/0/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	160/49, 160/49/0/1, 160/49/0/2
Seksjonering Seksjonering	12.10.2017 12.10.2017	17/03101	Tinglyst 27.10.2017	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAUFF-OLSEN EIRIK GREGER F300965*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Borreveien 67B 3186 3186 HORTEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Løkkeveien 2A	H0101	160/49/0/1	95	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Løkkeveien 2A	U0101	160/49/0/1	75	2	1	1	

Adresse

Vegadresse: Løkkeveien 2 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1553 SON	Kirkesogn	02090202 Såner
Grunnkrets	212 Son	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	5 SON/SOLHØY		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13902720		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1977

1: Bygning 13902720: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 01.01.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	170
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	170
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1977	06.04.2005
Endre bygningsdata	26.02.2025	26.02.2025
Endre bygningsdata	10.03.2025	10.03.2025
Endre bygningsdata	08.05.2025	08.05.2025
Endre bygningsdata	29.08.2025	29.08.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Løkkeveien 2A	H0101	160/49/0/1	95	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Løkkeveien 2A	U0101	160/49/0/1	75	2	1	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	95	0	95	0	0	0
U01	1	75	0	75	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 160/49

Bruksnavn	BÆRØ	Beregnet areal	1271.6
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	1310
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6599700.9	595607.1		Ja	1271.6	

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

Utskriftsdato: 30.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	160	**Bruksnr.**	49	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Løkkeveien 2A, 1553 SON								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan 2023-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	01.01.0001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/13759/KPLAN2023_Bestemmelser_2.pdf
Delarealer	**Delareal** 684 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 20 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 1 272 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_6

Delareal	1 251 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0075
Navn	SON, INDRE OMRÅDE
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.11.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/1512/0075_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 20 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 139 m^2 **Formål** Bevaringsområde
	Delareal 1 139 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BXI

Id	0148
Navn	KOLÅSVEIEN/BÅTBYGGERVEIEN
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/1909/0148_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 113 m^2 **RPHensynsonenavn** H570_4 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø
	Delareal 113 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 112 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Utskriftsdato: 30.09.2025

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.**	160	**Bruksnr.**	49	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Løkkeveien 2A, 1553 SON								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
00815625	1202	09.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	112
77248628	1022	09.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	143

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

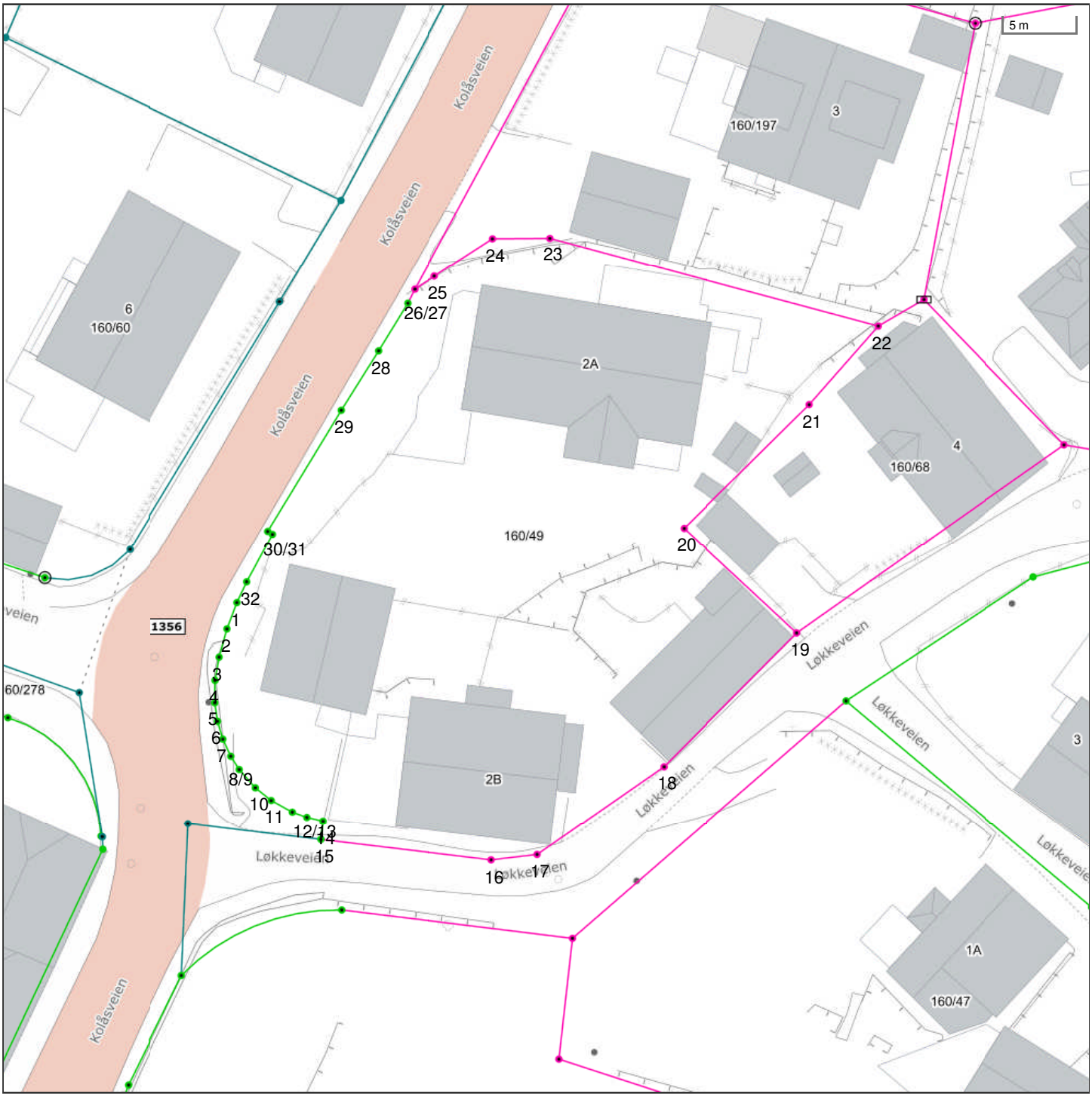
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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: 30.09.2025

Eiendomskart for eiendom 3216 - 160/49//1



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

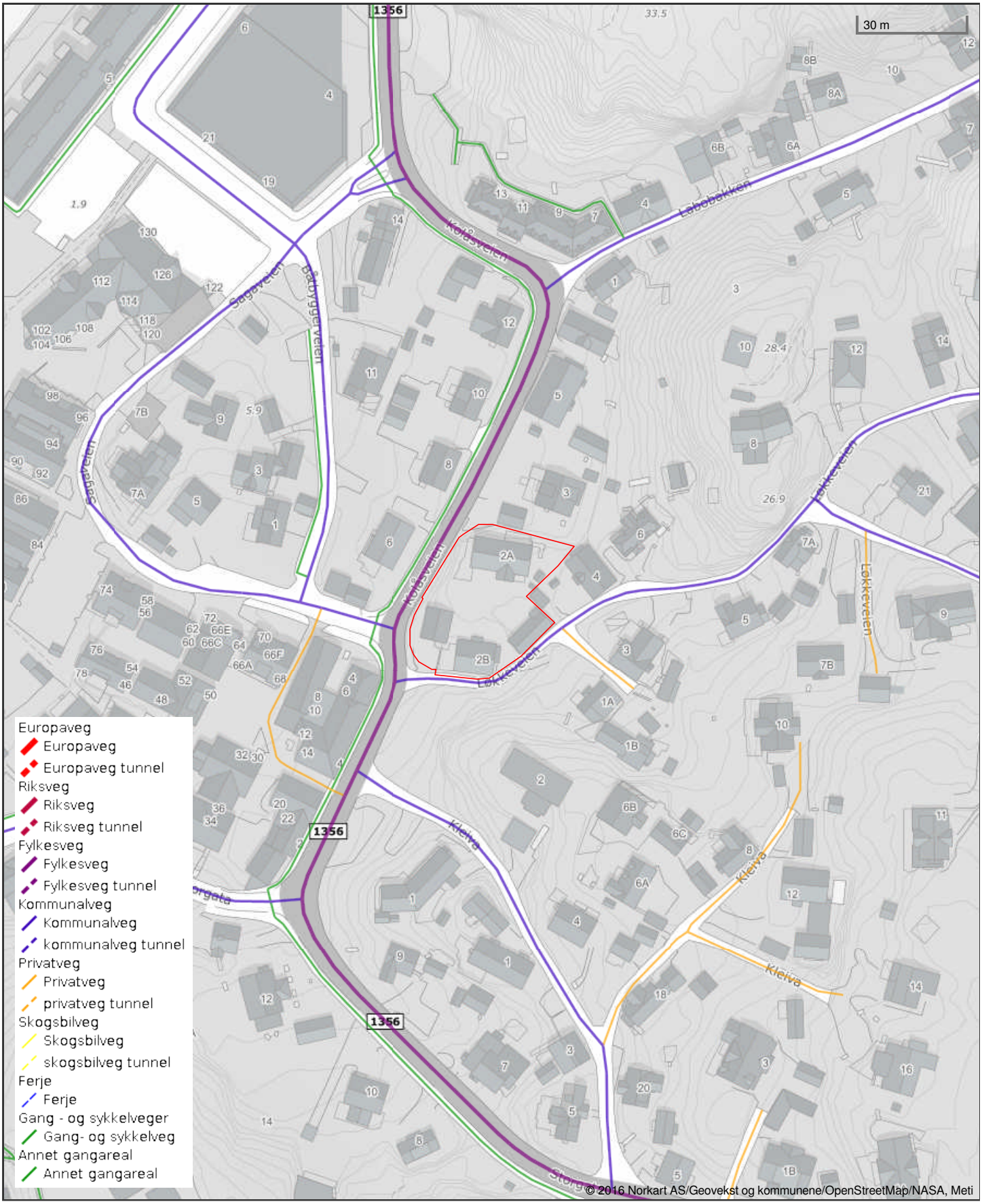
Areal	1 271,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6599700,9	**Øst**	595607,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6599695,793432	595595,370071	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,59	
2	6599693,953621	595594,727054	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,95	
3	6599691,981513	595594,233193	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,03	
4	6599690,364627	595593,990114	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,64	
5	6599688,812693	595594,011907	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,55	
6	6599687,53304	595594,234199	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,30	
7	6599686,305556	595594,636159	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,29	
8	6599685,132157	595595,218808	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,31	
9	6599684,233944	595595,826133	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,08	
10	6599682,993724	595596,975182	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,69	
11	6599682,136639	595598,101655	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,42	
12	6599681,36665	595599,584422	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,67	
13	6599681,021883	595600,602791	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,08	
14	6599680,790039	595601,72998	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,15	
15	6599679,494871	595601,618869	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,30	
16	6599678,37	595613,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,95	
17	6599678,83	595616,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,22	
18	6599685,17	595625,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,75	
19	6599694,68	595634,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,11	
20	6599701,76	595626,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,72	
21	6599710,57	595634,89	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,26	
22	6599716,13	595639,56	200 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	7,26	
23	6599721,66	595616,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,70	
24	6599721,53	595612,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,99	
25	6599718,82	595608,53	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,82	
26	6599717,873251	595607,17103	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,66	
27	6599716,882	595606,705	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,10	
28	6599713,529	595604,759	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,88	
29	6599709,346678	595602,275545	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,86	
30	6599700,82	595597,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,83	

31	6599700,62	595597,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,39	
32	6599697,251	595596,013	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,78	

Utskriftsdato: 30.09.2025

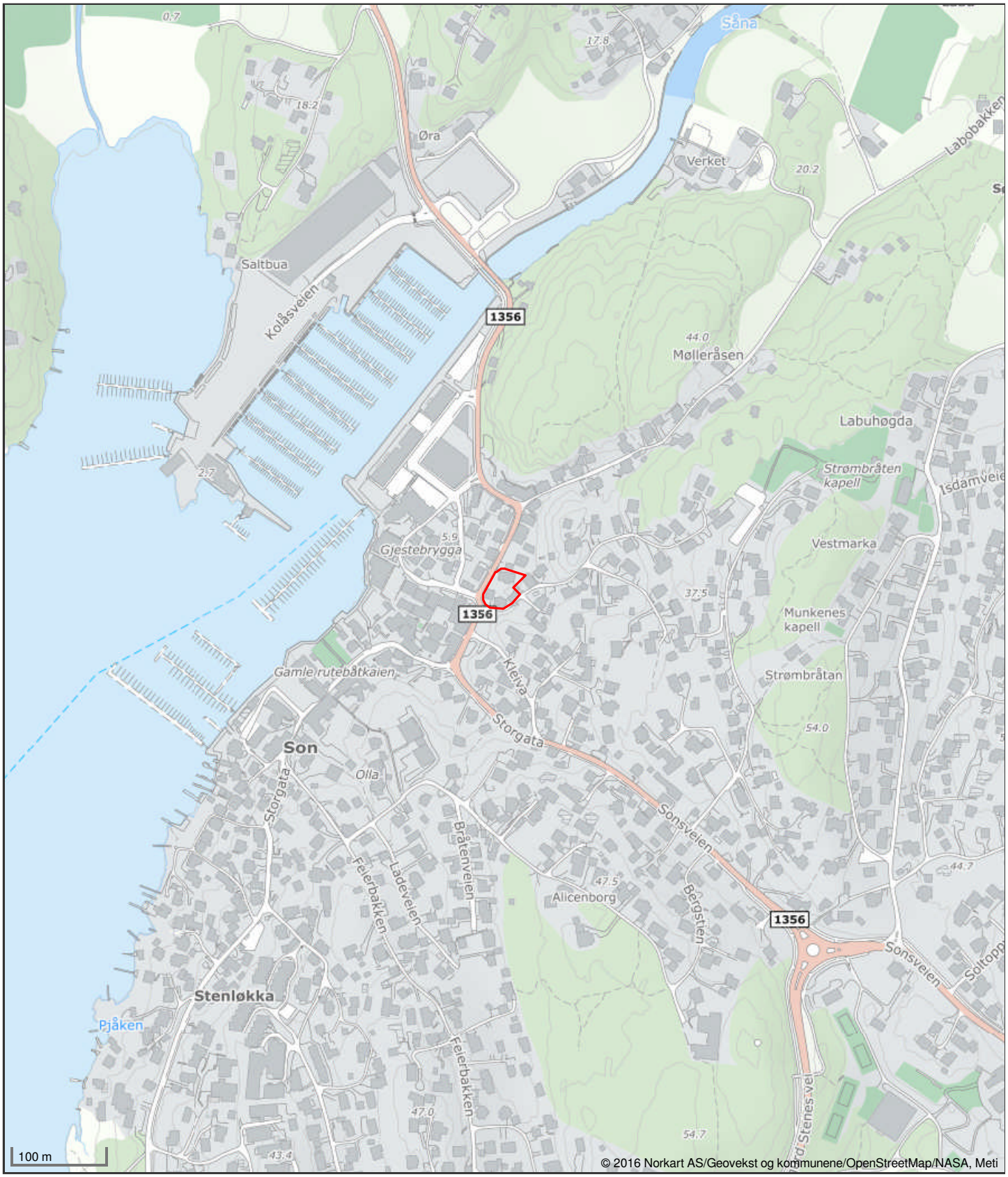
Vegstatuskart for eiendom 3216 - 160/49//



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: 30.09.2025

Oversiktskart for eiendom 3216 - 160/49//



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

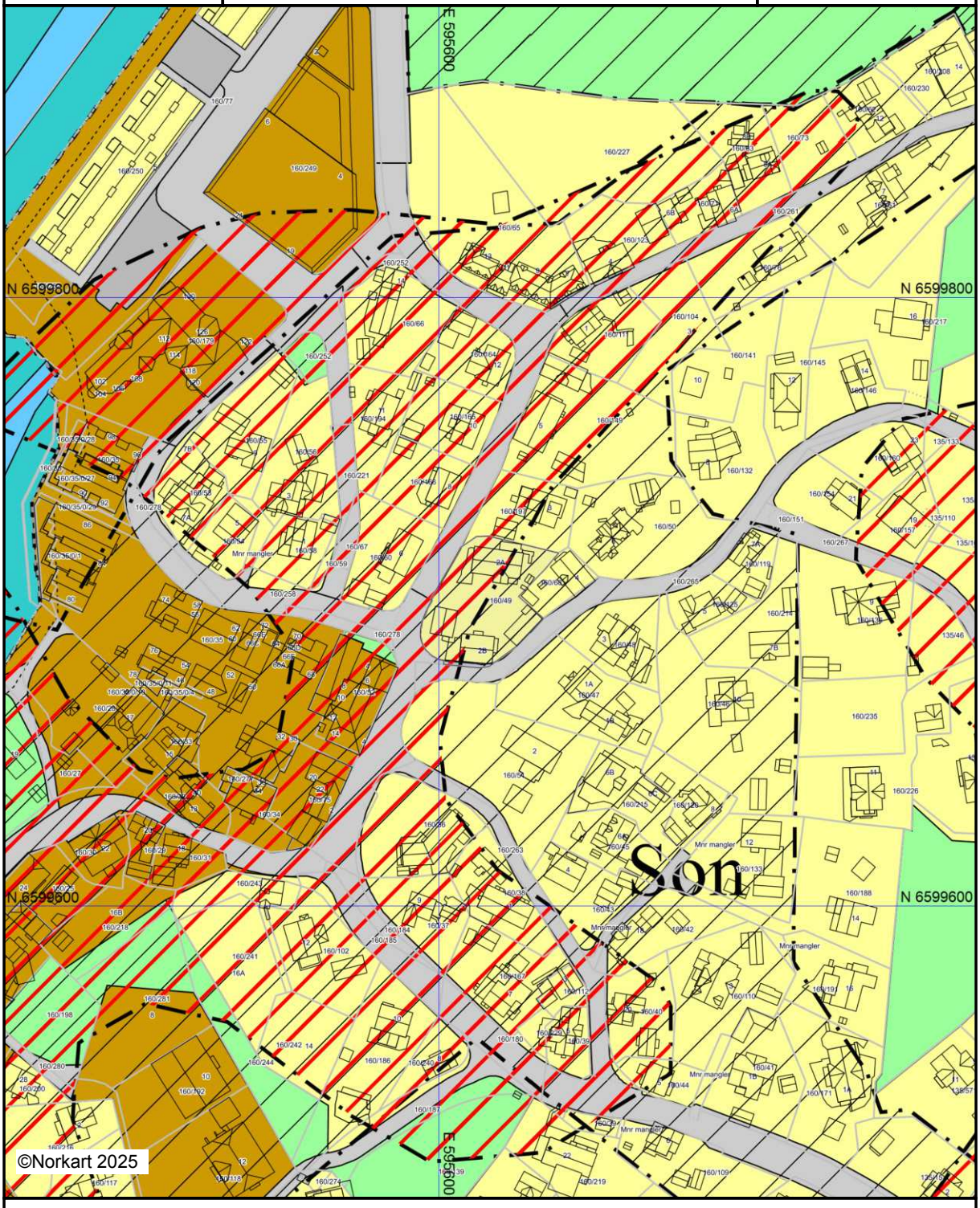
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 160/49/0/1
Adresse: Løkkeveien 2A
Utskriftsdato: 30.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - nåværende
Veg - nåværende
Parkering - nåværende
Friområde - nåværende
Park - nåværende
Ferdsel - nåværende
Småbåthavn - nåværende
Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Abc Kommune(del)plan - påskrift

Vestby kommune

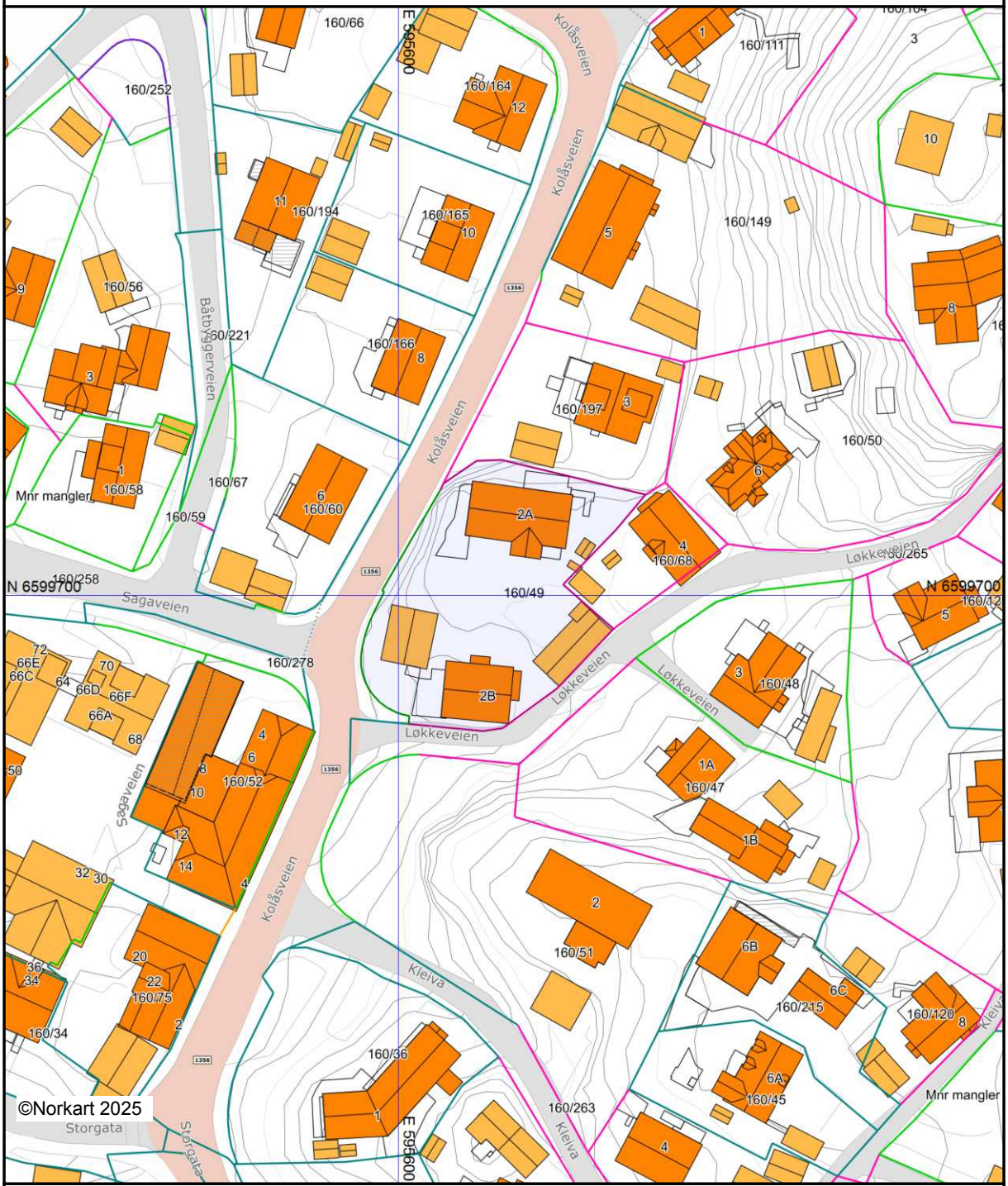
Grunnkart

Eiendom: 160/49/0/1
Adresse: Løkkeveien 2A
Dato: 30.09.2025
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.

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:
Løkkeveien 2A, 1553 Son
Gnr. 160, Bnr. 49, Snr. 1, Vestby kommune.

Oppdragsnummer:
323251051

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby

Saksbehandler: Nils-Erik Aasen

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

E-post: nils-erik.aasen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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