PRIVATMEGLEREN

FRU WALTERS VEI 33

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

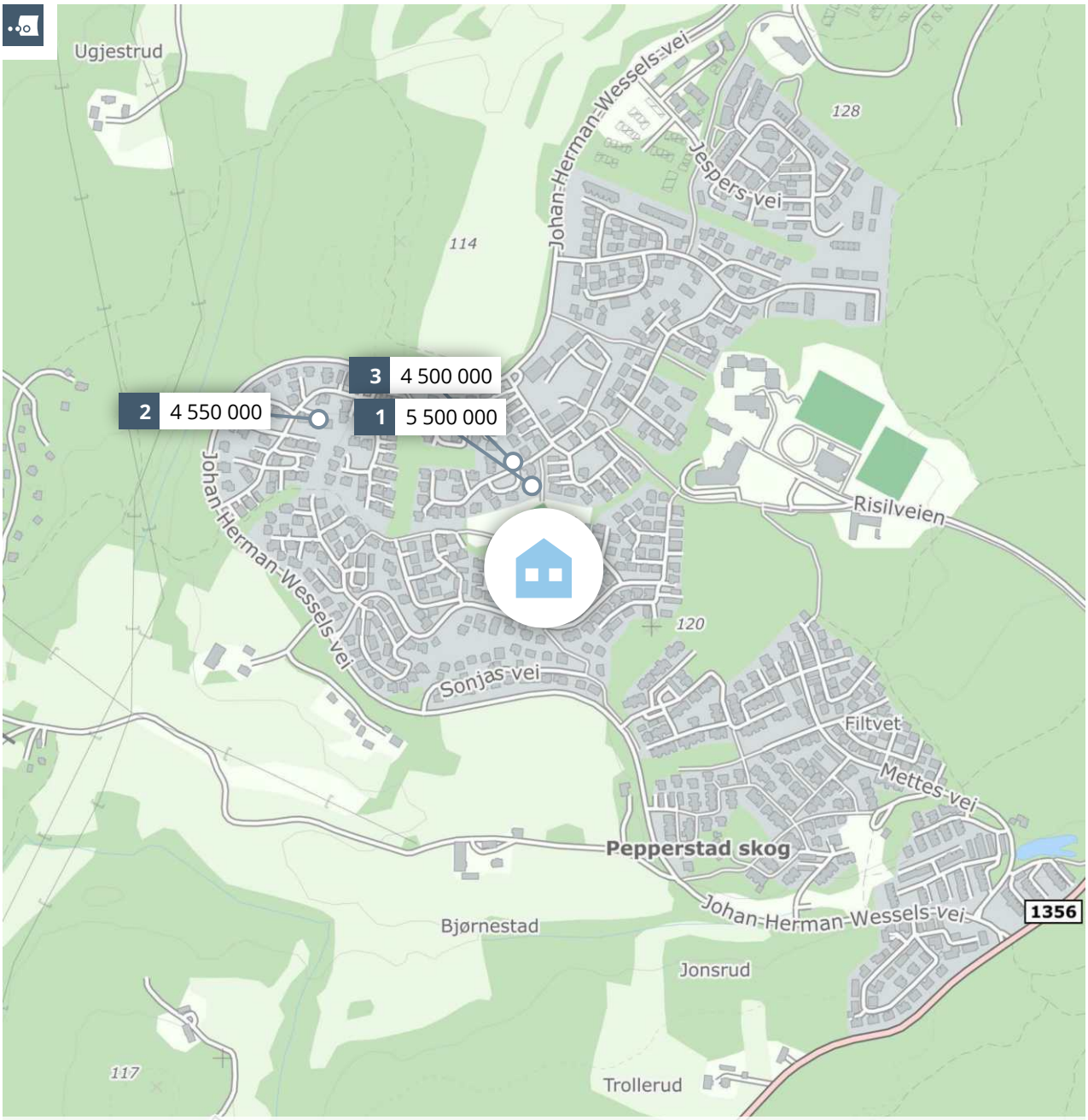
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FRU WALTERS VEI 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 14.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fru Walters vei 33, 1542 VESTBY

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 6 BNR 374 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3216 VESTBY
GRUNNKRETS Pepperstad skog 2

Verdivurdert til
4 200 000

-	4 200 000	39 252
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	107 m²	19 m²	- m²	37 m²	- m²	- m²
Tomt						217 m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sophies vei 6				15.09.2025	5 450 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**33 333**
	165 m²	1985	339 m²	4 sov						
2	Urbergs vei 18				10.02.2025	4 600 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**37 917**
	120 m²	1983	225 m²	4 sov						
3	Sophies vei 7				21.02.2026	4 690 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**42 056**
	107 m²	1983	370 m²	4 sov						

Boligen ligger fint til på Pepperstad i Vestby kommune i et rolig og barnevennlig område. Fra eiendommen er det kort vei til barneskole, barnehage og offentlig kommunikasjon. Boligen har en meget god beliggenhet på feltet, vendt mot fellesareal og lite bilkjøring.

En lys og trivelig bolig med ett bad og ett vaskerom, fire gode soverom samt et praktisk kjøkken med god skapplass. Romslig stue med varmepumpe i 1. etg, og nesten samtlige vinduer byttet i 2015. Videre har boligen gode lagringsmuligheter i form av boder og loft.

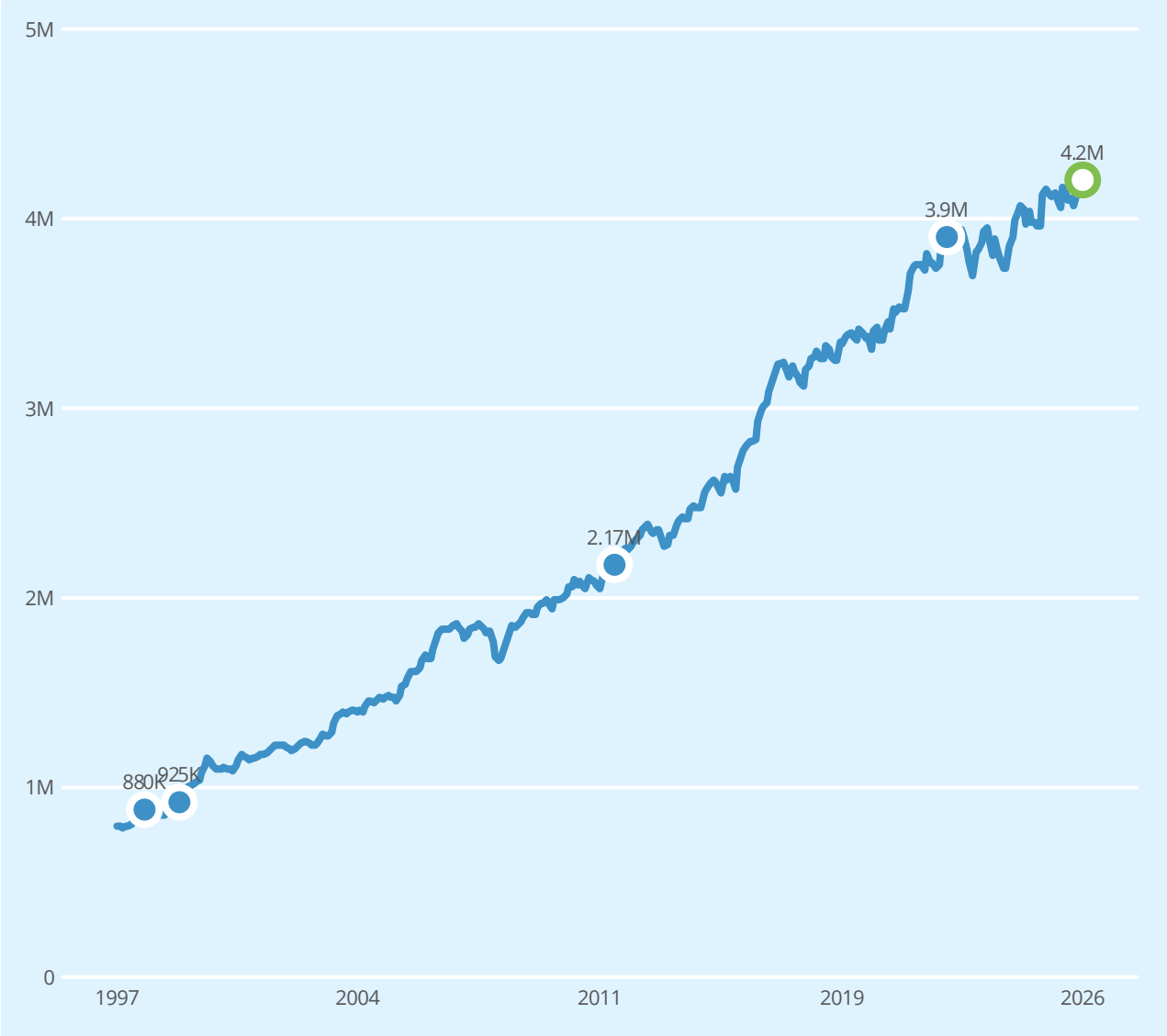
Hagen er tilrettelagt for late dager og hyggelig samvær, og består av en romslig og skjermet terrasse vendt mot syd.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

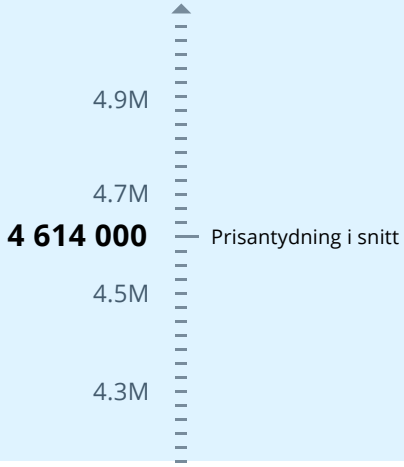
1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.03.2022	30.03.2022	04.07.2022	3 900 000	3 900 000	0	3 900 000	
02.04.2012	16.05.2012	18.07.2012	2 190 000	2 170 000	0	2 170 000	
02.08.2002		02.08.2002	-	400 000	-	400 000	2
21.07.1999		21.07.1999	-	925 000	-	925 000	
15.07.1998		15.07.1998	-	880 000	-	880 000	

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

Tomannsboliger til salgs i 1542 VESTBY nå

8
tomannsboliger til salgs

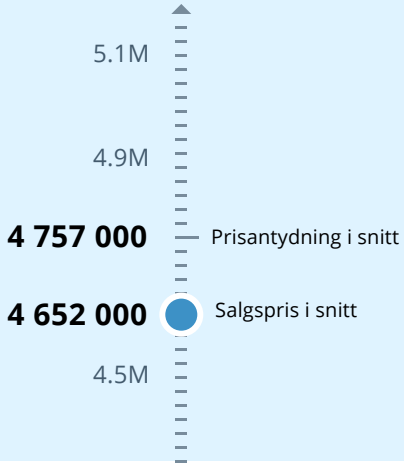


Annonsene har i snitt ligget ute i

73
dager

Tomannsboliger solgt i 1542 VESTBY siste 6 mnd

10
tomannsboliger solgt

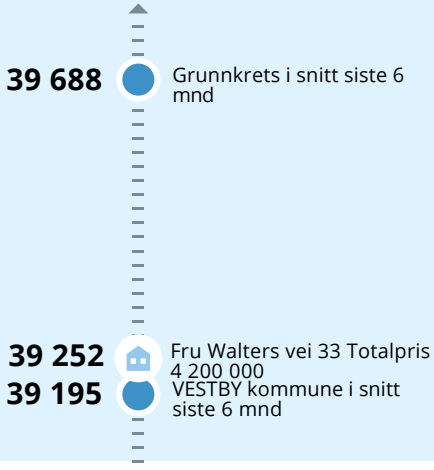


Solgt i snitt i løpet av

67
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby

Oppdragsnr.
323260013

Selger 1 navn
Million Mulugeta Tekeste

Gateadresse
Fru Walters vei 33

Poststed	Postnr
VESTBY	1542

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323260013

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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 faglært

Beskrivelse: både på tak og bod (Tak, takrenner, luftehatter og vindskier)

Arbeid utført av: Larsen Byggservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323260013

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

Document reference: 323260013

Tilleggskommentar

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: 323260013

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Million Mulugeta Tekeste	4d744e9d8e16b31782785 dead458d83820fe6dec	09.03.2026 19:11:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 323260013

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

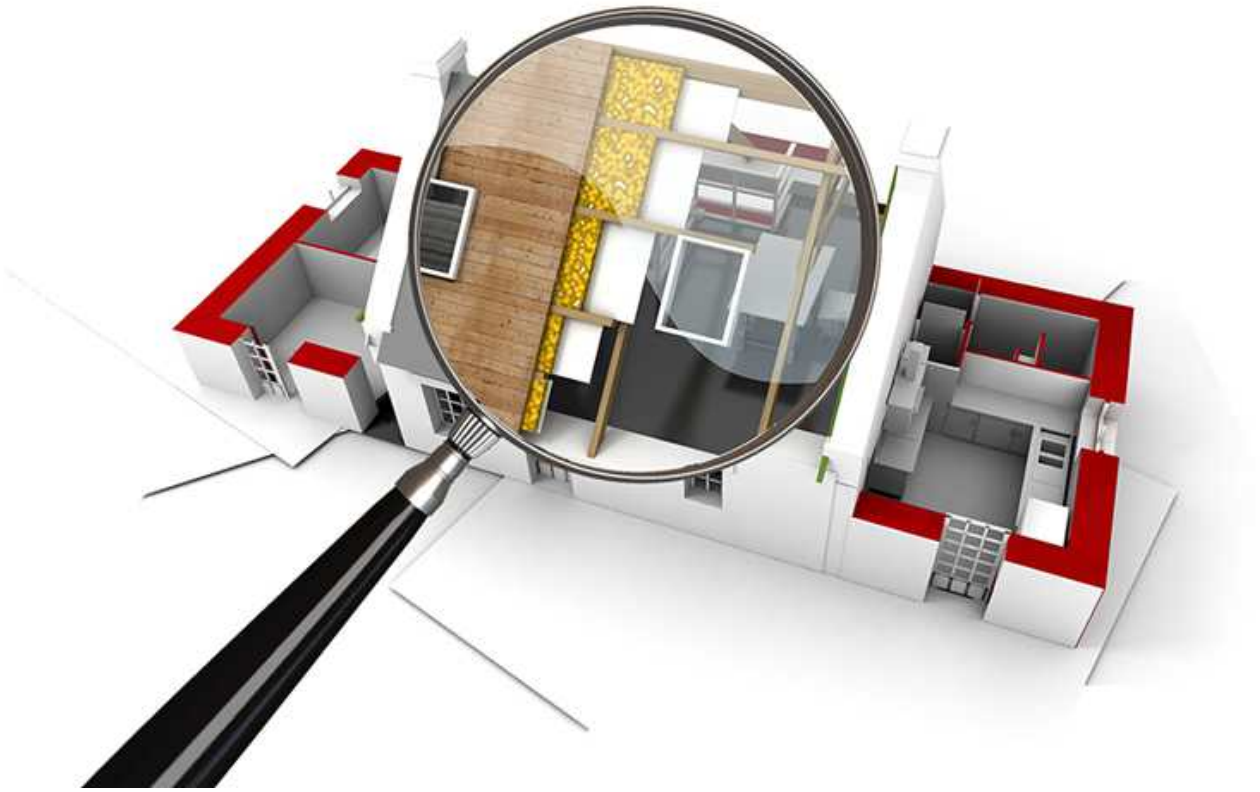
Tomannsbolig

Fru Walters vei 33 , 1542 VESTBY

VESTBY kommune

gnr. 6, bnr. 374

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1835 **Referansenummer:** RJ7939

Foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Takstingeniør:** Øyvind Støle

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Takst & Bygningskontroll AS

Takstingeniør/Tømrermester

Rapportansvarlig

Øyvind Støle

post@takst-bk.no
419 32 720

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over to plan med 1. etasje og 2. etasje, oppført i 1978. Boligen er oppført på støpt plate til antatt faste/stabile masser. Yttervegger i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Saltak oppført i treverkskonstruksjon tekket med pappshingel. Vinduer og dører med isolerglass. Trebjelkelag i etasjeskille.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske panelovner og varmepumpe.

KORT OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning. Dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser og utbedringer i tiden som kommer.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

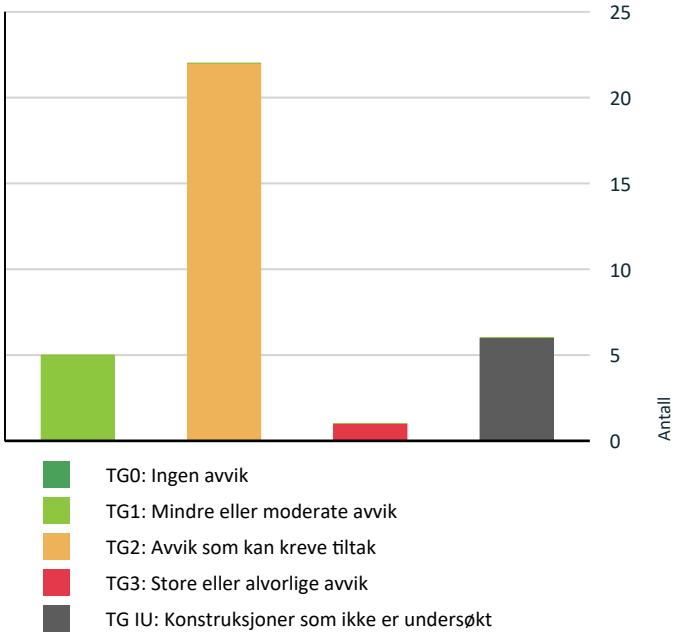
Tomannsbolig

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

Tegninger av 24.10.1977. Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i 1-etasje. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Vindfang og klesbod er slått sammen til ett rom. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

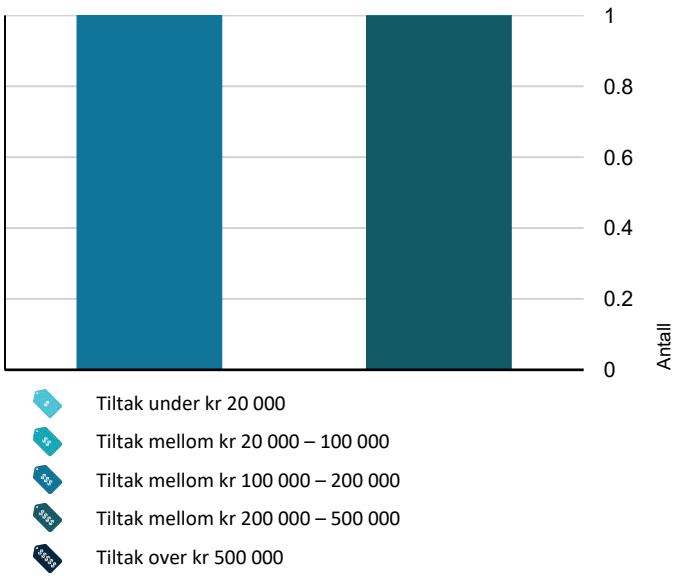
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/Wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takoverbygg inngangsparti** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 2** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 3** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/Wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/Wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/Wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/Wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget har ett beskjedent vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen svært begrenset. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Taktekking ble byttet av Larsens Byggservice AS i 2025 jf tilbud.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført taktekking, samt gjennomføres nærmere undersøkelser av taket når det er snøfritt og under sikre forhold. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset besiktigelse er økt usikkerhet rundt takets tilstand, noe som kan medføre risiko for skjulte skader og fremtidige lekkasjer med påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Huseier skal sikre taket for snøras slik at mennesker og dyr ikke blir skadet. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Snøfangere anbefalles montert for å sikre taket mot snøras og ivareta sikkerheten for mennesker og dyr.
Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, som kan føre til personskader eller materielle skader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning bør det etableres minimum 5 mm kontinuerlig åpning nede og oppe for å sikre god ventilering.
Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og sikre fasadens beskyttelse mot vær og vind.
Manglende lufting og råteskader kan føre til redusert levetid på kledningen, økt fare for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.



Råte på hjørnekasse



Noe tør kledning enkelte steder



Eldre rørgjennomføring til kjøkken bør tettes igjen

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Loft er delvis inspisert siden loft ikke har gangbart gulv over hele. Det bemerkes at det var mye innbo/løsøre på loft som begrenset inspeksjon av loft. Ytterligere undersøkelser av loft anbefales.

TG 2 Takoverbygg inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Takoverbygget ved inngangspartiet har skjevheter. Buer ned på midten på grunn av underdimensjonerte bjelker.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres utbedring av takkonstruksjonen for å rette opp skjevhetene og eventuelt forsterke bjelkene.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere nedbøyning, redusert bæreevne og i verste fall konstruksjonssvikt.

Tilstandsrapport



Takoverbygget buer ned på midten

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2015 bortsett fra det store vinduet i stuen som er fra byggeår, men har nytt 3-lags glass fra 2016.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslagene under vinduene ble ikke byttet samtidig med vinduene i 2015. Beslagene er bulkete og går ikke oppunder sporet under karmen. I tillegg er det hull og glipper mellom beslag og karm som gjør at det ikke er tett her.

Konsekvens/tiltak

Beslagene under vinduene bør skiftes ut slik at de går oppunder sporet under karmen og tetter mot karm. Dette vil forhindre vanninntrenging og fuktskader i veggkonstruksjonen, samt redusere risiko for råte og følgeskader.
Vinduene som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre unødvendig slitasje.



Ikke byttet beslag under vinduene



Glipper inn mellom beslag og karm/vindu



Vindu i stue som ikke er byttet har endel slitasje



Beslag heller feil vei. Åpninger inn i veggkonstruksjon

TG 1 Dører

Bygningen har nyere malt hovedytterdør.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag under dør i 1-etasje er løst.

Konsekvens/tiltak

Beslaget under døren i 1. etasje bør festes eller skiftes ut for å sikre tett utførelse.
Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.


Skade på hjørnet dør i 1-etasje


Beslag er løst og tetter ikke mellom dør og beslag

TG 2 Dører - 3

Bygningen har enkel bod-dør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av dørene, på sikt vil utskiftning være aktuelt, men eksakt tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.


Dør trolig fra byggeår med noe slitasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse på ca 20 kvm. Levegger, solmarkise, strøm og utelys.

Tilstandsrapport

Overbygget terrasse ved inngangspartiet på 12 kvm.
Utgang fra soverom til balkong på 5,3 kvm.
Terrassene og balkong er oppført i treverkskonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er påvist andre avvik:

Tetting overgang overbygget på terrasse ved inngangspartiet og tak er ikke tett. Terrassen var snødekt ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør utføres tiltak for å tette overgangen mellom overbygget på terrassen ved inngangspartiet og taket, for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.
Videre bør det foretas nærmere undersøkelser av terrassen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller behov for ytterligere utbedringer. Manglende tetting kan medføre økt risiko for råte, sopp og redusert levetid på bygningsdelene.


Overgang takoverbygg til yttervegg er ikke tett

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvise oppsvulminger av laminatskjøter.

Konsekvens/tiltak

Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard og funksjon.
Slitasje utover det som er forventet kan medføre redusert estetisk uttrykk og levetid, samt økt behov for vedlikehold.


Fuktskade gulv i gang


Sprekker i gulv gang 2-etasje

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Trebjelkelag og støpt plate på grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i stue/kjøkken. Etasjeskillere er originalt fra byggeår og at avvik utover dagens normer således må påregnes. Det er likevel ikke tegn til skader eller problemer av praktisk betydning.

Konsekvens/tiltak

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne alder, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.
Konsekvensen ved å ikke utbedre anses som liten, men kan påvirke innredningsmuligheter og bruk av rommet. Det anbefales å overvåke forholdet for å unngå eventuelle følgeskader.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen eldre malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere dører subber/butter i karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas justering eller utbedring av dører som subber eller butter i karm, for å sikre god funksjon og forhindre økt slitasje på dør og karm over tid.



Flere dører subber/butter i karm

Andre innvendige forhold

Boligen har garderobeskap på soverom og i entre.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er overflateoppusset i senere år. Eksakt når og av hvem er ikke kjent. Bakenforliggende konstruksjoner som rør og eventuelt membran/tettesjikt er fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning. Komponenter på våtrommet har passert normal forventet levetid og oppgraderinger må påregnes innen rimelig tid.

Tilstandsrapport

Badet har baderomsplater på vegger. Vinylbelegg på gulv. Innredning med vask, toalett og dusjhjørne. Panelovn montert opp mot taket. Mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble blant annet registrert våtromsplater som ikke er montert fagmessig, vinylbelegg på gulv har ikke tett overgang til sluk, skader på og løs innredning. Samt løst toalett. Våtsoner på badet har ikke tette rørgjennomføringer. Gulv har noe knirk.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales at badet totalrenoveres, inkludert utskifting av bakenforliggende konstruksjoner, tettesjikt og rør, samt fagmessig montering av våtromsplater og utbedring av alle rørgjennomføringer og overganger til sluk.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert brukssikkerhet og funksjonalitet på badet.
Dusjkabinett anbefales montert med direkte avløp til sluk i påvente av renovering. Det er også viktig at sluk renses jevnlig så ikke vann kan fylle seg opp i sluk selv om dusjkabinett er i bruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ikke tett overgang mellom belegg og sluk



Baderomsplatene er ikke montert fagmessig



Ikke tett i våtsone



Innredning/vask bør festes før den detter ned

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold.

1 ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Vaskerommet er fra byggeår og har ingen våtromsstandard etter dagens krav. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning. Komponenter på våtrommet har passert normal forventet levetid og oppgraderinger må påregnes innen rimelig tid.
Det er viktig å merke seg at det ikke kan monteres dusj på vaskerommet, siden rommet ikke har noe form for membran/vanntett sjikt på vegger og er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtsoner på vegger har ingen membran/vanntett sjikt. Våtsoner skal ha membran/vanntett sjikt iht dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres membran eller vanntett sjikt i våtsonene på veggene for å oppfylle dagens krav og redusere risikoen for fuktskader.
Manglende membran medfører økt fare for vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til råte, mugg og kostbare reparasjoner over tid.

1 ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Overflater Gulv

Malt vinylbelegg på gulv. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 54 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Originalt vinylbelegg fra byggeår som er malt. Malingen har flasset av flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å skifte ut det originale vinylbelegget, eventuelt fjerne løs maling og male på nytt dersom det er hensiktsmessig.
Dette bør gjøres for å sikre at gulvet har tilstrekkelig fuktsikring og for å unngå videre avflassing, som kan føre til økt risiko for fuktskader i konstruksjoner.



Malingen har flasset av flere steder på gulvet

1 ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres utbedringer rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Membran- og slukløsningen bør vurderes skiftet, da disse har overskredet forventet brukstid.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Sluk og vinylbelegg fra byggeår

1 ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har utslagsvask, toalett og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM/WC

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.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen og oppfylle dagens krav til luftutskifting.
Manglende mekanisk ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

1 ETASJE > VASKEROM/WC

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført da rommet er et vaskerom uten dusj. TGIU. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro og vannstoppsystem. Avsatt plass til kjøl/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

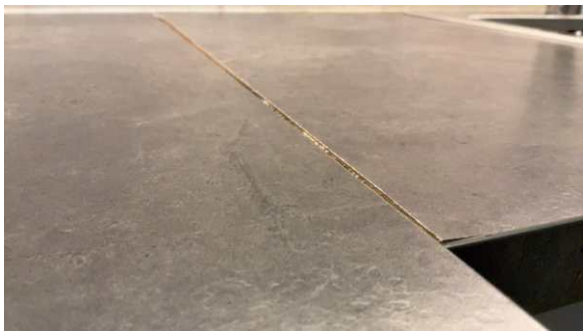
Tilstandsrapport

Enkelte skader på fronter. Fuktskade i skjøt på benkeplater. Plater på vegg over benkeplatene har ujevne skjøter og virker ikke helt fagmessig montert. Silikon mellom benkeplater og vegg kunne med fordel vært bedre estetisk utført.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Komfyrvakt må monteres.

Det bør utføres lokal utbedring eller utskifting av skadede fronter og benkeplater for å hindre ytterligere skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader. Forbedring av skjøter og silikonfuger anbefales for å sikre et mer fagmessig og estetisk resultat, samt for å beskytte underliggende konstruksjoner mot fuktinntrengning.



Fuktskade i skjøt på benkeplate



Benkeplatene er ikke festet sammen, bare lagt inntil hverandre i skjøten



Enkelte skader på fronter



Justering av fronter/skuffer må påregnes

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av fukt og matos, noe som kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige rør i seksjonen av kobber/stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert funksjon på grunn av tæring eller gjengroing i rørene.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

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

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom.
Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller skader på rørene, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har ingen ventiler i yttervegg eller luftespalte i vinduer. Kun naturlig ventilasjon fra vaskerom. Kulfilter i ventilator på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrom som mangler dette, samt vurderes tilførsel av friskluft til øvrige rom.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneluft, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Det er ikke kjent når det sist var utført service.
Det anbefales å utføre service på varmepumpen hvert 2. til 3. år for å sikre optimal funksjon og forlenge levetiden, som normalt er 12–15 år. Uten regelmessig service kan varmepumpens effektivitet reduseres, noe som kan føre til høyere energikostnader og kortere levetid.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales at varmepumpen kontrolleres og vedlikeholdes av fagperson for å sikre optimal drift og forlenge levetiden.
Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økte energikostnader og forkortet levetid på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannstanken, for å unngå risiko for varmgang og brann.

TG IU Andre installasjoner

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske panelovner og varmepumpe.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Hovedanlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Om samsvarserklæring foreligger er ikke kjent. Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
   Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

9. 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 På bakgrunn av manglende dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

Generell kommentar

Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

Tilstandsrapport



Kontakt bad 2-etasje



Kontakt ventilator på kjøkken



Koblingsboks kjøkken

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

TG IU Fuktsikring og drenering

Utvendig fuktsikring/drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Lokal overvannshåndtering med overvann til terreng. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere. Boligen har støpt plate på grunn uten kjeller/rom under terreng.
TG er ikke vurdert da det ikke er etablert drenssystem under bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med ringmur og støpt plate mot grunn. Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som boligen har.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen har tilnærmet flatt terreng rundt boligen.
Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tilstandsrapport

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å vurdere om det er tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren. Manglende fall kan føre til økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og konstruksjon.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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 anbefales å få gjennomført en kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger av fagperson, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å undersøke eller eventuelt utbedre eldre ledninger er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader som kan medføre betydelige kostnader.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Rekkverkets høyde og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.
Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.
Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko.
Røykvarslerutstyr må kompletteres eller repareres slik at det oppfyller kravene i byggteknisk forskrift, for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risikoen for personskade og materielle skader.



Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler og høyde



Røykvarsler mangler i 2-etasje

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse
Parkering

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ikke kjent.

Standard
Enkel standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i rekke på 14 kvm. Oppført direkte på grunn til antatt stabile masser. Vegger av bindingsverk med utvendig malt kledning. Saltakskonstruksjon tekket med papp. Vippeport i front.

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

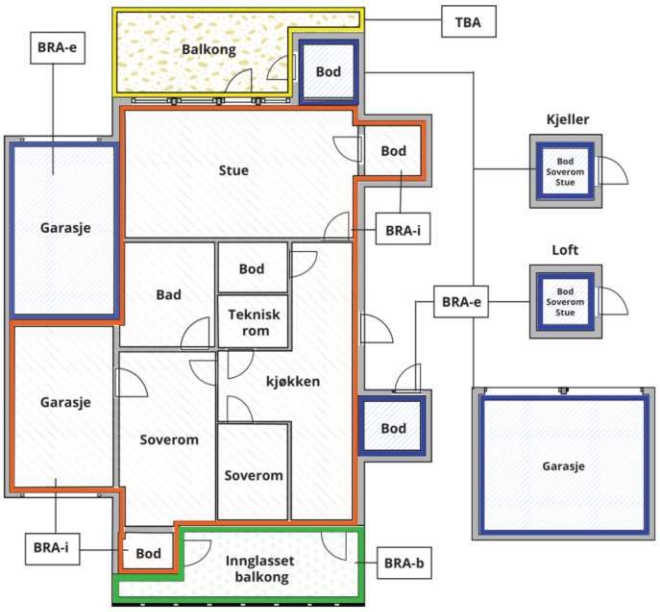
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	52			52	5
1 Etasje	55	5		60	32
SUM	**107**	**5**			**37**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, bad, 4 soverom		
1 Etasje	Entré, bod, vaskerom/wc, gang, kjøkken, spisestue, stue	Utvendig bod	

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger av 24.10.1977. Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen i 1-etasje. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Vindfang og klesbod er slått sammen til ett rom. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Garasje i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør
		Leietaker

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	6	374		0	217.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fru Walters vei 33

Hjemmelshaver
Tekeste Million Mulugeta

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegning			Ingen		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

enova

Energiattest



Adresse **Fru Walters vei 33, 1542 VESTBY**	
Dato for energimerking **08.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267530**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **148670773**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **374**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **222,17 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **246,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 260 kWh**

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	B 58 A	Beregnet areal	217.4
Etablert dato	19.01.1979	Historisk oppgitt areal	218
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	6/374
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	6/374
Endre egenskaper Annen forretningstype	18.04.2011 18.04.2011	 Sentralpunkt flyttet		6/374
Skylddeling Skylddeling	19.01.1979			6/295 (-218), 6/374 (218)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6607646	596081.6		Ja	217.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TEKESTE MILLION MULUGETA F161286*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Fru Walters vei 33 1542 VESTBY	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Fru Walters vei 33

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1542 VESTBY	Kirkesogn	02090201 Vestby
Grunnkrets	111 Pepperstad skog 2	Tettsted	508 Vestby
Valgkrets	1 BJØRLIEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148670773		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1978

1: Bygning 148670773: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 01.01.1978

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1978	06.04.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fru Walters vei 33	H0101	6/374	0	0	0	0	

Etasjer

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

Utskriftsdato: 16.02.2026

Vestby kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	374	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fru Walters vei 33, 1542 VESTBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
00501349	1559	01.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	157

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 16.02.2026

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	374	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fru Walters vei 33, 1542 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 140 l (inkl. løsning for matavfall)	25%	1 stk.	5547.50	1/1	0 %	5 547,50 kr	1 386,88 kr
Papp/papir/kartong 240 l	25%	1 stk.	477.50	1/1	0 %	477,50 kr	119,38 kr
Glass- og metallemb. 140 l	25%	1 stk.	456.25	1/1	0 %	456,25 kr	114,06 kr
Plastemballasje 240 l	25%	1 stk.	477.50	1/1	0 %	477,50 kr	119,38 kr
					Sum	**6 958,75 kr**	**1 739,70 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 16.02.2026

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	374	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fru Walters vei 33, 1542 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp; Akonto målt forbruk	3 764,64 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-2 739,60 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 589,00 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 514,50 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 393,34 kr
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	6 133,64 kr
Vann; Akonto målt forbruk	4 116,00 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	4 092,00 kr
Vann; Akonto målt forbruk	3 786,72 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-2 372,10 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	7 083,89 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 461,88 kr
Sum	**29 823,91 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	15%	1	2941.70	1/1	0 %	2 941,70 kr	0,00 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	15%	1	2884.20	1/1	0 %	2 884,20 kr	0,00 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	15%	78.5	39.21	1/1	0 %	3 078,38 kr	0,00 kr
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	15%	78.5	39.44	1/1	0 %	3 096,43 kr	0,00 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	15%	-96	39.21	1/1	0 %	-3 764,64 kr	0,00 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	15%	-96	39.44	1/1	0 %	-3 786,72 kr	0,00 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	15%	160	40.94	1/1	0 %	6 550,40 kr	0,00 kr
Vann; Akonto målt forbruk	15%	160	42.09	1/1	0 %	6 734,40 kr	0,00 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	25%	78.5	42.62	1/1	0 %	3 346,06 kr	0,00 kr
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	25%	78.5	42.87	1/1	0 %	3 365,69 kr	0,00 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	25%	-96	42.62	1/1	0 %	-4 092,00 kr	0,00 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	25%	-96	42.87	1/1	0 %	-4 116,00 kr	0,00 kr
					Sum	**16 237,90 kr**	**0,00 kr**

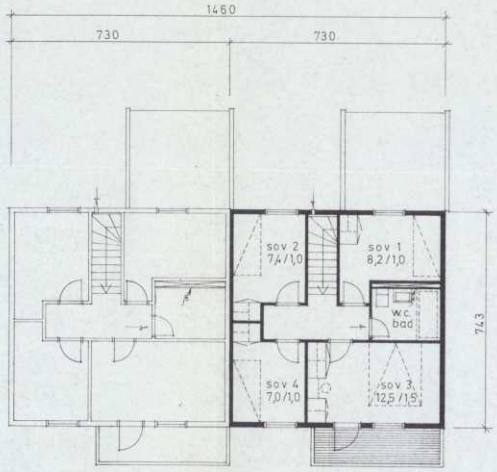
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

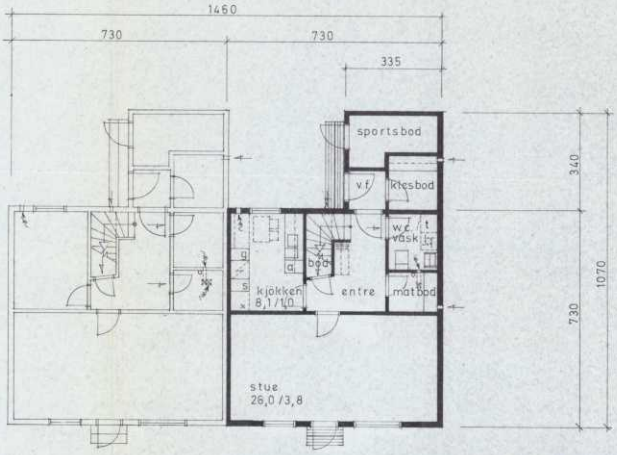
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



PLAN 2. ETASJE



PLAN 1 ETASJE

VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 29/10 19

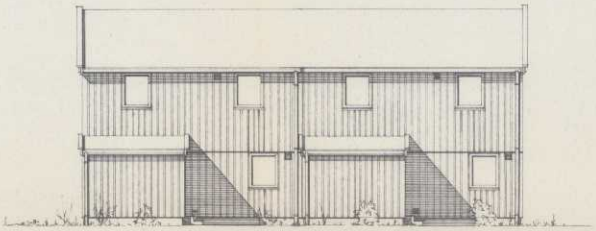
INDEKS	DATO	SIGN.	KORREKSJON
	16.6.77	G	Endring div. dører/vinduer 1. etasje

PEPPERSTAD SKOG, VESTBY
FELT B, HUS NR B58 og B586
JOHAN II+
PLANER

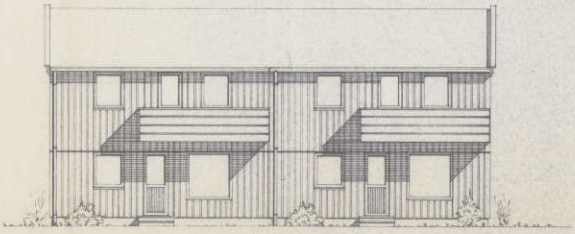
MÅLESTOKK 1:100
DATO 3.6.77
TEGN. AV: G
KFR.
ERSTATNING FOR

TRYGVE BRUDEVOLD
MURMESTER OG ENTREPRENØR
RADHUSGT. 5B - TLF. 33 71 84
OSLO 1

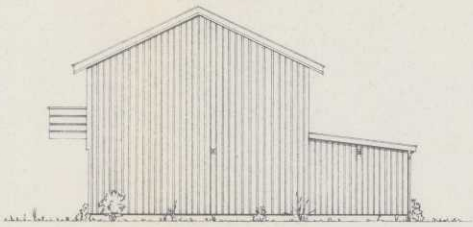
TEGNING NR.
761-3/113



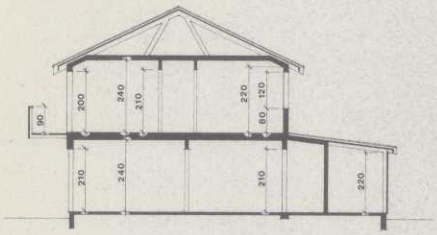
INNGANGSFASADE



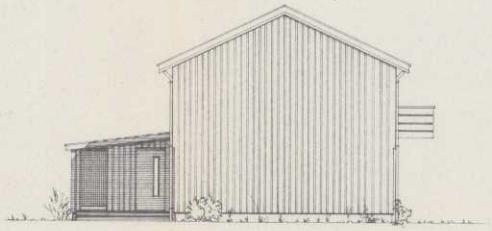
STUEFASADE



GAVLFASADE



SNITT



GAVLFASADE

VESTBY BYGNINGSVESEN
Bedkjent

	16.6.77		Endring fasade stueside
INDEKS	DATO	SIGN.	KORREKSJON

PEPPERSTAD SKOG, VESTBY	MÅLESTOKK	DATO 3.6.77
FELT B, HUS NR. 858a og 858b	1:100	TEGN. AV:
JOHAN II+		KFR.
SNITT OG FASADER	ERSTATNING FOR	

TRYGVE BRUDEVOLD
MURMESTER OG ENTREPRENØR
RADHUSGT. 5 B - TLF. 33 71 84
OSLO 1

TEGNING NR.
761 - 3/112

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Pepperstad Skog, felt B		6	56	58 a b

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolighus	8/6-1977	dato 17/10-1977 sak 162-B/77

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Trygve Brudevold	Rådhusgt. 5 B, Oslo 1	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
" "	" "	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Kala-Hus A/S	1620 Gressvik	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

VESTBY BYGNINGSVESEN den 6. november 1978.

For bygningssjefen

Sendes:

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

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

Utskriftsdato: 16.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3216 - 6/374//



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	217,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6607646	**Øst**	596081,6	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6607664,42	596078,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,52	
2	6607665,13	596088,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,48	
3	6607644,22	596089,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,96	
4	6607643,95	596079,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,49	

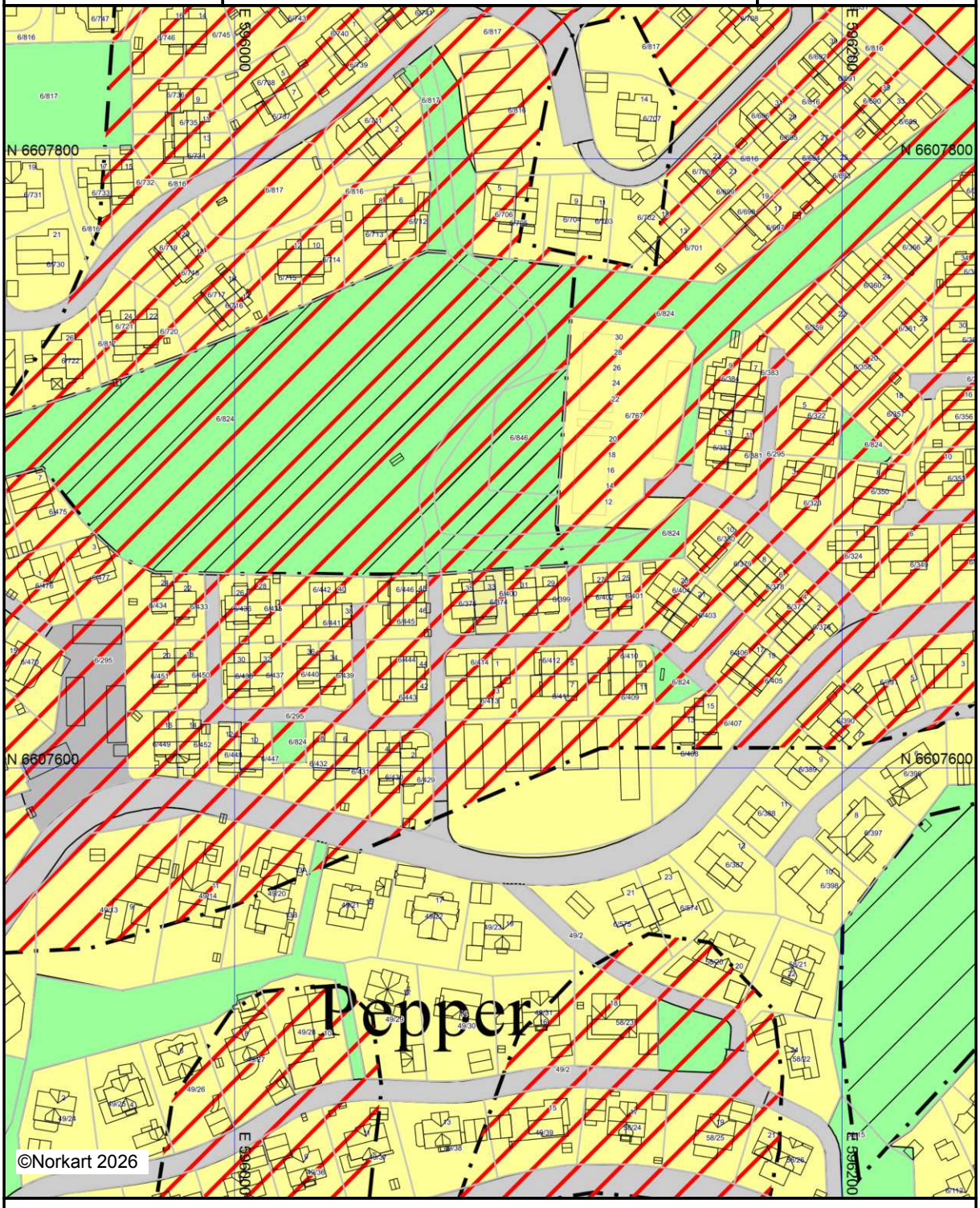
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/374
Adresse: Fru Walters vei 33
Utskriftsdato: 16.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Veg - eksisterende
- Parkering - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

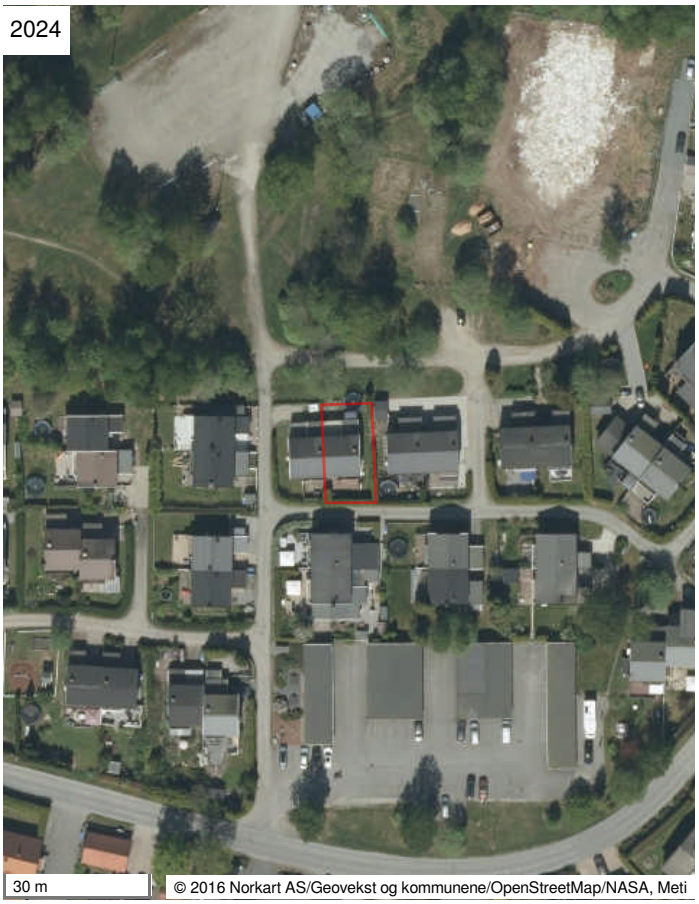
Utskriftsdato: 16.02.2026

Ortofotorapport for eiendom 3216 - 6/374//



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


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

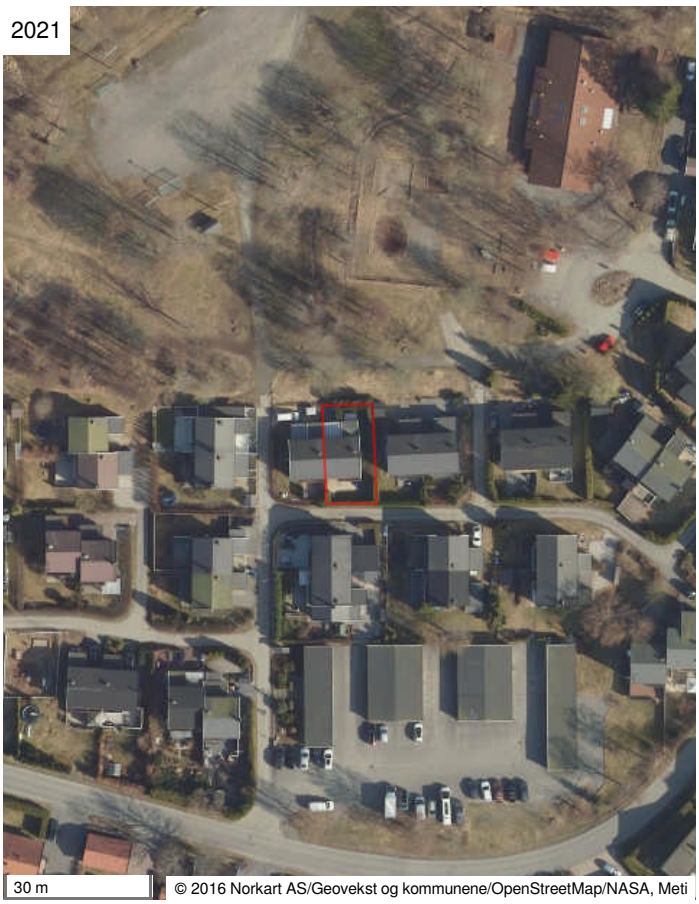

2024
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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


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


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


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

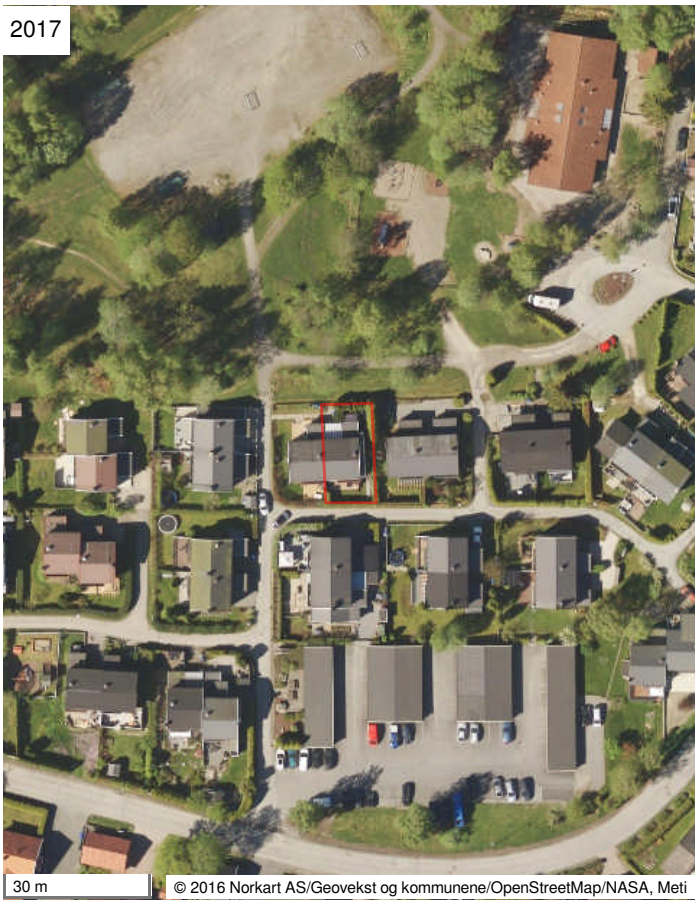

2021
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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

2019



2017



2016



2014



2013



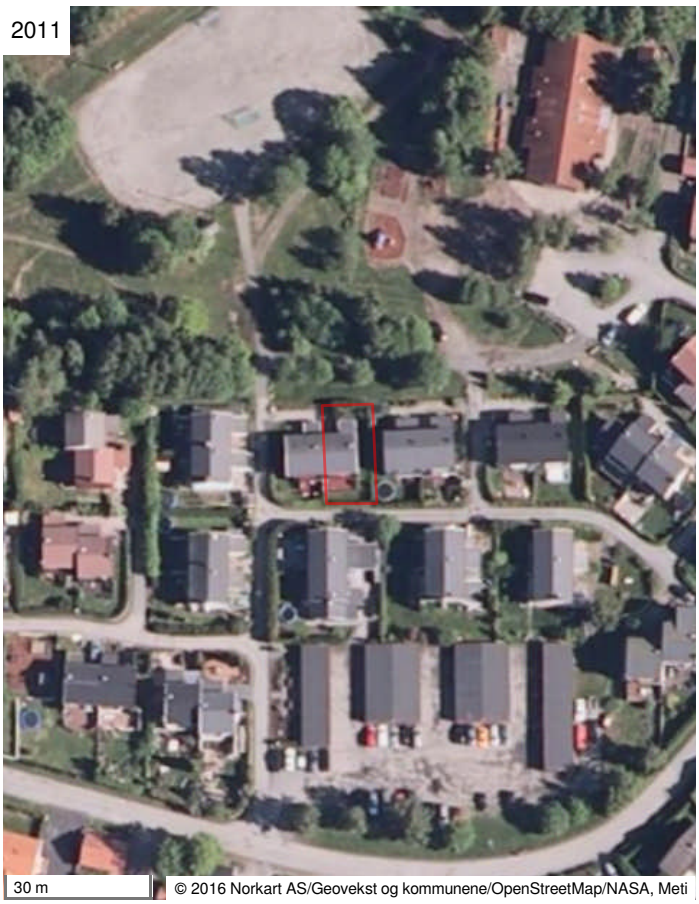
30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2013



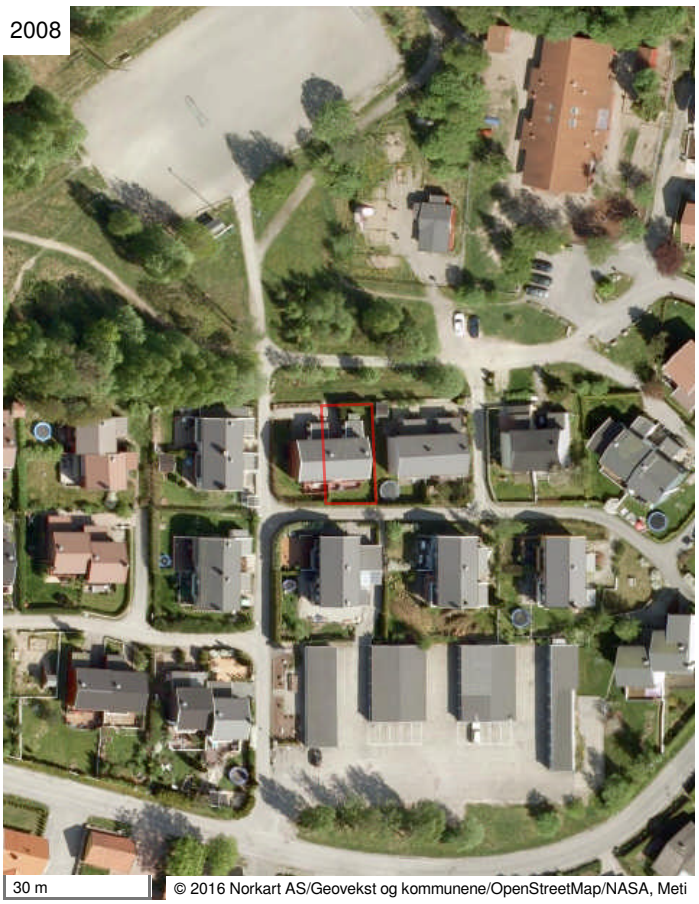
30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2011

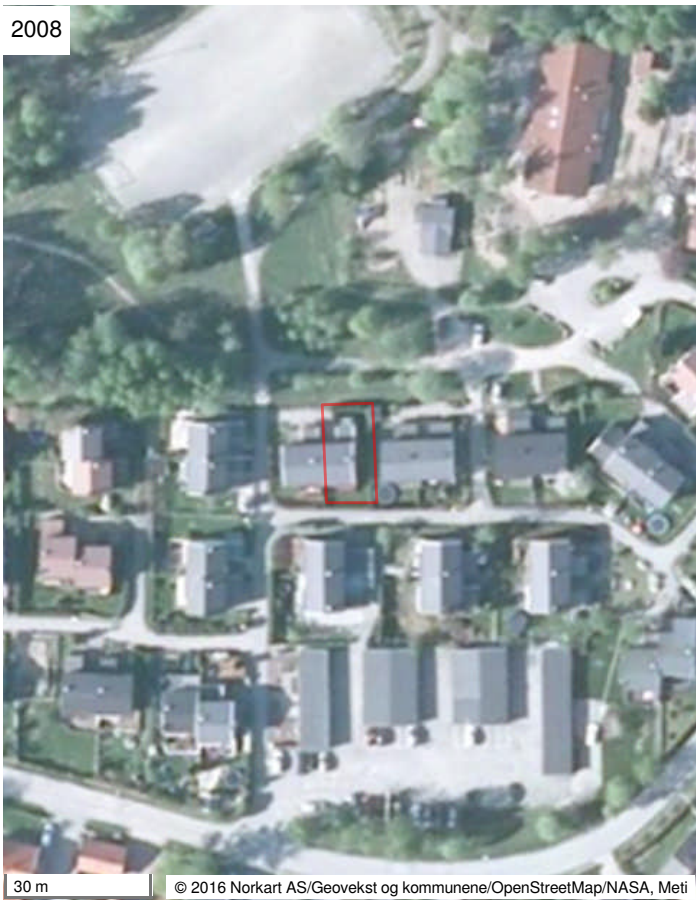


30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2008



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


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


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


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

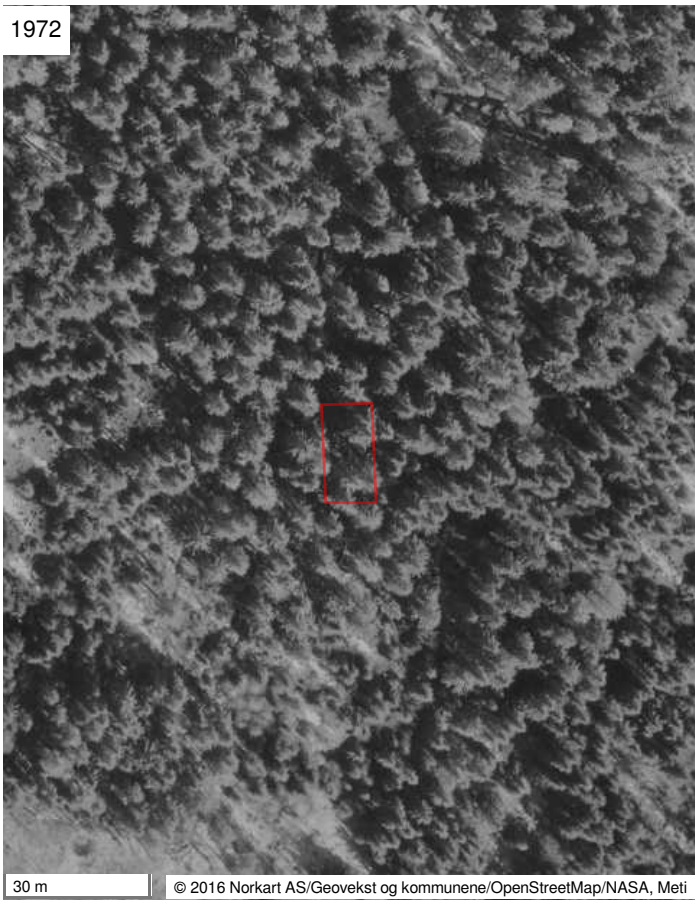

1988
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1979



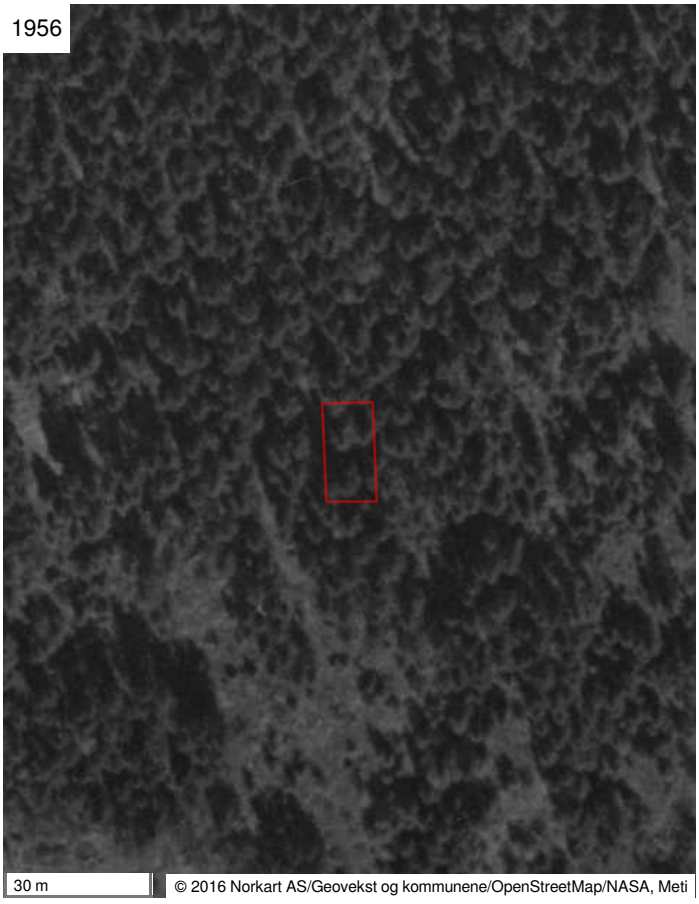
30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1972



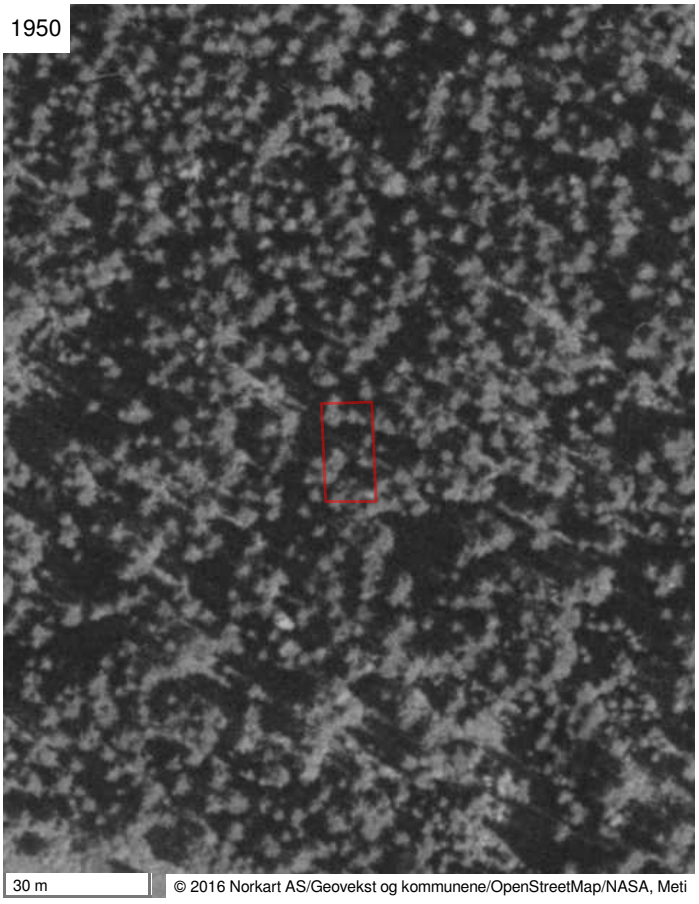
30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1956



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

1950



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

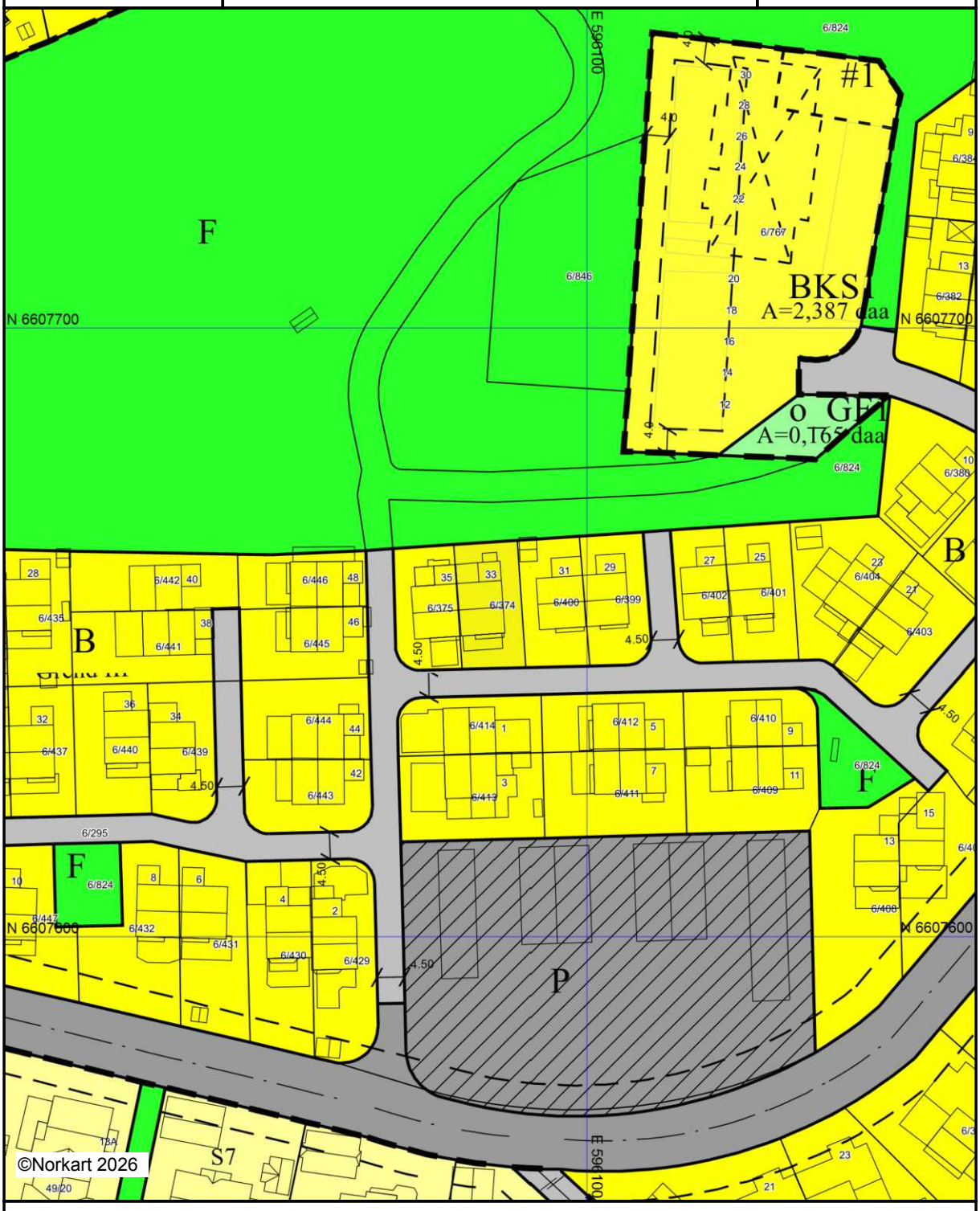
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/374
Adresse: Fru Walters vei 33
Utskriftsdato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Friområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

Vestby kommune

Grunnkart

Eiendom: 6/374
Adresse: Fru Walters vei 33
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

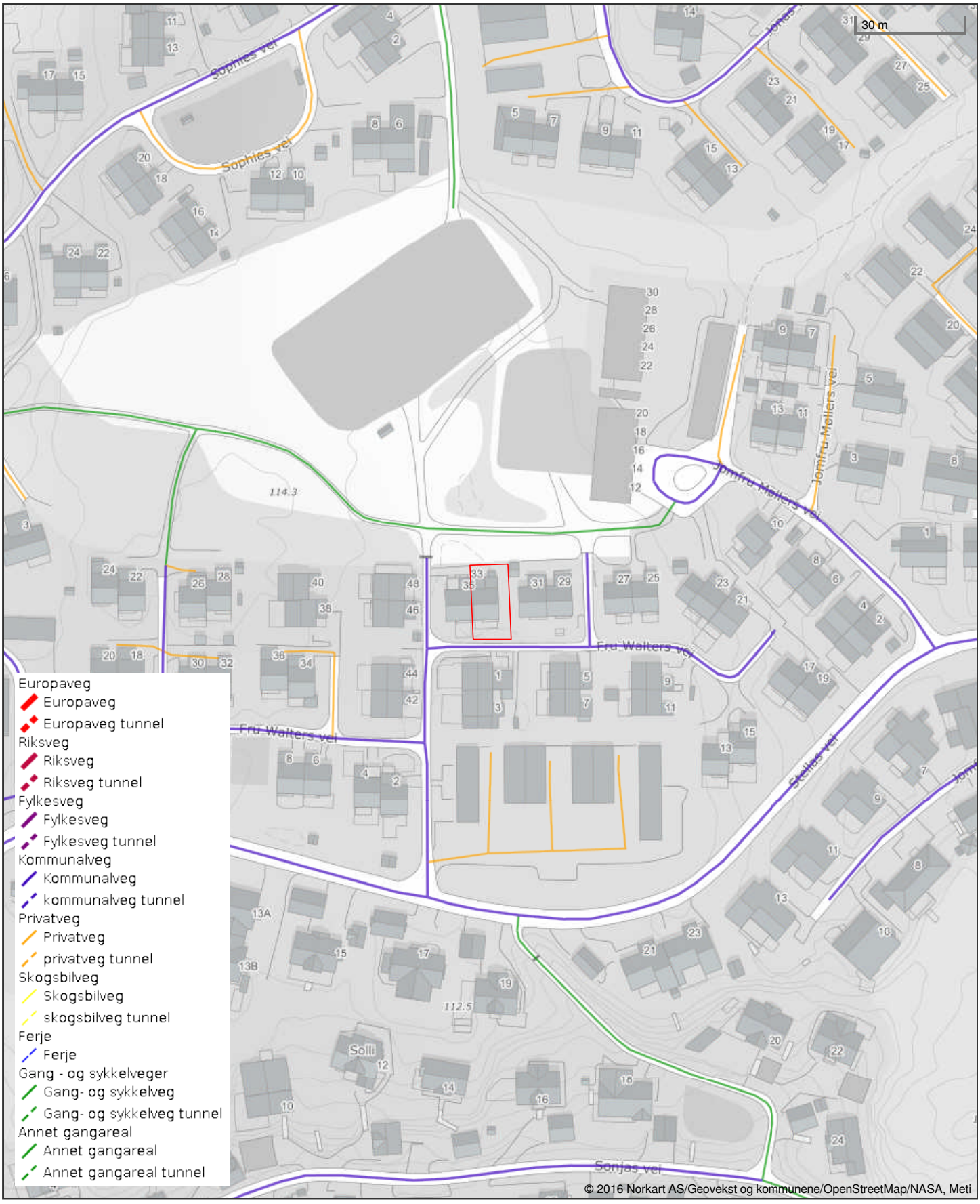
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 16.02.2026

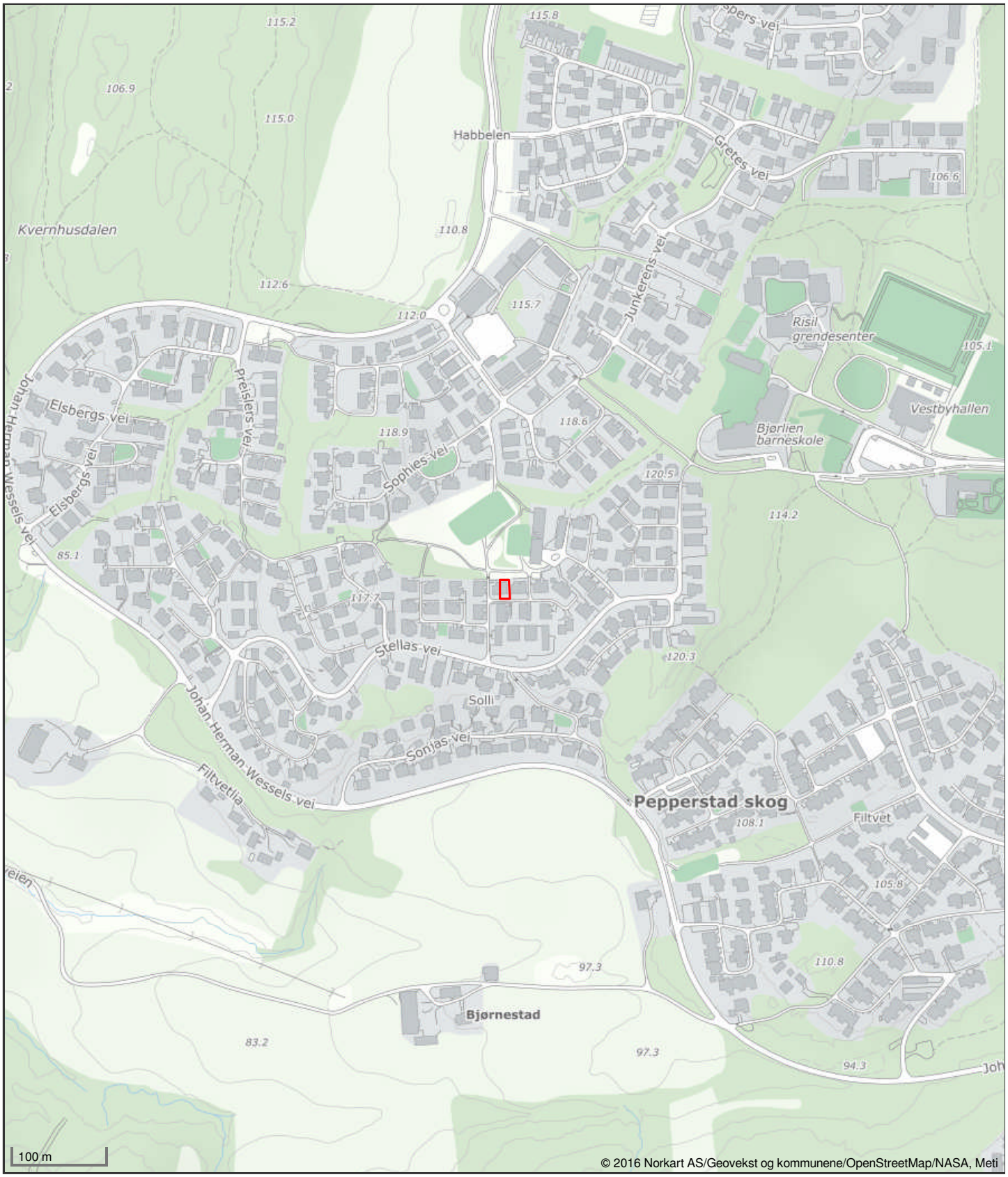
Vegstatuskart for eiendom 3216 - 6/374//



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: 16.02.2026

Oversiktskart for eiendom 3216 - 6/374//



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

Utskriftsdato: 16.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	374	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fru Walters vei 33, 1542 VESTBY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan 2023-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	17.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/14060/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 217 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 217 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0023

Navn	PEPPERSTAD SKOG, FELT B
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.09.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/1124/0023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 217 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B

Vestby kommune

Pepperstad skog felt A, B, C, selvbyggerdel av felt D og Morafeltet - Reguleringsbestemmelser

Omfatter flere reguleringsplaner vedtatt tidligere. Reguleringsendring egengodkjent av Vestby kommunestyre 28.9.1998.

Mindre vesentlige endringer:

Pepperstad skog felt A, 0022 – Mindre vesentlig endring (1) av plansjefen 2.5.1997 (Ajourføring). Mindre vesentlig endring (2) av plansjefen 24.11.2000 (Digitalisering av planen). Mindre vesentlig endring (3) av plansjefen 11.3.2008 (Plangrense i nord rettet mot plan 0154 Risil skole- og idrettsanlegg). Mindre vesentlig endring (4) av plansjefen 23.2.2009 (Justering av formålsgrense, Slagterens vei. DSPLM 533/08). Mindre endring (5) av plansjefen 24.10.2011 (Endret formål på 6/341 fra bolig til allmennyttig formål; barnehage – se vedtak av 20.04.1979).

Pepperstad skog felt B, 0023 – Mindre vesentlig endring (1) av plansjefen 15.1.2001 (Digitalisering av planen). Mindre vesentlig endring (2) av plansjefen 5.3.2008 (Plangrense i nordøst rettet mot plan 0154 Risil skole- og idrettsanlegg).

§ 1 Planområde

Gjeldende område er avgrenset i h. t. reguleringsplaner for det enkelte delfelt. Ajourført med endringer:
felt A, ajourført 02.05.97
felt B, ajourført 21.08.97
felt C, ajourført 24.02.87
del av felt D, ajourført 28.04.82
Morafeltet, ikke ajourført, sist endret 19.09.78

§ 2 Reguleringsformål

Reguleringsplanene omfatter følgende reguleringsformål:

Byggeområde for:	boliger
	offentlig formål (barnehage)
Offentlige trafikkområder:	kjørevei
	gang og sykkelvei
Offentlige friområder:	friområder
	friområde med bevaringsverdig vegetasjon, spesialområde iht. Kulturminneloven
Fellesareal:	parkering og garasjer
	søppelplasser
	grøntareal
	gangveier
	lekeplasser
	turveier og gangstier

§ 3 Trafikkområder og byggelinjer

3.1 Regulert veibredde er angitt i reguleringsplan for det enkelte delfelt.

3.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggeavstandslinjer mot trafikk-områder der dette er vist på planen.
3.3 For plassering av bebyggelse der byggelinje ikke er angitt på plan gjelder at bebyggelse ikke må plasseres nærmere regulert veikant enn:
- 4 m mot gangsvei,
- 7 m mot Johan Herman Wessels vei,
- 5 m mot annen regulert kjørevei.

3.4 Gjerder, murer og lignende kan plasseres inntil eiendomsgrense mot nabo der de ikke kommer i konflikt med vei, grøft og frisiktsoner.
3.5 Johan Herman Wessels vei skal være avkjørselfri.

Spesielt for selvbyggerdel av felt D:
3.6 Permanent adkomst skal være gjennom resterende del av felt D, når dette bygges ut. Inntil så skjer skal feltet ha midlertidig adkomst via gangvei fra felt C som vist på plan.

§ 4 Tillatt tomteutnyttelse

4.1 Eneboliger

Reguleringsfelt	Grend	T-BRA {m^2}	%-TU
A	1 tom 4 og 6	136	
	5		25
B	1 tom 5	136	
	6		25
C	alle	136	
D selvbyggerdel	-		32
Morafeltet	-		25

4.2 Sammenbygde boliger

Reguleringsfelt	Grend	T-BRA {m^2}
A	1 tom 6	136
	7 og 8	121
B	alle	136
C	alle	136
Morafeltet	-	136

4.3 Bruksareal helt eller delvis under terreng, (underetasje og kjeller), medregnes ikke i grad av utnytting dersom arealet over konstruksjonen medregnes i bruksarealet. Understøttede konstruksjoner legges i sin helhet til bruksarealet.

§ 5 Garasje og biloppstillingsplass

5.1 Garasje kan være frittliggende fellesgarasjer eller være bygget inntil bolighusene der reguleringsplanen angir kjørevei frem til eiendommen.
5.2 Det skal være to biloppstillingsplasser per boenhet. For hybelleiligheter med bruksareal inntil 60 m2 er det tilstrekkelig med en biloppstillingsplass.

§ 6 Gjerder, murer, levegger m.m.

6.1 Gjerder med maksimalt tillatt høyde inntil 0,90 m kan oppføres uten søknad/melding til kommunen hvis tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter og reguleringsbestemmelsenes § 3, § 6 og § 10.
6.2 For sammenbygde boliger kan levegger oppføres i nabogrense uten søknad/melding til kommunen, forutsatt at naboer er enige og at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter og reguleringsbestemmelsenes § 3, § 6 og § 10. Bestemmelsen er i medhold av pbl § 7 gitt som en dispensasjon fra pbl § 70.2.
6.3 Forstøtningsmurer med maksimal høyde over 0,5 m er søknadspliktige.
6.4 Høyde for mur og gjerde må til sammen ikke overskride 1,20 m.
6.5 Maksimalt tillatt gjennomsnittlig høyde for levegger er 1,8 m og maksimalt tillatt lengde er 3 m.

§ 7 Lagervirksomhet

7.1 Lagervirksomhet og opplag, herunder campingvogn, lystbåter og hensetting av biler som ikke er i daglig bruk, er ikke tillatt.

§ 8 Friområder

8.1 De områder som er regulert til friområder kan gis en parkmessig opparbeidelse. Unntatt er del av friområde der det på plan er angitt bevaringsverdig vegetasjon.
8.2 Før tiltak igangsettes skal det være godkjent av kommunen på grunnlag av fagmessig utførte planer som også angir tiltaket innvirkning på omgivelsene.
8.3 Det kan tillates bygninger og anlegg som har naturlig tilknytting til områdenes bruk som friområde. Videre kan det tillates mindre bygninger for tekniske anlegg.

Spesielt for felt C:

8.4 Bevaringsverdig friområde rundt gravrøys i felt C, grend 2 og 3 er fredet i h. t. Kulturminneloven. Ingen faste eller midlertidige bygninger eller innretninger kan plasseres i området.

§ 9 Områder for offentlig bebyggelse

9.1 I område for offentlig bebyggelse kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. For øvrig gjelder bestemmelser for det enkelte delfelt.

§ 10 Områder for boligbebyggelse

10.1 Bebyggelsen skal være frittliggende eller sammenbygde boliger i maksimalt 2 etasjer. Der terrenget ligger til rette for det kan det tillates underetasje eller kjeller i tillegg.
10.2 Bygninger skal utformes slik at bebyggelsen som helhet blir harmonisk.
10.3 Sammenbygde boliger, garasjer og boliger i samme byggeflukt skal ha en enhetlig utforming.
10.4 Nye tiltak skal gis formspråk og takvinkler som er tilpasset eksisterende bebyggelse.
10.5 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 26 grader. For tilbygg skal takvinkelen tilpasses eksisterende takvinkel på bestående bygning og tilsvarende tilbygg i samme byggeflukt. Tilbygg og garasjer kan ha pultak.
10.6 Gjennomsnittlig mønehøyde skal være maksimalt 7,3 m og gjennomsnittlig gesimshøyde skal være maksimalt 5,7 m. Boliger i 2 etasjer + underetasje skal ha gjennomsnittlig mønehøyde maksimalt 8,5 m og gjennomsnittlig gesimshøyde maksimalt 6,75 m

§ 11 Øvrige bestemmelser

11.1 Uthus og frittstående garasjer tillates ikke tatt i bruk til boligrom for varig opphold.

11.2 Det tillates ikke nærings- eller forretningsvirksomhet i boligområdene.

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:
Fru Walters vei 33, 1542 Vestby
Gnr. 6, Bnr. 374, Vestby kommune.

Oppdragsnummer:
323260013

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby

Saksbehandler: Malin Edvardsen

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

E-post: malin.edvardsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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