



PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

BRYGGEVEIEN 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Bryggeveien 4

SKOLER

Bjørlien skole (1-7 kl.) 434 elever, 21 klasser	9 min  7.7 km
Vestby skole (1-7 kl.) 552 elever, 30 klasser	12 min  8.3 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 17 klasser	11 min  8 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	12 min  8.1 km
Frogn videregående skole 426 elever	17 min  14.4 km

SPORT

 Hvitsten fotballbane	14 min 
 Pepperstadmarka ballbinge	6 min 
 Mudo Vestby	10 min 
 Family Sports Club Vestby	10 min 

VARER/TJENESTER

 Vestby Storsenter	10 min 
 Oslo Fashion Outlet	12 min 
 Apotek 1 Vestby Storsenter	10 min 
 Boots apotek Vestby	10 min 
 Vestby Vinmonopol	10 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Hvitsten torg Linje 531	3 min  0.2 km
 Vestby stasjon Linje RE20, R21, R23x	11 min  7.3 km
 Oslo Gardermoen	1 t 6 min 

BARNEHAGER

Hvitsten naturbarnehage (1-5 år) 21 barn	13 min  1 km
Pepperstadmarka barnehage (0-5 år) 87 barn	6 min  4.8 km
Risil barnehage (0-5 år) 76 barn	9 min  7.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Pepperstad	6 min 
Coop Extra Vestby Senter	10 min 



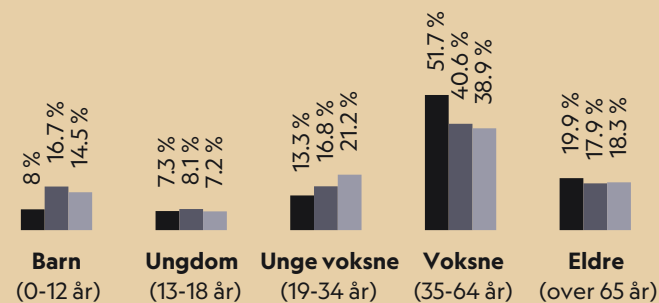
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Pepperstad 6 min

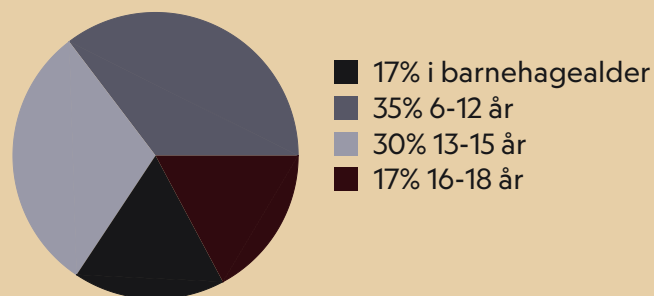
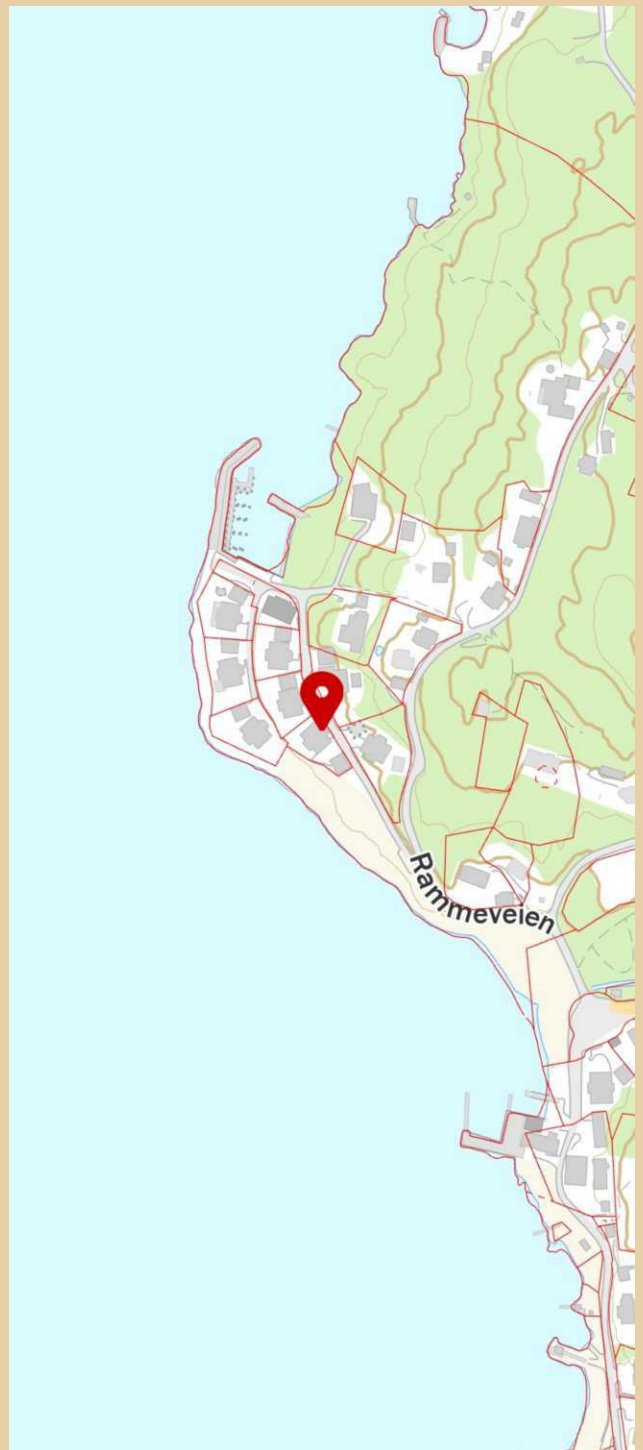
Coop Extra Vestby Senter 10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hvitsten 2	152	86
Kommune: Vestby	18 699	7 685
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

Bryggeveien 4

SKOLER

Bjørlien skole (1-7 kl.) 434 elever, 21 klasser	9 min  7.7 km
Vestby skole (1-7 kl.) 552 elever, 30 klasser	12 min  8.3 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 17 klasser	11 min  8 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	12 min  8.1 km
Frogn videregående skole 426 elever	17 min  14.4 km

SPORT

 Hvitsten fotballbane	14 min 
 Pepperstadmarka ballbinge	6 min 
 Mudo Vestby	10 min 
 Family Sports Club Vestby	10 min 

VARER/TJENESTER

 Vestby Storsenter	10 min 
 Oslo Fashion Outlet	12 min 
 Apotek 1 Vestby Storsenter	10 min 
 Boots apotek Vestby	10 min 
 Vestby Vinmonopol	10 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Hvitsten torg Linje 531	3 min  0.2 km
 Vestby stasjon Linje RE20, R21, R23x	11 min  7.3 km
 Oslo Gardermoen	1 t 6 min 

BARNEHAGER

Hvitsten naturbarnehage (1-5 år) 21 barn	13 min  1 km
Pepperstadmarka barnehage (0-5 år) 87 barn	6 min  4.8 km
Risil barnehage (0-5 år) 76 barn	9 min  7.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Pepperstad	6 min 
Coop Extra Vestby Senter	10 min 



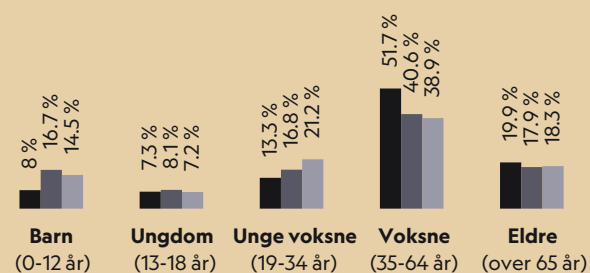
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Pepperstad 6 min

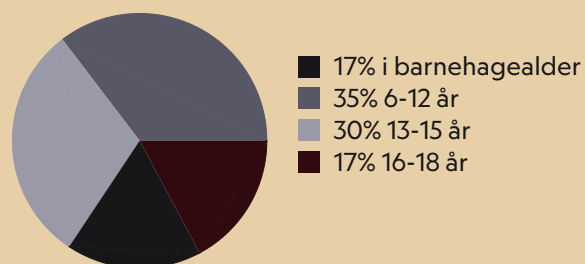
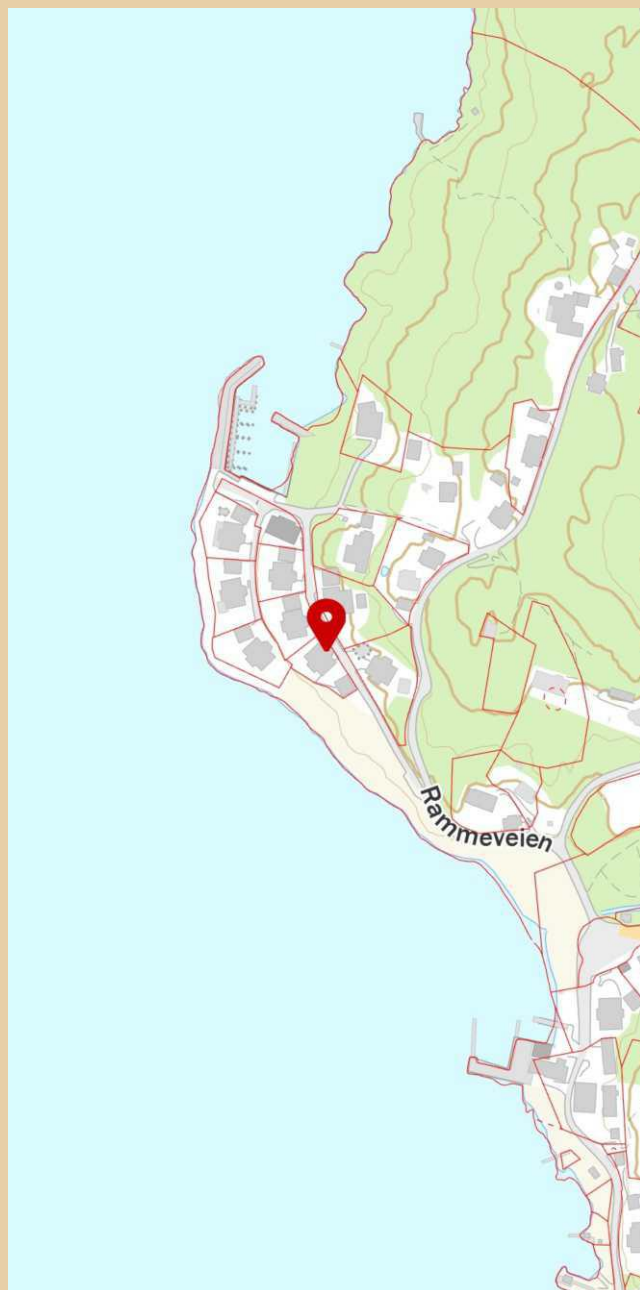
Coop Extra Vestby Senter 10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hvitsten 2	152	86
Kommune: Vestby	18 699	7 685
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

Bryggeveien 4

SKOLER

Bjørlien skole (1-7 kl.) 434 elever, 21 klasser	9 min 🚶 7.7 km
Vestby skole (1-7 kl.) 552 elever, 30 klasser	12 min 🚶 8.3 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 17 klasser	11 min 🚶 8 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	12 min 🚶 8.1 km
Frogn videregående skole 426 elever	17 min 🚶 14.4 km

SPORT

⚽ Hvitsten fotballbane	14 min 🚶
⚽ Pepperstadmarka ballbinge	6 min 🚶
🏊 Mudo Vestby	10 min 🚶
🏊 Family Sports Club Vestby	10 min 🚶

VARER/TJENESTER

📺 Vestby Storsenter	10 min 🚶
📺 Oslo Fashion Outlet	12 min 🚶
💊 Apotek 1 Vestby Storsenter	10 min 🚶
💊 Boots apotek Vestby	10 min 🚶
🍷 Vestby Vinmonopol	10 min 🚶

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Hvitsten torg Linje S31	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Vestby stasjon Linje RE20, R21, R23x	11 min 🚶 7.3 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 6 min 🚶

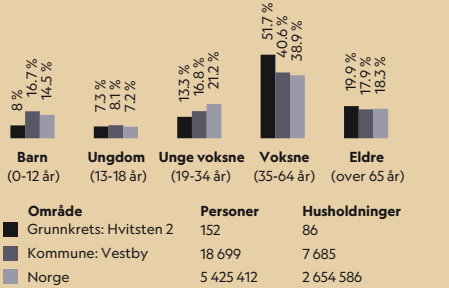
BARNEHAGER

Hvitsten naturbarnehage (1-5 år) 21 barn	13 min 🚶 1 km
Pepperstadmarka barnehage (0-5 år) 87 barn	6 min 🚶 4.8 km
Risil barnehage (0-5 år) 76 barn	9 min 🚶 7.5 km

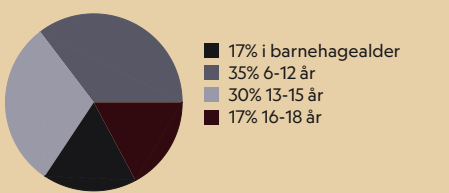
DAGLIGVARE

Rema 1000 Pepperstad	6 min 🚶
Coop Extra Vestby Senter	10 min 🚶

ALDERSFORDELING



ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Rema 1000 Pepperstad	6 min 
 Coop Extra Vestby Senter	10 min 

SIVILSTAND

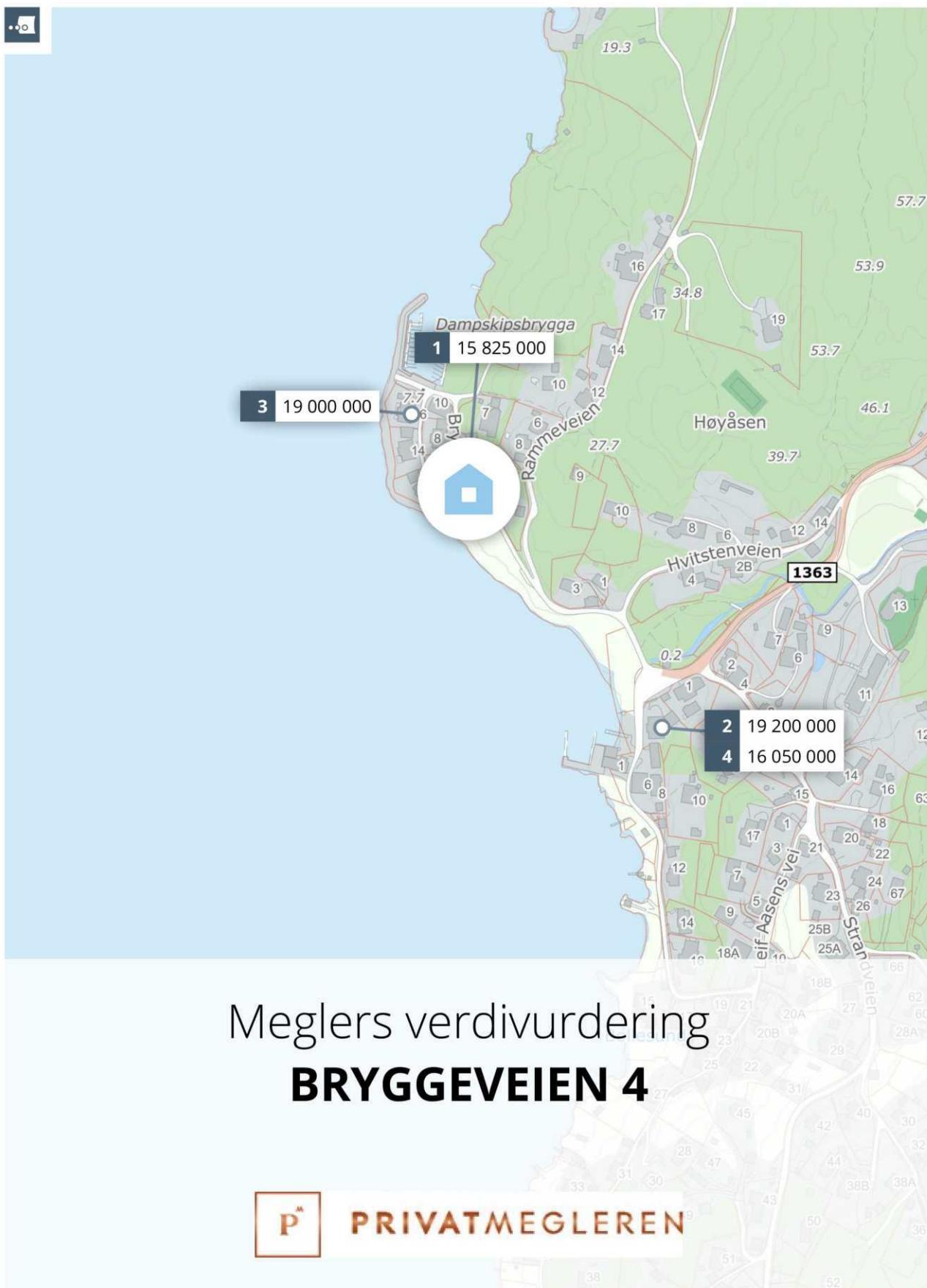
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

BOLIGMASSE



■ 90% enebolig
■ 10% annet





Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 01.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige 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 verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Espen Hordnes.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Bryggeveien 4, 1545 HVITSTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 54 BNR 41 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS Hvitsten 2

Verdivurdert til

25 000 000

- 25 000 000 125 628

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	199 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Tomt					565 m ²	
Byggeår					2017	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	-

P Parkering 🔥 Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bryggeveien 5 176 m ² 1950 1 120 m ² 4 sov	28.05.2021	16 500 000	15 825 000	0	15 825 000	89 915
2 Fjordveien 2 232 m ² 2019 1 566 m ² 3 sov	03.11.2022	19 500 000	19 200 000	0	19 200 000	82 759
3 Bryggeveien 16 215 m ² 2017 809 m ² 3 sov	25.05.2021	18 800 000	19 000 000	0	19 000 000	88 372
4 Fjordveien 2 232 m ² 2019 1 566 m ² 3 sov	03.07.2026	16 900 000	16 050 000	0	16 050 000	69 181

En praktfull eiendom beliggende i første linje med helt spektakulær panoramautsikt. En nydelig komplett enebolig med sjøen rett utenfor døren.

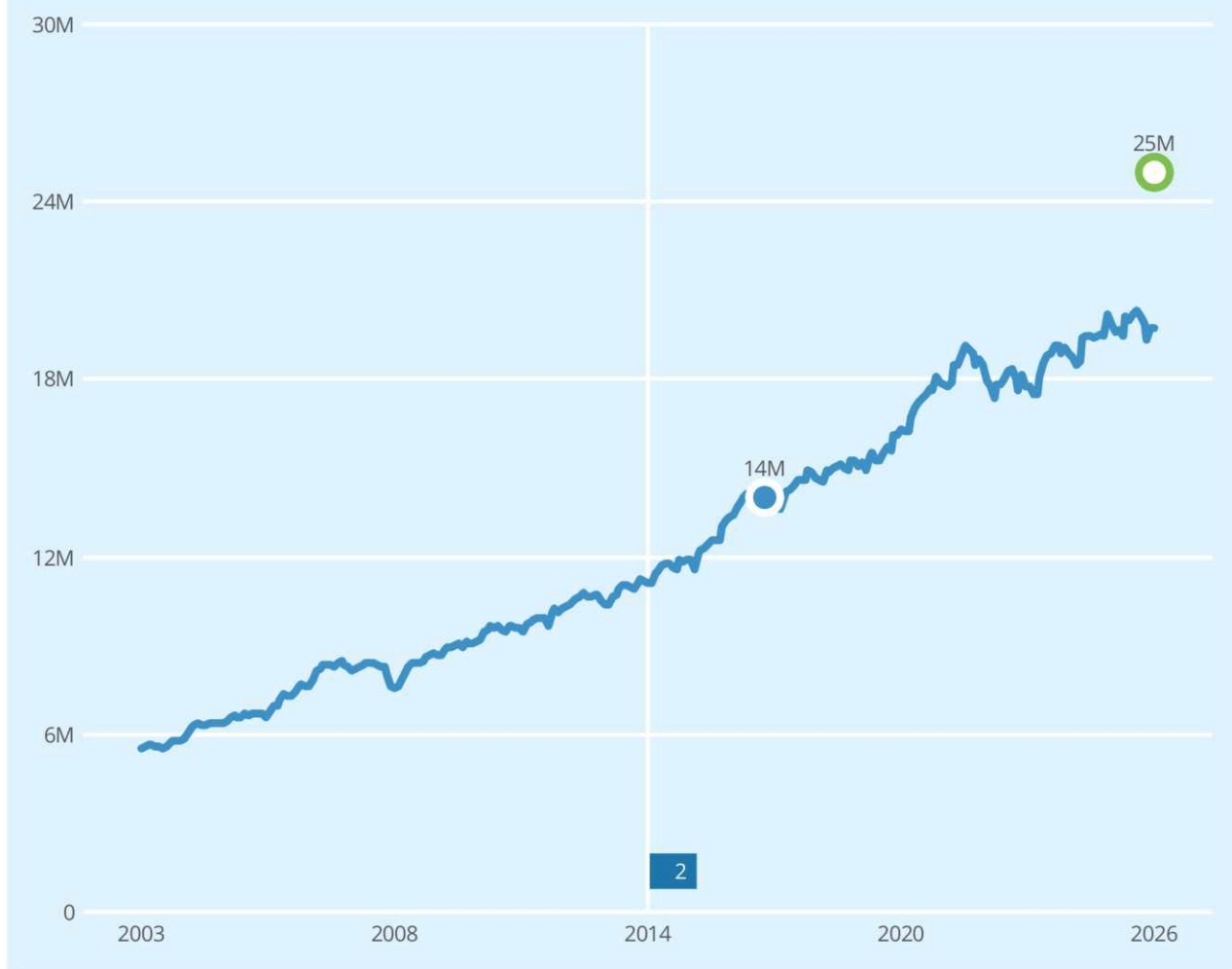
Meget høy standard i boligen. Kvännum-kjøkken og skapinnredninger med videre. Flotte baderom. Særdeles spennende objekt, meget attraktivt beliggende i idylliske Hvitsten.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding,



til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
21.08.2017		21.08.2017	-	14 000 000	-	14 000 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Kjøpt nybygg - veksten er større en normal vekst på disse eneboligene ved sjøen



Eneboliger til salgs i VESTBY kommune nå

47
eneboliger til
salgs



Annonsene har i
snitt ligget ute i

87
dager

Eneboliger solgt i VESTBY kommune siste 3 mnd

41
eneboliger solgt

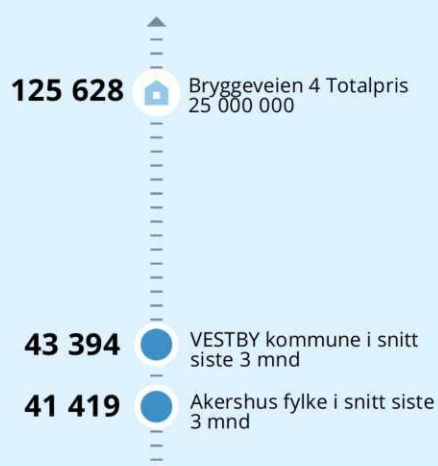


Solgt i snitt
i løpet av

64
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BRYGGEVEIEN 4, 1545 HVITSTEN

Gnr: 54 Bnr: 41 3216 Vestby kommune.

Enebolig

Dato befaring: 08/01/2026
Utskriftsdato: 22/01/2026
Oppdragsnummer: 98735
Referansenr:

Håkon Graff
HÅKON GRAFF
929 27 944
hg@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje.

Frittstående dobbelgarasje med et etasjeplan.

Standard

Boligen har god standard fra byggeåret.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2021:

– Montering av elbil-lader.

Referansenivå

Boligen er oppført i 2017, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Utvendig beslag
- Vinduer
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Tilstandsgrad 3:

- Utvendig beslag - *utbedring estimert til kr. 20 000 - 50 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 20 000 - 50 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Knut Sivert Nielsen
 Takstmenn: Håkon Graff
 Befaring/tilstede: Eier: Knut Sivert Nielsen ,Takstmann: Håkon Graff

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Enebolig
 Om tomten: Opparbeidet tomt med belegningsstein i gårdsplassen. Tomten er for øvrig opparbeidet med terrasseplating og skiferplating på fremsiden av boligen mot fjorden.
 Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikkledning.
 Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3216 Vestby Gnr: 54 Bnr: 41
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 565 m²
 Hjemmelshaver: Knut Sivert Nielsen
 Adresse: Bryggeveien 4, 1545 Hvitsten

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	08/01/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	07/01/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er foreløpig ikke mottatt og/eller kontrollert opp mot dagens planløsning		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår 2017

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	110	0	0	0
2. etasje	104	0	0	63
Sum bolig:	214	0	0	63
Sum BRA:	214			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Vaskerom, Hall, Kjøkken, Stue, Bod		
2. etasje	Bad, Bad, Gang, Stue/soverom, Tre soverom, Omklæringsrom, To garderober		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår 2017

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	40	0	0
Sum bolig:	0	40	0	0
Sum BRA:	40			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Garasjerom, Teknisk rom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Enebolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Ferdigattest gitt 18.08.2022.

Det er utarbeidet FDV-dokumentasjon, som inkluderer blant annet samsvarserklæring for el. anlegget, samt beskrivelse og produktdatablader fra bygningsdelene i boligen. FDV dokumentasjon er lastet opp på minnepenn.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- Samsvarserklæring på montering av elbil-lader (2021).

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Bygningen er oppført med ringmur og støpt plate på mark. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Det er synlig fjell på tomten.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befarings.

Utvendig drenering og terrengforhold

Drenering

Beskrivelse: Etter gjeldene forskrifter skal det være fuktett sjikt/radonduk og isolasjon mellom bygningen og grunnen, og dreneringsrør i underkant av ringmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av belegningsstein i gårdsplassen. Stedvis fjell i dagen rundt på tomten. Terrasseplattning og skiferplattning på en side av tomten.
Tomten har flate partier rundt boligen lokalt, for øvrig er det skrånende terreng ned mot fjorden.

Tilstandsvurdering: Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.
Boligen er av nyere dato, og overvann er håndtert via drenering og utvendig fuktsikring.

TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.

Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt trepanel. Det er observert luftespalte oppunder panelet på de punktene som ble undersøkt på befaringen.
Tilstandsvurdering:	Stedvis er det observert påbegynnende oppsprekking/fuktskade i nedre del av utvendig belistning i forbindelse vinduer. Det er påvist tegn til råteskade i mønekryss på gavlvegg mot vest. Det må påregnes lokale tiltak. Råteskader i bordkledningen/belistning kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekking med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er innvendige skråhimlinger på deler av takkonstruksjonen, som ikke gir mulighet for inspeksjon. Det er enkelte fuktmerker rundt ventilasjonskanal på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble påvist forhøyede fuktverdier. Tiltak knyttet til bedre tetting og/eller isolering bør påregnes. Årsak kan være kondens og begrenset tetting som følge av fuktinndriv ved ekstrem nedbør.

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein.
Tilstandsvurdering:	<p>Taket er kun besikket fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.</p> <p>Våre HMS retningslinjer, tillater ikke å gå på skrå yttertak som er våte av regn eller dekket med snø/is, og yttertaket er derfor kun besikket fra bakkenivå, da det var dekket med lett snødryss under befaringen.</p> <p>I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor ikke oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 1.</p>

TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse:	<p>Takrenner og nedløpsrør i metall.</p> <p>Nedløpsrørene har utkast på tomten.</p> <p>Det er montert takstige til pipen på yttertaket.</p> <p>Øvrige beslag i metall.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drenerør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.</p> <p>Det er stedvis påvist rust på skruer/spiker benyttet til feste av vannbrettbeslag på vinduer. Forholdet kan føre til svekket innfesting og redusert funksjon over tid, og er vurdert til tilstandsgrad 2.</p>

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Manglende monterte snøfangere.
Tilstandsvurdering:	<p>Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler, og det er derfor gitt TG 3.</p> <p>Snøfangere må monteres for å tilfredsstille krav.</p>
Utbedringskostnad:	kr. 20 000-50 000,-

TG: 3

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	<p>1. etasje:</p> <p>Tofløyet ytterdør med tolags isolerglass, produsert i 2016.</p> <p>Tofløyet balkongdør med tre isolerglass, produsert i 2016.</p>
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	1. etasje: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2016.
	2. etasje: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2016.
Tilstandsvurdering:	Stedvis er det observert påbegynnende slitasje/oppsprekking på tetningslister rundt vinduer. Tetningslister bør kontrolleres jevnlig for slitasje og skader. Ved redusert funksjon anbefales utskifting for å sikre tilfredsstillende lufttetthet og isolasjon.

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	2.etasje: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2016, montert i stue/soverom.
Tilstandsvurdering:	- Det er observert avvik knyttet til vindussprosser på vinduer i stue/soverom i 2.etasjen. - To vinduer har tegn som tilsier at vinduer er punkterte. Avviket kan skyldes aldring, klimatiske påvirkninger eller produksjonsfeil. Konsekvensen av avviket er at vinduene kan få råteskader, da de ikke lenger er tette. Ifølge eier skal sprosser utbedres for overtakelse, for øvrig har eier meldt inn skaden til sitt forsikringsselskap for videre vurdering. Tilstandsgrad er satt for å belyse risiko knyttet dagens tilstand.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	1. etasje: Tofløyet profilert dør med glassfelt montert mellom stue og hall. Profilerte innvendige dører og skyvedør for øvrig.
	2. etasje: Profilerte innvendige dører. Tofløyet profilert dør mellom gang og stue/soverom. Profilerte skyvedører tilknyttet garderobesrom til to soverom.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovliggheit. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	1.etasje: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen og fra terreng, ca. 63 m ² . Terrassebord av teak på bjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Terrassen var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon.

TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. "

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjelheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Bygningen er oppført med støpt plate på mark.	
	Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue, kjøkken og hall.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Stålpipes fra ildsted i 1. etasje, gjennom etasjeskiller og over yttertak. Pipen har beslag over yttertak.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	1. etasje: Pusset og malt elementpeis, innsats med glassdør, montert i stuen.	
Tilstandsvurdering:	TG2: Det mangler ildfast plate foran peisovnen mot brennbart gulv. Forholdet er et brannteknisk avvik og bør utbedres for å redusere risiko for antennelse fra glør og gnister. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.	TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bod under trapp i 1.etasjen, og i omkleddingsrom tilknyttet bad/hovedsoverom. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i våtrom. Avløpsrør i plast.	
	Hovedstoppekran er lokalisert i bod under trappen i 1.etasjen.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Lekkasjesikring kjøkkeninnredning.
Tilstandsvurdering:	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt tilstandsgrad 2.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2016, montert i bod tilknyttet garasjen. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	Det var under befaringen observert noe rustvann på toppen av berederen. Ukjent årsak. Ikke observert utettheter fra annet røropplegg under befaringen.

TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i alle rom i boligen. Vann til vann varmepumpe, tilknyttet bergvarme er montert i garasjerommet.
Tilstandsvurdering:	Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler. Reguleringsventiler er koblet med brytere i hvert rom og er derfor ikke testet.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i våtrom og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod i 1.etasjen. Elbil-lader montert i garasjerommet.
	Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeåret. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
	Samsvarserklæring fra byggeåret og for montering av elbil-lader er fremvist.
Tilstandsvurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	2. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/soverom, gang og øvrige soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. Det er registrert noe høydeforskjeller mellom rom i 2.etasjen. Det bemerkes at høydeforskjeller gjelder naturlig trapping som del av utførelsen iht. byggemåte og tegninger.

TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Vinkeltrapp og rekkverk i tre.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i marmor med underlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kvänum kjøkkeninnredning fra byggeåret.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1. etasje: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. 2. etasje: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. Vegg-til-vegg teppe i et soverom og omkleddingsrom.
Tilstandsvurdering:	Stedvis er det observert noe riper og merker i overflater. Enkelte plasser er det observert noe mindre glipper i skjøter mellom gulvbord. Etter en helhetsvurdering har gulver normal slitasje, og avvik er vurdert dithen at det ikke er behov for tiltak. Det er gitt tilstandsgrad 1.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: 1. etasje:
Sparklet og malte plater.

2. etasje:
Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: 1. etasje:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i stuen.

2. etasje:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i et bad.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: 1. etasje:
Innebygget garderobeskap med profilerte fronter, montert i hall/gang.
Innebygget åpen hylseksjon i stuen.

2. etasje:
Innebygget garderobeskap med profilerte fronter og åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i omkleddingsrommet.
Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i to walk-in tilknyttet to soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Bad fra byggeåret.
Dokumentasjon på utførelse foreligger.

Våtromsgulv - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtromsvegger - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe riss i fug mellom veggflis og karmflis ved dør.

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil på vegg over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, veggfestet klosett med innebygget susterne og servant i helstøpt plate.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra hall mot dusj. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtrom – Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Vaskerom fra byggeåret.
Dokumentasjon på utførelse foreligger.

Våtromsgulv – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtromsvegger – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt tilstandsgrad 1.

TG: 1

Fast inventar, generelt – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Innredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Nedfelt i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking vaskerom – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da overflater ikke er eksponert for vann fra dusjing. Rommets våtsone er kun rundt servant/kum og på gulvet. Erfaringsmessig er det ikke tilstrekkelig fuktpåkjenning rundt servanten til at det gjør utslag ved hulltaking og måling i bunnsvill. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Bad fra byggeåret.
Dokumentasjon på utførelse foreligger.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Avløpsrør under badekar.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte og glatte fronter.
Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbar dør i herdet glass, innfliset badekar med dusj, to servanter og veggfestet klosett med innebygget systerne.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra omkleddningsrom mot dusj. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Bad fra byggeåret.
Dokumentasjon på utførelse foreligger.

Våtromsgulv - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtromsvegger - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte og glatte fronter.
Veggskap med speilfronter over servant.
Innebygget veggskap med profilert front over klosett.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, to servanter og veggfestet klosett med innebygget systerne.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking bad - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra omkleddingsrom mot dusj. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Dobbel garasje med dekke i betong. Yttervegger i betong- og bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Elektrisk styrt leddport. Adkomst via gangdør på langvegg. Bakre del av garasjerommet er det etablert et teknisk rom med plassering av varmtvannsbereder, varmepumpe og teknisk utstyr tilhørende boligen.
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. Utstyr tilknyttet det tekniske rommet er vurdert i eget punkt.

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Teppet og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktes visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innlasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealstyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Premium	Oppdragsnr.	321260129
Adresse	Bryggeveien 4		
Postnr.	1545	Sted	HVITSTEN
Selgers navn	Knut Sivert Nielsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

6 stk vinduer er punkterte, glass må byttes

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

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

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

Terrasse er bygget foran huset 2017

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bugge & Gjertsen As

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
K N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest foreligger, datert 2022

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilleggscommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:
K N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

05.10.2026

Signert av

Knut Sivert Nielsen



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref. 20/00114-11	Saksbehandler Aneta Belco	Dato 18.08.2022
-------------------	--------------------------------	-------------------------------------	---------------------------

Ferdigattest - Gnr 54 Bnr 41 - Bryggeveien 4 - Hus 6 - Enebolig

Vi viser til søknad om ferdigattest datert og mottatt 16.08.2022.

Tiltakets adresse:	Bryggeveien 4
Gnr./bnr./fnr./snr.:	54/41/0/0
Ansvarlig søker:	CK NOR BYGG AS, Marit Biong, Skjellvikaveien 12C, 3237 SANDEFJORD
Tiltakshaver:	

Vedtak:

FERDIGATTEST

Vestby kommune godkjenner søknaden om ferdigattest for enebolig og garasje, mottatt 16.08.2022.

OPPLYSNINGER OM SØKNADEN

Det er sendt inn følgende dokumentasjon til søknad om ferdigattest:

- Gjennomføringsplan datert 16.08.2022, mottatt 16.08.2022.
- Bekreftelse på at gjenstående arbeider utført.

BYGNINGSAVDELINGENS VURDERING

Vi gir ferdigattest på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 12.11.2014.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 20.01.2017.

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

Postadresse
Postboks 144
1541 Vestby
post@vestby.kommune.no

Besøksadresse
Rådhusgata 1
1540 VESTBY
www.vestby.kommune.no

Telefon 64 98 01 00
Telefax +47 64980101

Org.nr. 943 485 437
Bankgiro 1613.07.00342

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

Bygningsavdelingens konklusjon

Søknad om ferdigattest godkjennes.

Klagerett

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

Regelverk

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

OPPLYSNINGER FOR MATRIKKELFØRING

Bygningsnummer:	300469619, 300469624
Tiltakets art:	Enebolig og garasje
Energiforsyning:	Varmepumpe – berg/sjø
Varmefordeling:	Vannbåren gulvvarme, kamin/peis/ovn

Med hilsen

June Cathrine Ormstad
bygningssjef

Aneta Belco
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere:

Kommunalteknikk, Torleif Lesteberg, Postboks 144, 1541 VESTBY
CK NOR BYGG AS, Marit Biong, Skjellvikaveien 12C, 3237 SANDEFJORD

Kopi:

Bygg, Erik Pettersen, Postboks 144, 1541 VESTBY
Bygg, Even Farstad Christoffersen, Postboks 144, 1541 VESTBY
MOVAR IKS AVD BRANN- OG FEIERVESEN, Tykkemyr 2, 1597 MOSS
MOVAR IKS AVD RENOVASJON, AVLØP, ADM, Tykkemyr 2, 1597 MOSS
Knut Sivert Nielsen, Bryggeveien 4, 1545 HVITSTEN



VEDLEGG E - 13

"sørland"

SØKNADSTEGNING
PLANER A3-100-SØ

VED ARKFORMAT A3
MÅLESTOKK = 1: 100

K1.1	
K1.2	
K1.3	
K1.4	

BRYGGEVEIEN			
GMR 54, Blom, 25 Høylandet			
Thomas Fredrik Olsen			
Postboks 1159, Sentrum, 0107 Oslo			
PLANER			
1: 50	11.12.13	ppr	01.07.14
SØKNADSTEGNING			
A3 -100-SØ			

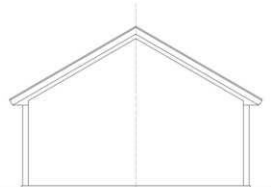
VEDLEGG E - 17



SIDE VENSTRE



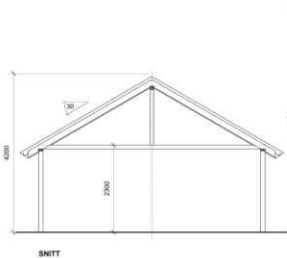
BAK



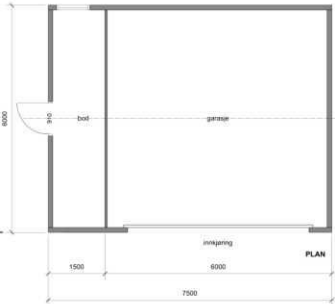
SIDE HØYRE



FRONT

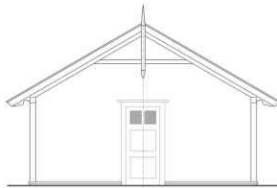


SNITT



PLAN

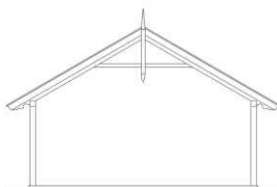
TYPE "SØRLAND"



SIDE VENSTRE



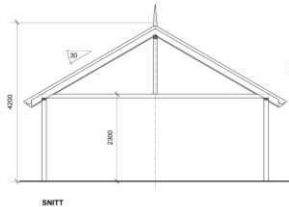
BAK



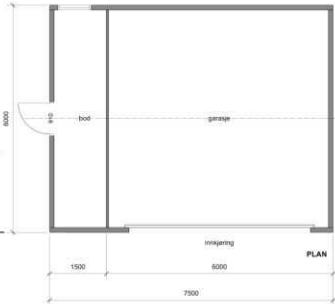
SIDE HØYRE



FRONT



SNITT



PLAN

TYPE "SVEITSER"



SØKNADSTEGNING			
GARASJE 2		A3-501	
tegnet av		tegnet av	

SØKNADSTEGNING			
GARASJE 2		A3-501	
tegnet av		tegnet av	

2
PORT I LANGVEGG

K1.1	
K1.2	
K1.3	

BRYGGEVEIEN
GMR 54, BNR 25 Hvitsten
Thomas Fredrik Olsen
Postboks 1159, Sentrum, 0107 Oslo
GARASJE 2
1:50 17.06.14 tegnet av ppr
SØKNADSTEGNING
A3 - 501

Eiendomskart for eiendom 3216 - 54/41//



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

----- Eiendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 - - - - - Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfast
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- 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 - hjelpunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		564,80 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6608004,42	Øst	593292,84
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6608003,859605	593273,128388	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,72			
2	6607997,61	593285,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,72			
3	6607996,89	593287,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,07			
4	6607995,64	593293,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	5,95			
5	6607990,64	593301,28	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,59			
6	6607995,838857	593308,109379	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,58			
7	6607999,4	593305,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,38			
8	6608023,39	593287,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,15			
9	6608007,85	593270,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,78			
10	6608005,43	593273,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,01	55,22		



Vestby kommune

Grunnkart

Eiendom: 54/41
Adresse: Bryggeveien 4
Dato: 11.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2025

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



Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/41
Adresse: Bryggeveien 4
Utskriftsdato: 11.12.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Ferdsel - nåværende
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende



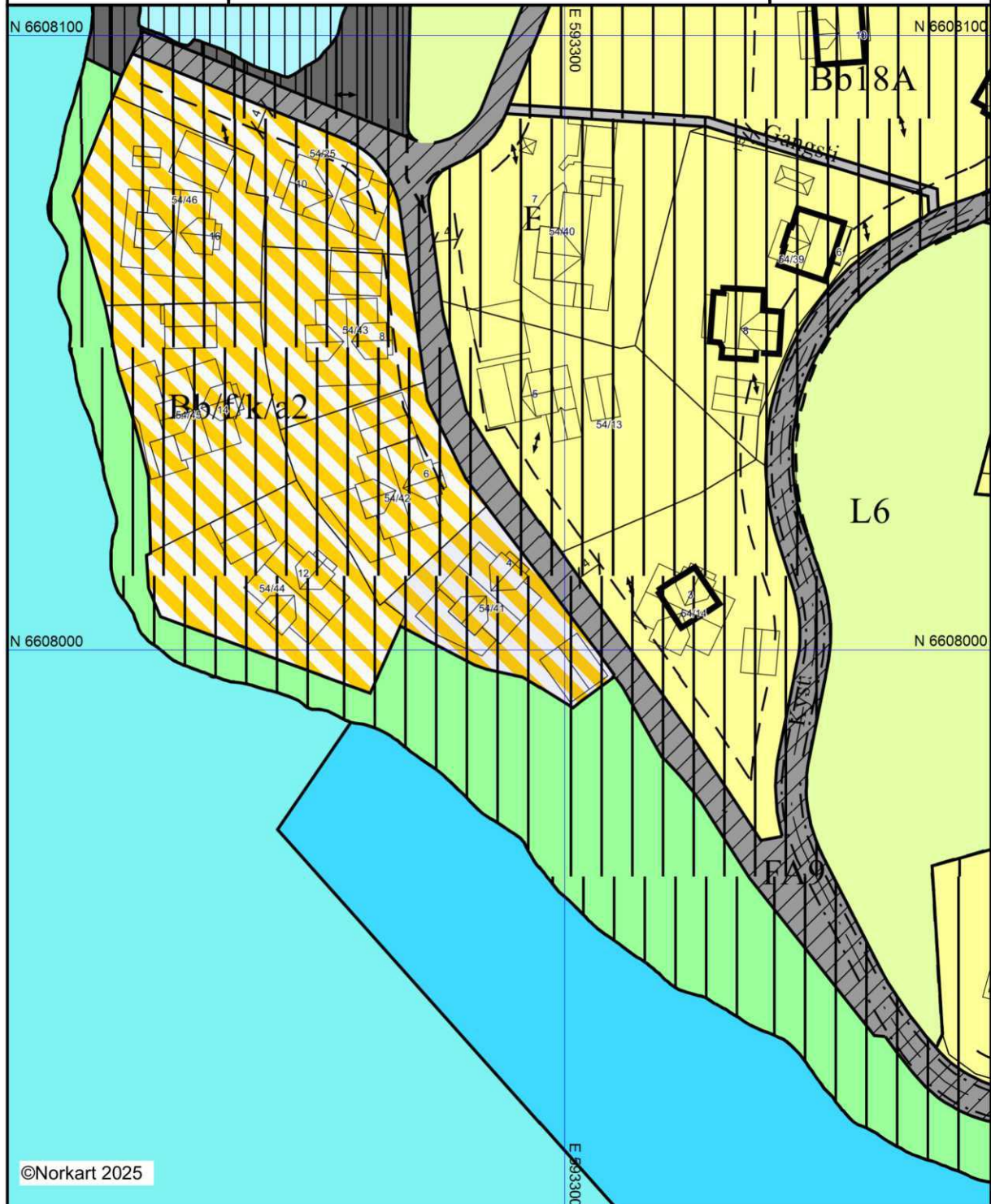
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/41
Adresse: Bryggeveien 4
Utskriftsdato: 11.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

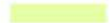


©Norkart 2025

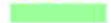
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Område for jord- og skogbruk
	Gangveg
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Privat småbåthavn (land)
	Privat småbåthavn (sjø)
	Felles avkjørsel
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

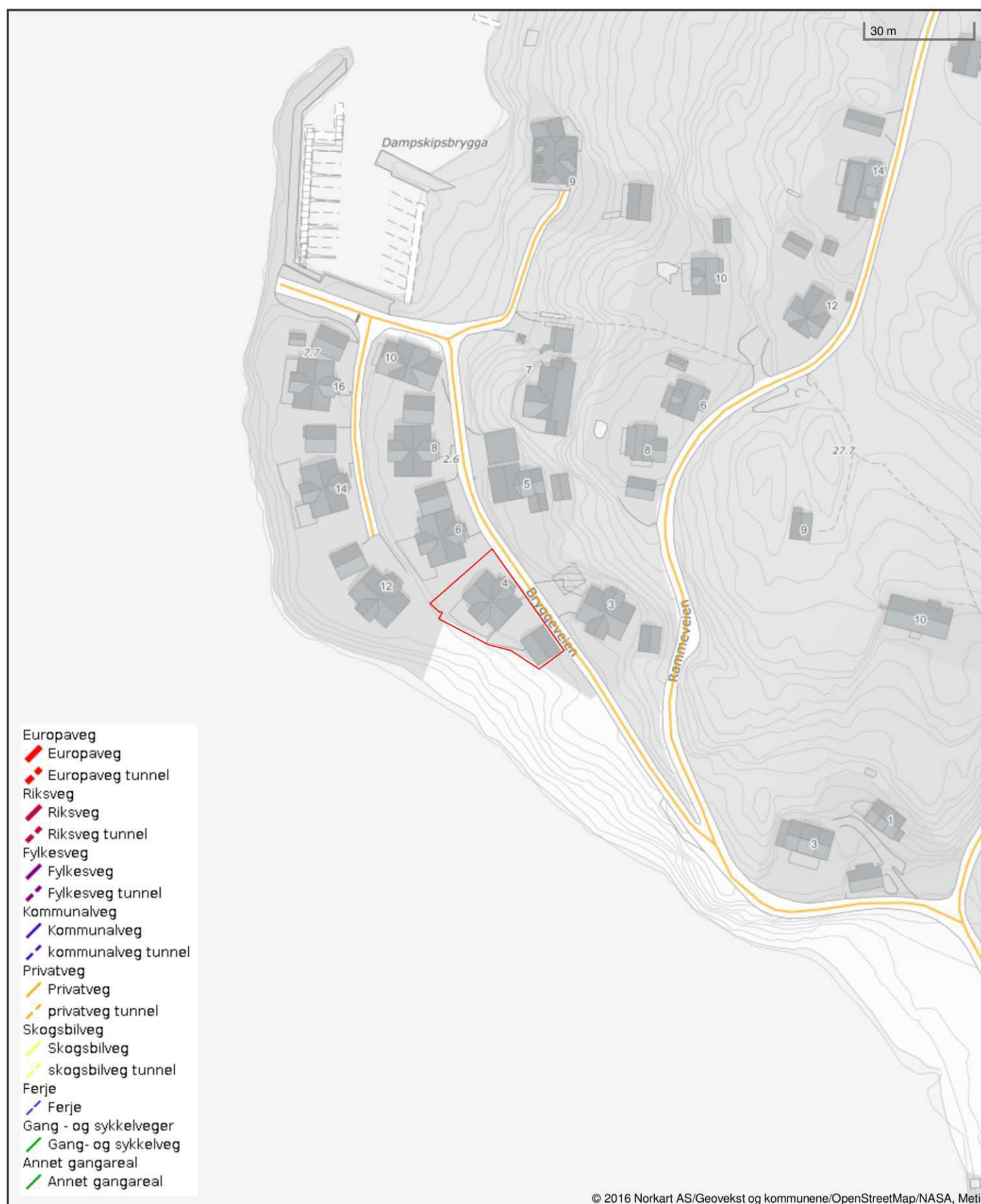
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

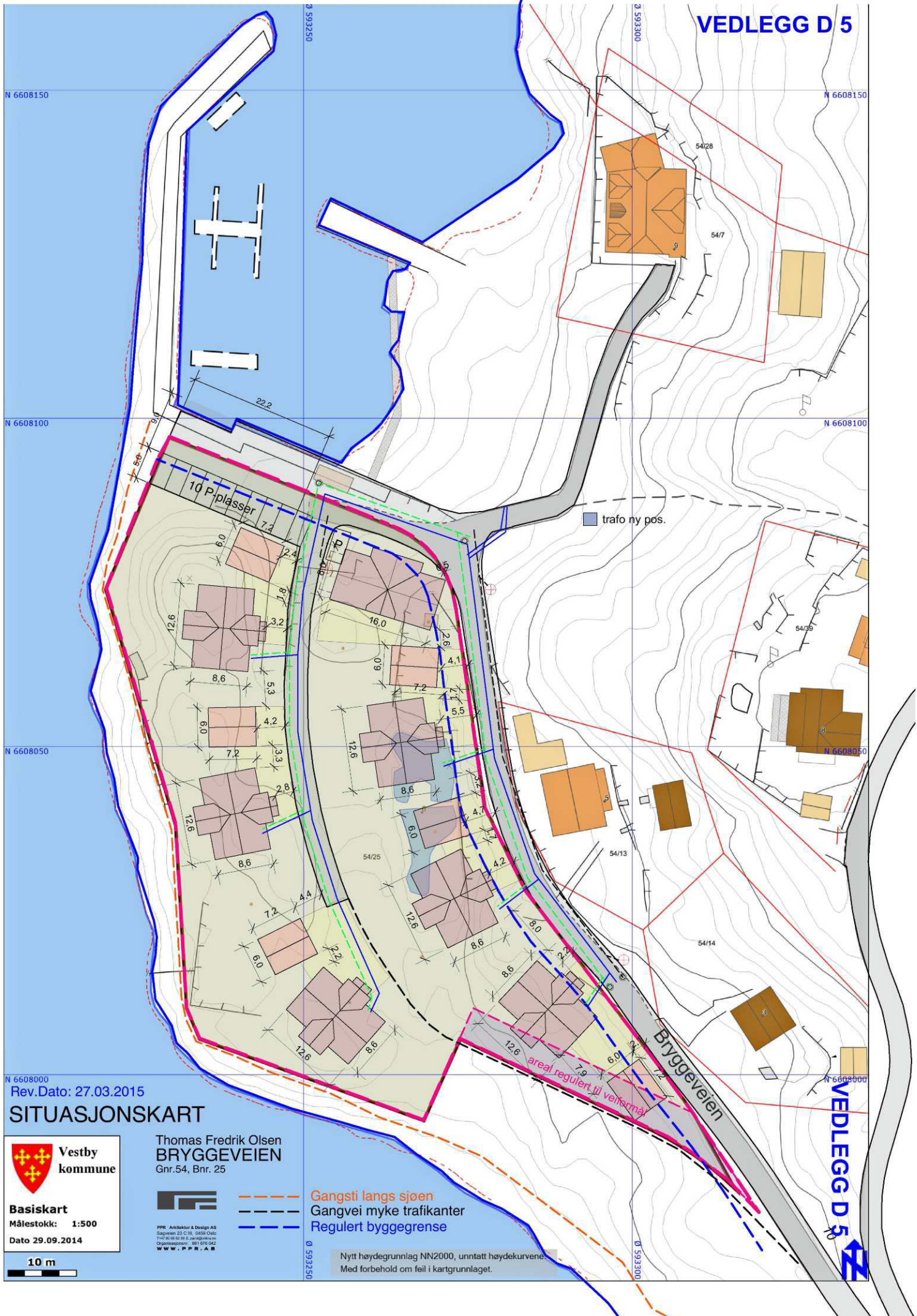
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde



Vegstatuskart for eiendom 3216 - 54/41//



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



Rev.Dato: 27.03.2015

SITUASJONSKART

Vestby kommune

Basiskart
Målestokk: 1:500
Dato 29.09.2014

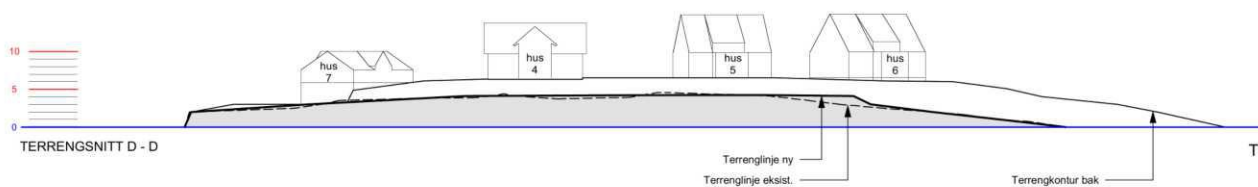
Thomas Fredrik Olsen
BRYGGEVEIEN
Gnr.54, Bnr. 25



PPR Arkitektur & Design AS
Sagveien 23 C 08, 0650 Oslo
Tlf: 22 90 60 80 E: vestby@ppr.no
Organisasjonsnr.: 881 675 042
WWW.PPR.NO

- Gangsti langs sjøen
- Gangvei myke trafikanter
- Regulert byggegrense

Nytt høydegrunnlag NN2000, unntatt høydekurvene.
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.



Thomas Fredrik Olsen
BRYGGEVEIEN
TERRENGSNITT D - D
MÅL 1 : 500
30.09.14



0 5 10 15 20 m

PRG Arkitektur & Design AS
Engveien 23 C, 0485 Oslo
T: +47 22 02 02 02
H: +47 22 02 02 02
E: prg@prg.no

	Vestby kommune Postadresse: Postboks 144, 1541 VESTBY Telefon: 64 98 01 00 E-post: post@vestby.kommune.no
	Dato: 22.12.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Produktnavn

Gnr:	54	Bnr:	41	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Bryggeveien 4, 1545 HVITSTEN						

Planer under arbeid

Ligger eiendommen under område som skal reguleres?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad: 0301 Hvitsten områderegulering		

Bevaring

Ligger eiendommen innenfor bevaringsområde ?	Ja ☒	Nei ☐
Er bygninger registrert i SEFRAK-register?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad: Bevaringsområde - Bevaring av kulturminner Bevaringsområde - Bevaringsområde: 570 - Bevaring av kulturmiljø Bevaringsområde - Bevaring av anlegg Strandsone		

Bygninger

Mangler det dokumenter for noen av tiltak på eiendommen.	Ja ☐	Nei ☒
Ulovlige tiltak.	Ja ☐	Nei ☒
Byggesaker under behandling.	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Bopliktområde

Ligger eiendommen innenfor bopliktområde ?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Fjernvarme

Ligger eiendommen innenfor fjernvarmeområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Annet relevant informasjon

<p>Merknad: Plan- og miljøutvalget har vedtatt et midlertidig forbud mot enkelte tiltak innenfor reguleringsplanene Hvitsten og Strandåsen i påvente av ny områdereguleringsplan. Vedtaket ble fattet den 28.02.2022 i sak 5/22.</p> <p>Midlertidig forbud mot tiltak i Hvitsten og Strandåsen - VESTBY KOMMUNE</p>

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		Beregnet areal	564.8
Etablert dato	27.10.2016	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ 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	54/41
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	20.04.2022 21.04.2022	22/00109		54/4 (-2,3), 54/41 (2,3), 54/44
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	54/41
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	13.06.2019 23.08.2019	19/00700		54/42 (-19,8), 54/44 (19,9) 54/41, 54/45
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	10.10.2018 12.10.2018	16/02781		54/25 (-786,9), 54/44 (786,9) 54/4, 54/41, 54/42, 54/45
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	10.10.2018 12.10.2018	16/02781		54/25 (-562,5), 54/41 (562,5) 54/4, 54/42, 54/44
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	10.10.2018 12.10.2018	16/02781		54/25 (-680,6), 54/42 (680,6) 54/4, 54/41, 54/43, 54/44, 54/45
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	25.10.2016 25.10.2016	16/02781	Tinglyst 01.11.2016	54/25 (-562,5), 54/41 (562,5) 54/4
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	25.10.2016 25.10.2016	16/02781	Tinglyst 01.11.2016	54/25 (-680,6), 54/42 (680,6) 54/4, 54/41
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	25.10.2016 25.10.2016	16/02781	Tinglyst 01.11.2016	54/25 (-787), 54/44 (786,9) 54/4, 54/41, 54/42

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6608004.42	593292.84		Ja	564.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NIELSEN KNUT SIVERT F280554*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BRYGGEVEIEN 4 1545 HVITSTEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bryggeveien 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1545 HVITSTEN	Kirkesogn	02090204 Hvitsten
Grunnkrets	102 Hvitsten 2	Tettsted	
Valgkrets	1 BJØRLIEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300469619		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	18.08.2022
2	300469624		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	18.08.2022

1: Bygning 300469619: Enebolig (111), Ferdigattest 18.08.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	199,2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	199,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	121,8
Energikilder	Elektrisitet, Varmepumpe	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	13.11.2014	17.11.2014	
Midlertidig brukstillatelse	20.01.2017	23.01.2017	
Ferdigattest	18.08.2022	25.06.2021	20/00114-11

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bryggeveien 4	H0101	54/41	199,2	4	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	91,2	0	91,2	0	0	0
H01	1	108	0	108	0	0	0

2: Bygning 300469624: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 18.08.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	5,7
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5,7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	45

Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

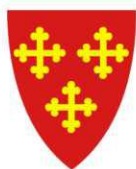
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	13.11.2014	17.11.2014	
Midlertidig brukstillatelse	20.01.2017	23.01.2017	
Ferdigattest	18.08.2022	25.06.2021	20/00114-11

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	54/41	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	5,7	5,7	0	0	0



Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 11.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	41	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bryggeveien 4, 1545 HVITSTEN								

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 under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Midlertidige forbud

Plantyper uten treff

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

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/13931/KPLAN2023%20Bestemmelser%203.pdf		
Delarealer	Delareal	565 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570_2	
	Delareal	49 m ²	
	Arealbruk	Frrområde,Nåværende	
	Delareal	565 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Byggeforbud i strandsonen	
	KPBestemmelseHjemmel	miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	

Delareal 516 m²
Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0121
Navn	HVITSTEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/10243/0121_bestemmelser5.pdf
Delarealer	Delareal 564 m ²
	Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Feltnavn Bb/f/k/a2
	Delareal 565 m ²
	Formål Bevaring av anlegg

Midlertidige forbud

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Navn	midlertidigForbudMotTiltak
Gyldig til	28.02.2025
Dato for vedtak	28.01.2022
Saksnr	2021/3876

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0301
Navn	HVITSTEN OMRÅDEREGULERINGSPLAN
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

Hvitsten - Reguleringsbestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 10.10.2005. Mindre vesentlig endring (1) 11.12.2006 (Teknisk retting). Mindre vesentlig endring (2) av plansjefen 27.11.2015 (flytting av snuhammer i Fjordveien). Mindre endring (3) av plansjef 25.03.2019 (Fjerning av avkjørselspil. Mindre endring av plansjefen (4) 19.11.2021 (fjerning av høyspentledning). Mindre endring (5) av plansjefen 17.12.2021 (fjerning av felles avkjørsel FA9, samt justering av formålsgrenser Bryggeveien).

§ 1 Fellesbestemmelser

Formålsbestemmelse

Planens formål er å

- Bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige verdier som Hvitsten representerer.
- Gi rammer for både vern og utvikling av ovennevnte verdier.
- Hindre inngrep i bestående bygninger og anlegg som er i strid med kulturminnevernet.

Søknad

Sammen med søknad om tillatelse til deling skal det innsendes en situasjonsplan for hele tomten som søkes delt. Situasjonsplanen skal vise delingen, byggemuligheter, felles lekeareal, adkomst, plass til garasje og biloppstillingsplasser samt vann- og avløpsløsninger som også omfatter tilgrensende områder.

Alle større trær med brysthøydiameter over 30 cm, skal innmåles og kartfestes.

Rekkefølge

Innenfor planområdet tillates ikke ny bebyggelse eller bruksendring til boligformål før det er etablert vann- og avløpsanlegg i henhold til godkjent detaljplan i samsvar med de prinsipper som er fastlagt i rammeplan for vann og avløp datert 30.05.2005

Plan- og bygningslovens § 67 om pliktmessig opparbeidelse av vei i samsvar med reguleringsplanen før bebyggelse tillates, kan fravikes hvis eier lar tinglyse pantobligasjon og veirettserkæring, som sikkerhet for kommunens senere finansiering og bygging av vei.

§ 2 Byggeområde for boliger

Type bebyggelse

I byggeområdene (Bb1-Bb18), tillates frittliggende eneboligbebyggelse med tilhørende anlegg. En sekundærleilighet på inntil 70 m² kan tillates til hver enebolig. Næringsvirksomhet eller allmenntillegte formål kan tillates som en mindre del av eneboligen dersom virksomheten ikke vil være en vesentlig belastning for boligområdet.

Utforming og plassering

Bebyggelsen i byggeområdene skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 40° utenfor bevaringsområdet, 30° og 40° innenfor bevaringsområdet. Møne skal være i bygningens lengderetning. Hovedmøneretningen skal følge terrengets hovedretning.

Garasje, uthus o.l. kan tillates med et bruksareal på inntil 50 m². Størrelse, form og materialbruk skal være tilpasset boligen. På hver tomt skal det være plass til en garasje. Ved garasje plassert vinkelrett på vei, skal det være minst 5 meter mellom garasje og regulert veigrunn. Garasje plassert parallelt med vei kan tillates plassert inntil 1,5 meter fra regulert veigrunn.

Tomteareal og grad av utnytting

For boligområdene gjelder følgende bestemmelser om minste tillatte tomteareal som følge av deling og tillatt utnyttelse i % BYA innenfor de enkelte områder:

- Hele bevaringsområdet (del av boligområdene Bb4A og Bb6, hele Bb5 og Bb7-Bb18): 1.200 m² og 15 % BYA.
- Utenfor bevaringsområdet: Bb1- Bb3 og del av Bb6: 700 m² og 25 % BYA.
- Utenfor bevaringsområdet: Del av Bb4A og hele Bb4B: 700 m² og 20 % BYA.

For alle byggeområder skal det, dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng, reserveres 36 m² bruksareal (BRA) pr. tomt for eventuell senere oppføring.

Høyde

Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde 9,0 meter for boliger plassert i skrånende terreng tilpasset underetasje. Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde 9 meter for boliger plassert i flatt terreng uten underetasje.

For garasje, uthus o.l. er maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,5 meter. Høyden måles fra gjennomsnittsnivå på planert terreng rundt bygningen.

Parkering

Til hver enebolig kreves det 2 biloppstillingsplasser. I tillegg kreves det 1 biloppstillingsplass for sekundærleilighet. Biloppstillingsplassene skal ferdigstilles samtidig med boenhetene.

Støyskjerming

Byggeområder for bolig langs Strandveien og Hvitstenveien skal i nødvendig utstrekning skjermes mot veitrafikkstøy slik at støynivået blir i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442. Plan for støybeskyttelse skal foreligge samtidig med søknad om byggetillatelse og alle tiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

§ 3 Områder for kontor

Område for kontor, Bf1, tillates ikke ytterligere utbygget med bygninger og anlegg som rammes av plan- og bygningsloven.

§ 4 Områder for landbruk

Områdene skal brukes til landbruksformål. Driftsbygninger og våningshus i tilknytning til landbruksdriften, tillates ikke oppført, men skal lokaliseres til eksisterende gårdstun på Strand gård, g.nr 56/1.

§ 5 Områder for offentlige formål

Området skal utnyttes til kirke med tilhørende gravlund og andre anlegg og innretninger som er knyttet til kirken.

Ny bebyggelse innenfor området skal oppføres med saltak og innenfor en maksimal mønehøyde på 9 meter. Byggehøyden regnes fra ferdig planert framtidig terreng. Tillatt bebygd areal BYA er 10%.

§ 6 Områder for kombinert byggeformål

For områdene regulert til kombinert byggeformål Bb/f/k/a 1 og Bb/f/k/a 2, tillates det boliger (b) i kombinasjon med forretning/service (f), kontor (k) og offentlige-/allmennyttige formål (a). I Bf/k/a 3 tillates bebyggelse og anlegg til forretning/service (f), kontor (k), offentlige- /allmennyttige (a) formål i kombinasjon.

Bb/f/k/a 1

Innenfor byggeområde Bb/f/k1 tillates tilbygg på eksisterende bebyggelse samt nye mindre bygninger som garasjer, uthus o.l. Nye selvstendige bygg til bolig, forretning, kontor eller allmennyttige formål, tillates ikke.

Tillatt utnyttelse skal ikke overstige 35 % BYA.

Bb/f/k/a 2

Bebyggelsen i Bb/f/k/a 2 (Stabil Alna) tillates oppført som trehusbebyggelse tilpasset bevaringsområdet for øvrig når det gjelder målestokk og form.

Tillatt utnyttelse er 35 % BYA. Bebyggelsen skal utformes med saltak og takvinkelen skal være mellom 30 og 40 grader. Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 8 meter. Høyden måles fra gjennomsnittsnivå på planert terreng rundt bygningen.

Av det totale bruksareal skal minimum 30 % utnyttes til kontor, forretning eller allmennyttig formål uten nærmere krav om innbyrdes fordeling.

Bf/k/a 3

Med unntak av ny avløpspumpestasjon, tillates ikke ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse på land i byggeområde Bf/k/a 3. Avløpspumpestasjon kan tillates etablert i eksisterende bygg eller som tilpasset tilbygg/nybygg.

Det tillates anlagt molo og bryggeanlegg i samsvar med samlet detaljplan for området, godkjent av kommunen. Alle nyanlegg skal nøye tilpasses bevaringshensynet både når det gjelder materialer, utforming og skala.

§ 7 Friområder på land og i sjø - badeområder

I friområder på land tillates etablert bygninger og anlegg som har naturlig sammenheng med formålet og ikke er til hinder for bruk av området som friområde for allmennheten.

Friområder i sjø skal brukes til badeområde for allmennheten. I områdene er det ikke tillatt å bruke eller plassere private bøyer, båter, seilbrett o.l (med unntak av småbåthavnen på Andersbrygga (Bf/k/a3)). På Andersbrygga tillates etablert småbåthavn på bryggas nordside med nødvendig tilflott til havna. Anlegg som er i samsvar med formålet som badeflåter, stupebrett eller vannsklier kan tillates.

§ 8 Spesialområde - Bevaring automatisk fredete kulturminner

Tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven tillates ikke oppført innenfor bevaringsområde kulturminner, vist på plankartet. Forbudet omfatter ikke tomtedeling.

Innenfor spesialområdene er det ikke lov å igangsette tiltak som er egnet til å skade, tildekke eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminner. Eksisterende tomt kan

fortsatt benyttes innenfor ovennevnte ramme. Alle tiltak i marka krever tillatelse fra kulturminnevernmyndigheten.

Før reguleringsplanen for Hvitsten kan realiseres, skal det foretas en arkeologisk granskning av de automatisk fredete lokalitetene som er i konflikt med utbyggingen. Dette gjelder lokalitetene med id. 89500, 89503 samt den del av 89496 som er regulert til friområde (F1/F2).

Det gis tillatelse til inngrep i de automatisk fredete lokalitetene id. 89501 og 89502 uten vilkår om ytterligere undersøkelser da disse er tilstrekkelig undersøkt i forbindelse med Akershus fylkeskommunes registreringer.

De angitte lokaliteter er vist på reguleringskartet og i Riksantikvarens kart stemplet 22.06.05.

Akershus fylkeskommune skal kontaktes i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

§ 9 Spesialområde - Bevaring - Byggeområde

1. Bevaringsverdige bygninger er alle merkede bygninger på plankartet samt andre bygninger innenfor bevaringsområdet som etter en konkret vurdering framstår som bevaringsverdige. Eksisterende bevaringsverdige bygninger, kan utvendig istandsettes, tilbygges og påbygges, men det forutsettes at husenes målestokk, takform, taktekking, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig karakter. Så vidt mulig skal tilbakeføring tilstrebes. Det skal benyttes koblede, sidehengslede, utadslående vinduer med gjennomgående sprosser i ytre glass. Inngangsparti tilpasses lokal byggeskikk. Teglsten skal benyttes som taktekking. Farge på bygning tilpasses eksisterende miljø. Innvendig kan bygningene ombygges og forbedres teknisk, men så vidt mulig bør det opprinnelige interiør bevares.
2. Andre eksisterende bygninger enn de bevaringsverdige, og alle arter nybygg skal gis en eksteriørutforming samt materialbruk som harmonerer med de bevaringsverdige bygninger. Nybygg skal oppføres etter bestemmelsene i byggeforskriftene, men må ha fasadekledning av trepanel. Det skal benyttes koblede, sidehengslede, utadslående vinduer med gjennomgående sprosser i ytre glass. Inngangsparti tilpasses lokal byggeskikk. Teglsten skal benyttes som taktekking. Farge på bygning tilpasses eksisterende miljø. Innvendig kan bygningene ombygges og forbedres teknisk, men så vidt mulig bør det opprinnelige interiør bevares.
3. Dersom et skadet hus erstattes med nybygg, kan kommunen gi pålegg om at den nye bygning må ha samme cøtehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige profil og miljøkvaliteter. Kommunen kan gi pålegg om at øvrige bygningsdetaljer som vinduer, dører og verandaer harmonerer med det opprinnelige bygget og det øvrige bygningsmiljøet. Bevaringsverdige hus som på grunn av skader må erstattes med nybygg, skal gis samme plassering som det opprinnelige bygg.
4. Før et nybygg eller en større fasadeendring behandles, kan kommunen forlange at det sendes inn fasadeoppriss av bygningen, og så mye av den tilstøtende bebyggelse som ansees nødvendig for å vurdere søknaden.

5. Før byggesaker innenfor bevaringsområdet behandles i kommunen, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene etter kulturminneloven. For fredede bygninger innenfor bevaringsområdet gjelder for øvrig bestemmelsene i lov om kulturminner.

6. Forstøtningsmurer mot gate og gjerder skal ved valg av materialer og høyde harmonere med miljøet. Oppsetting eller endring av gjerder og forstøtningsmurer, skal forelegges kommunen for godkjenning.

7. For Hvitsten torg og det tilgrensende trafikkområdet i krysset Hvitstenveien x Strandveien x Fjordveien x Rammeveien, skal det før tiltak igangsettes, foreligge en samlet detaljplan godkjent av kommunen. Detaljplanen skal vise trafikk løsninger for alle trafikkantgrupper, beplantning, møblering og materialbruk. Tilsvarende krav om detaljplan gjelder for planlagt fortau langs Hvitstenveien og for planlagt molo/småbåthavn.

§ 10 Spesialområde - naturvernområde på land

Eksisterende eikeskog- og særpregete landskapsbilde i naturvernområde 1 skal bestå. I området tillates kun fjerning av mindreverdige eller døde trær samt rydding av underskog og kratt.

§ 11 Offentlig trafikkområde

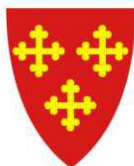
Kjørevei, gang-/sykkelvei, fortau, parkeringsplasser og annet trafikkareal, skal anlegges som vist på plankartet.

§ 12 Spesialområde - Frisiktsone

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

§ 13 Fellesområde - Felles avkjørsel

Arealene skal utnyttes til felles avkjørsel for de eiendommene som er avmerket på reguleringskartet. Fellesavkjørsel FA8 mot Hvitstenveien, opprettholdes.



Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 11.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	54	Bruksnr.	41	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bryggeveien 4, 1545 HVITSTEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Vann; fastgebyr	2 464,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	544,00 kr
Avløp; fastgebyr	2 214,00 kr
Vann; Akonto målt forbruk	3 049,92 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	3 522,40 kr
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	2 345,62 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	2 719,12 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-2 345,65 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-2 719,15 kr
Sum	11 794,26 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1	381.00	1/1	0 %	381,00 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	15%	1	2923.76	1/1	0 %	2 923,76 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	15%	1	2786.68	1/1	0 %	2 786,68 kr
					Sum	6 091,44 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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 UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Bryggeveien 4, 1545 Hvitsten
Gnr. 54, Bnr. 41, Vestby kommune.

Oppdragsnummer:

321260129

Meglerforetak:

Privatmegleren Premium

Saksbehandler:

Espen Hordnes

Telefon / Mobil:

226200000 / 911 80 708

E-post:

espen.hordnes@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** _____

Egenkapitalen 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-