

Ξ

Herremandens vei 21

1542 Vestby · Vestby kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Frode Bergsløkken

EIENDOMSMEGLER MNEF

90 13 45 53

fb@eie.no

EIE Vinderen

finne ditt nye hjem

E



Andrea Lunøe

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

46 94 00 85
alu@eie.no
EIE Vinderen

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	14
Informasjon & dokumenter	70
Kort om oss	159

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Herremandens vei 21, 1542 Vestby

MATRIKSEL

Gnr. 6 Bnr. 210 i Vestby kommune

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 121 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 104 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 17 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 32 kvm

AREAL

Bruksareal: 121 kvm, BRA-i: 104 kvm, BRA-e: 17 kvm, TBA: 32 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

1976

TOMT

Eiet tomt 198 kvm

PRISANTYDNING

4 290 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato:

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 107 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 290 000,-))

kr 108 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 398 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 14 700 pr. år I følge oppgave for 2023 fra Vestby kommune

EIER

Aleksander Røisli Randi Anette Løvoll

Beskrivelse

PARKERING

Garasje plass og gjesteparkering på felles område. Samt parkering på gårdsplassen rett utenfor boligen.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Herremandensvei 21 ligger i et meget veletablert og barnevennlig boligområde med en solrik beliggenhet på feltet. I umiddelbar nærhet er det barne- og ungdomsskole, barnehage og idrettsanlegg. Også kort kjøretur til Vestby sentrum med blant annet nye Vestby storsenter med 33 butikker (snart 50!). Blant annet vinmonopol, apotek, Clahs Ohlson, Mester grønn, gullsmed i tillegg til flere matbutikker, spisesteder, spesialbutikker og servicetilbud (se også vestbystorsenter.no). I tillegg er det rundt sentrumsområdet etablert en rekke større butikker (Bauhaus, Norwegian Putlet mm.). Vestby ligger ca. 40km syd for Oslo (30 min med bil) og har høy innflytning og god utbygging. I Vestby sentrum finnes det også togstasjon, butikker, banker, postkontor, kaféer mm. Med andre ord har man alt man trenger i dette området! Det er ca. 35 minutter med tog til Oslo fra Vestby stasjon. Bussavgang er noen minutters gange fra boligen som korresponderer med togene til Moss/Oslo.

Om sommeren kan en liten sykkeltur ta deg til strendene i Hvitsten og Emmerstad. Ellers i området er det fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

BEBYGGELSE

Rekkehus

TOMT

Eiet tomt, 198 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Første etasje:

BRA 58 m²

- BRA-i 54 m²: (Gang, bad, kjøkken og stue.)
- BRA-e 4 m²: (Utebod ved inngangsparti)

Andre etasje:

BRA 50 m²

- BRA-i 50 m²: (Trappegang, 4 soverom og bad)

- BRA-e 13m² :Garasjeplass i fellesanlegg

BYGGEMÅTE

Sammendrag av TG2 beskrevet av takstmann:

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Kryp kjeller
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Trapp
- Ventilasjon

BODER

Utebod ved inngangsparti på 4 kvm. Samt romslig lagringsloft. Samt lagringsplass i garasjen.

Standard

STANDARD

Entre:

Innbydende og hyggelig entre med gode oppbevaringsmuligheter.

Stue/kjøkken:

Åpen kjøkkenløsning mot stuen. Kjøkkeninnredning fra Ikea (2017). Kjøkkenet har induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap med fryser og opplegg vaskemaskin. Fryseskap plassert i yttergang. Stuen har god plass til sofakrok og spisegruppe.

Bad:

Boligen har 2 bad. Flislagt bad med gulvvarme fra 2017. Innredning med glatte fronter, heldekkende servant med speil og belysning, hushjørne med glassvegger og dusjgarnityr, samt vegghengt toalett. Fuktstyrt mekanisk avtrekksvifte i himling.

Soverom:

Boligen har 4 soverom. Alle rommene er romslige med god mulighet for plass til seng og oppbevaring.

Lagringsloft.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 23.2.76 som omhandler Boligbygg.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Elektrisk og peisovn.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 14 700 pr. år I følge oppgave for 2023 fra Vestby kommune
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Nei ikke pt.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Velavgift pr. halvår kr. 1662,- inkluderer drift og vedlikehold som måking, feiing, strøing og asfaltering av fellesområder.

Pepperstad nett betales 2 ganger i året på kr. 2.648,-

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Eika Polisenummer: 7437147/6

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 086 178,- Som sekundærbolig Kr. 4 127 475,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

ODEL OG KONSESJON

nei

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 107 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 290 000,-))

kr 108 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 398 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke (Kr.6 000)

Markedspakke 1 (Kr.23 000)

Oppgjør (Kr.7 900)

Minimumsprovisjon (Kr.43 750)

Visningshonorar (Kr.8 250)

Totalt kr. (Kr.88 900)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

31-24-0076

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmeidler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmeidler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmeidler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i

budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Vinderen Eiendomsmegling AS
EIE Vinderen
Org. nr: 889665742
Slemdalsveien 70B, 0370 OSLO
0370 Oslo
Tlf: 22 13 55 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF Frode Bergsløkken

SAKSBEHANDLERE

Frode Bergsløkken
EIE Vinderen
Eiendomsmegler MNEF
Mob: 90 13 45 53 / E-post: fb@eie.no

Andrea Lunøe
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 46 94 00 85
[/ E-post: alu@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?





























illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og



dør

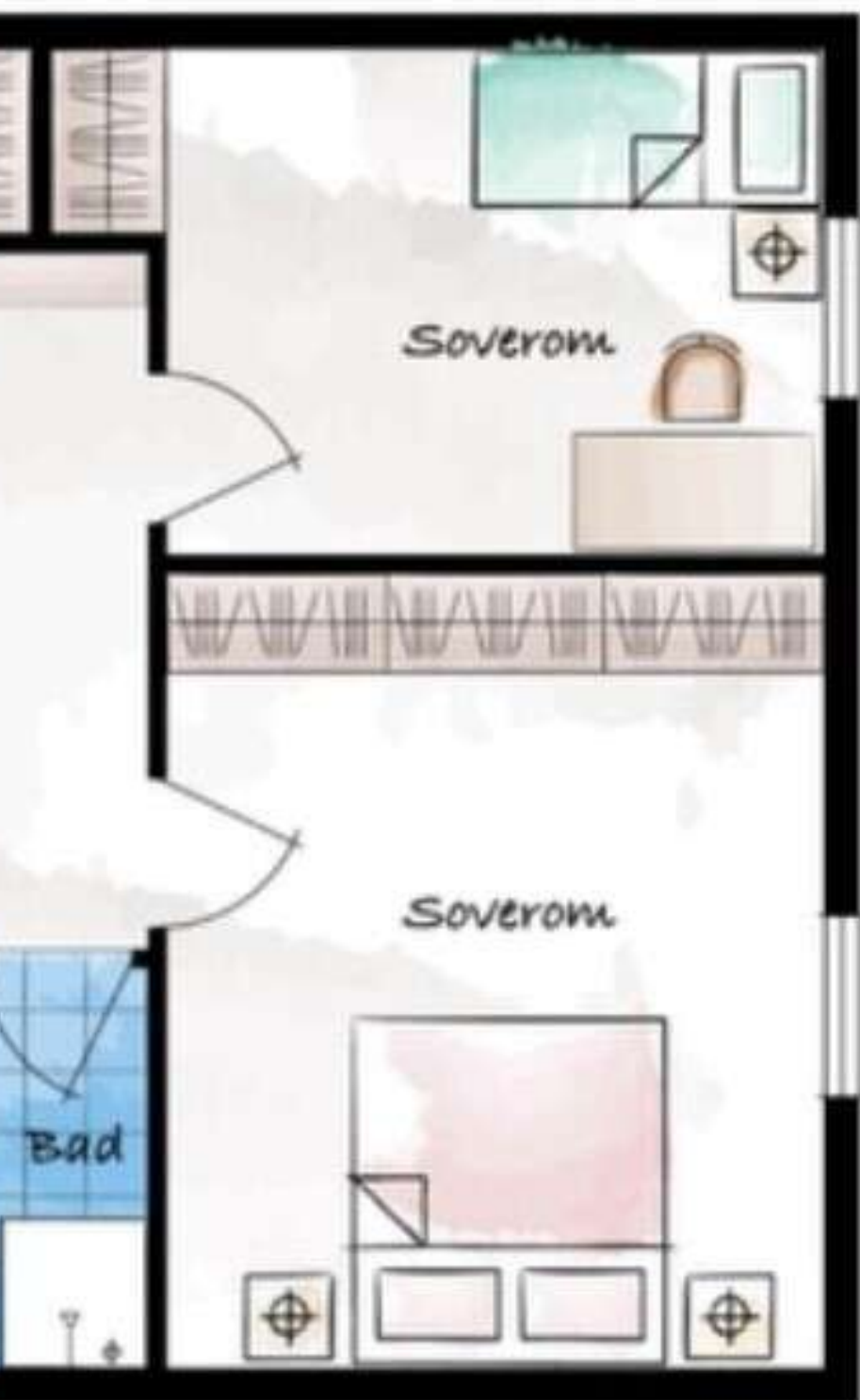
TERRASSE



tegning og avvik kan forekomme



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning



tegning og avvik kan forekomme



























EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no









EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

















Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning



























王

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

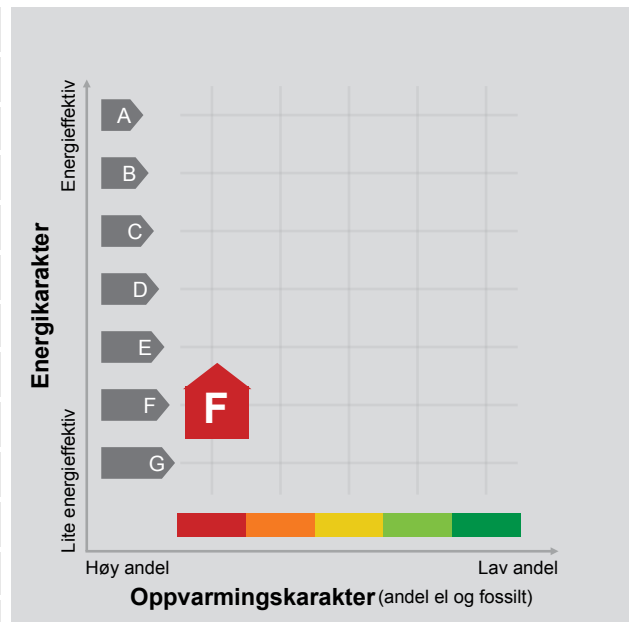
EIE eiendomsmegling

INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Herremandens vei 21
Postnummer	1542
Sted	VESTBY
Kommunenavn	Vestby
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	210
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148661057
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	9d320453-6da1-4c2c-9c08-bfbafd5a67f2
Dato	15.05.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Vask med fulle maskiner

- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Herremandens vei 21
Postnummer: 1542
Sted: VESTBY
Kommune: Vestby
Bolignummer: H0101
Dato: 15.05.2024 9:32:14
Energimerkenummer: 9d320453-6da1-4c2c-9c08-bfbafd5a67f2

Kommunennummer: 3216
Gårdsnummer: 6
Bruksnummer: 210
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 148661057

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Herremandens vei 21 1542 VESTBY

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1976

BRA: 121 m²

BRA-i: 104 m²



MeglerPartner

Vi forenkler boligsalget

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

22

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

3

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/17139>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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 bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal 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 særlig tunge 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast.

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.

Anbefalte tiltak

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Ingen svikt er påvist. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser derfor er ikke TG vurdert. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Det kan på generelt grunnlag ved tilgjengelige steder registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk (kapilæroppsug) i utvendig grunnmur. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at fuktvandring/fuktopptrekk er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten tilstrekkelig fuktsperre mot grunnen

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Denne type fundamentering vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

TG pga alder.

Radon:

Nye radonkrav i TEK10 - bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³. Forutsatt etablert iht forskrift.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge med på konstruksjonene.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 10 og 15 mm i gang i 2. etasje. tillegg til lokale skjevheter.

Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 22 mm gjennom rommet.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs begge veggene som er et krav iht. dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Av sikkerhetsmessige grunner bør det monteres håndløper i trapp.

Ventilasjon

Oppsummering

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TG0/TG1.

Bygningsdeler med TG-IU

Oppsummering

Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert fra 2014 til 2022. Dette ligger i boligmappa.no og vil følge eiendommen. Det vites ikke om det er utført arbeid som ikke har samsvarserklæringer fra tidligere eiere sin eietid etter 1999 til 2014.

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

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

Jeg er ikke fagmann på slike installasjoner, det anbefales å konferere med eier og søke faglig kvalifisert personell.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Ettersom el-anlegget ikke er kontrollert er det påregnelig at det kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale elektrisitetstilsyn» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Det elektriske anlegget er ikke takstmannens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygnings sakkyndige har ikke løst eventuelle beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Iht. forskrift skal varmtvannsberedere på over 1,95kW være montert til fast kontaktpunkt. Det er ikke krav om utbedring dersom bereder er montert med stikkontakt før 2014.

Varmtvannsberederen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Tillegg fuktsøk:

Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS 2. Måler viste ingen tegn på unormale fuktverdier.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Matbod og bad i 1. etasje er nå blitt ett stort bad (sammenslått) Dette tiltaket er søknads pliktig hos kommune PBL. Kjøper overtar all risiko for dette.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.5.2024

Rapportdato
10.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Aleksander Røisli**
Navn: **Randi Anette Løvoll**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksen om Boligsalgsrapportering.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Hans Christian Gjestvang**
Firma: **MeglerPartner AS**
Adresse: **PB 57, 2857 Skreia**

Telefon: **90064200**
Epost: **hc@meglerpartner.no**



Om bygningssakkyndig:

Med over 25 års erfaring innen eiendom i bagasjen, har Hans Christian etablert MeglerPartner AS. Når han starter selskapet kan han se tilbake på 15 år som toppmegler og gründer i flere norske eiendomsmeglerkjeder. Han har gjennomført ca 2000 eiendomstransaksjoner og ca 3500 verddivurderinger.

I tillegg kan han skilte med erfaring fra 10 år med eiendomsutvikling, oppussing, nybygg, utleie og salg. Hans Christian har lokal kjennskap til markedet og områder etter lang tid i eiendomsbransjen. Dette gjør at han i sitt virke som takstmann, har en unik kunnskap om eiendomsverdier og eiendommens tekniske tilstand, som igjen sikrer trygghet for både kjøper og selger.

Egne premisser:

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av revirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Herremandens vei 21, 1542 Vestby**

Kommunenr: **3216** Gårdsnr: **6** Bruksnr: **210** Festenr:
Seksjonsnr: **Andelsnr:** Leilighetsnr:

Byggeår: **1976 - Opplyst på befaringdagen**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende.

GENERELLE MATERIALVALG

Innvendige gulv med laminat, fliser.

Vegger med malte flater og fliser.

Himlinger med glatte malte plater.

Lette profilerte innerdører. Tretrapp mellom etasjene.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	71	54	17	0	32
2. etasje	50	50	0	0	0
Totalt m²	121	104	17	0	32

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	58	54	4	Gang, bad, kjøkken og stue.	Utebod ved inngangsparti 4 kvm Garasje i fellesanlegg. Målt 13 kvm
2. etasje	50	50	0	Trappegang, 4 soverom og bad.	
Totalt m²	108	104	4		

Kommentar til arealberegning

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 238 cm i 2. etasje i gang og 238,5 cm i gang i 1. etasje.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast.	
Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

6.2 Grunnmur og fundament



Grunnmur i betong.

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Ingen svikt er påvist. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser derfor er ikke TG vurdert. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.	
Støpt ringmur med kryperom.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn, Byggegrunn av fjell
Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilke type byggegrunn det er på denne eiendommen. Normalt er det betongfundamenter på faste eller komprimerte masser.	
Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Ingen svikt er påvist. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser derfor er ikke TG vurdert. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Det kan på generelt grunnlag ved tilgjengelige steder registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk (kapilæroppsug) i utvendig grunnmur. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at fuktvandring/fuktopptrekk er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten tilstrekkelig fuktsperre mot grunnen

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Denne type fundamentering vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

TG pga alder.

Radon:

Nye radonkrav i TEK10 - bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³. Forutsatt etablert iht forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Kryp kjeller



Beskrivelse

Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i gulv/vegg på utebod.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller

Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på konstruksjonene.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Veranda med utgang fra stue, oppsatt med impregnerte materialer. Rekkverk i malt utførelse. Trapp til terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppført ca. 10 år siden.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det finnes ikke beslag eller tett overgang mellom terrassen og ytterveggen.	
Det må påregnes lokale skjevheter i konstruksjonen.	

6.5 Vinduer og dører



Vindu på kjøkken fra 2017.

Beskrivelse	
Kjøkkenvinduer og alle vinduer i 2. etasje er byttet i perioden 2018- 2021	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet i perioden 2018-2021	
Ytterdør er skiftet ca. 10 år siden.	
Terrassedør er skiftet ca. 10 år siden.	
Vinduer i stue er fra byggeår 1976.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblander kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket

Dører og vinduer er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak. Gjelder eldre vinduer i stue.



Nyere ytterdør med digital låsesystem fra Yale-Doorman.



Vinduer fra byggeår i stue.

6.6 Yttervegger



Der ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved stikkprøver.



Type fasade

Stående kledning

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer med den synlige delen av konstruksjonen utover normal elde og slitasje ved visuell besiktigelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Det er ukjent om det er gjennomført utbedringer siden opprinnelig byggeår.

Utvendige trepaneler antas å være relativt nymalt.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-1

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det ble ikke observert større avvik/deformasjoner på yttervegger befaringsdagen. Ytterkledning virker å være normalt godt vedlikeholdt. Under befaring er det utført kontroll ved stedvise stikkprøver med Protimeter MMS2 fuktindikator i trepanelene for måling av vektprosent i trevirket. Det ble ikke påvist forhøyet vektprosent i trevirket

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med fuktmåler for kontroll av råteskader.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Luftespalte til loft.

Type loft

Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige.

Loftet er innredet og oppbygd med A-takstoler.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

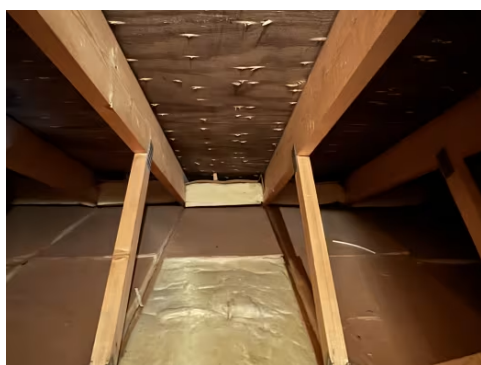
Nei



Det ble registrert luftespalte ved raft på begge sider. Utvendig registrert netting mot skadedyr.

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i undertak og bærekonstruksjoner.

Det registreres noe svertesopp i undertak.



Det registreres noe svartsopp i undertak, dette er iflg eier vært der i mange år og det har ikke vært en negativ utvikling i eiers eietid. Årsak kan være at det tidligere var dårligere lufting på loft. Ingen strakstiltak påkrevd. Ingen fukt registrert ved stikkprøver med fuktmåler på befaringsdagen.



6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er etablert samtidig med bytte av takteking - ukjent årstall.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	
Takrenner, nedløp og beslag med normal bruksslitasje. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra hage/veranda. Ingen store avvik ble registrert, bortsett fra normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, slik at renner og nedløpsrørens funksjon var vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Det er behov for jevnlig kontroll av takrenner, nedløpsrør og beslag.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak i konstruksjon oppført i tre. Adkomst via himlingsluke og nedfellbar stige i trappegang i 2. etasje. Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Kaldtloftet virket tørt på befaringsdagen, og ingen skader ble avdekket ved inspeksjon. Det er utført kontroll ved stedvise stikkprøver med Protimeter fuktindikator i trekonstruksjonene for måling av vektprosent i trevirket. Vektprosent målt i taksperre ble målt til under 15%, noe som er godt innenfor akseptabelt nivå. Ingen nevneverdige svekkelser eller nedsenkninger ble observert på befaringsdagen	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-1	
Takkonstruksjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Taket er tekket med shingel.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er skiftet etter byggeår, men alder på denne er ukjent. Antatt ca 12-15 år siden.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Besiktigelse og vurdering av yttertaket er gjort fra bakken/gårdsplass og veranda. Ingen tegn til pågående lekkasje. Taktekkingen synes å være tett. Taktekkingen oppfyller sin tiltenkte funksjon	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er etablert en liten takstige inntil pipa.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Skjevheter i stue er kontrollert med krysslaser.



Type

Trebjelkelag

Etasjeskillere er trebjelkelag.

Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Gulvoverflater har hovedsakelig laminat og fliser (gang og bad) og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon

Det kan stedvis oppleves noe svikt/ujevnheter i gulvoverflatene. Dette er ikke unormalt da gulvene er lagt flytende med eldre etasjeskillere.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres stedvis knirk.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 10 og 15 mm i gang i 2. etasje, tillegg til lokale skjevheter.

Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 22 mm gjennom rommet.

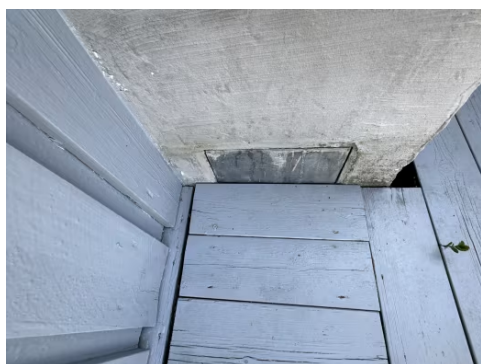
6.13 Ildsted/Skorstein



Vedovn plassert i stue.



Vifte er montert for bedre opptrekk i pipe.
Takstige for feier er montert ved pipe.



Sotluke plassert ute på terrasse.

Type pipe	Element
Utvendig pipe synlig fra 4 sider.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn fra Nordpeis med glassfelt på 3 sider.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Ser ut til å være en elementpipe, men dette er noe usikkert. Alder på pipe er ukjent/ikke opplyst.

Pipe er helbeslått over tak.

Pipe er kun visuelt vurdert fra bakkenivå og innvendig i leiligheten. Pipe er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.

Foreligger det pålegg på fyringsanlegg må eier opplyse om det.

For en teknisk vurdering av piper/ildsteder og for detaljert informasjon og krav vises det til lokalt feiervesen / brannvesen.

Tilstandsgrad er ikke satt da det ikke tilstrekkelig kontrollmuligheter og informasjon om pipe.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Om mulig, innhent dokumentasjon.

Ildsted er montert. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av taksmann.



Utvendig pipe

6.14 Kjøkken



Komfyrvakt er montert.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning fra Ikea, 2017 med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte fronter med integrerte grep. Malte veggoverflater og underbelysning. Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i porselen med 1-greps blandebatteri. Integrrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap med fryser og opplegg vaskemaskin. Fryseskap plassert i yttergang. Veggmontert avtrekksventilator i børstet rustfritt stål. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Det kan forekomme lekkasjer fra installasjoner som ikke lar seg påvise ved normalt fuktsøk og som er skjult under sokkel eller bak kjøkkeninnredning.

Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje.

Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1



Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i kjøkkenbenk og rundt oppvaskmaskin ved bruk av Protimeter MMS2



6.15 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Matbod og bad i 1. etasje er nå blitt ett stort bad (sammenslått) Dette tiltaket er søknads pliktig hos kommune PBL. Kjøper overtar all risiko for dette.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Det foreligger ferdigattest på Pepperstad skog, Boligbygg, datert og stemplet 12. September 1977

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

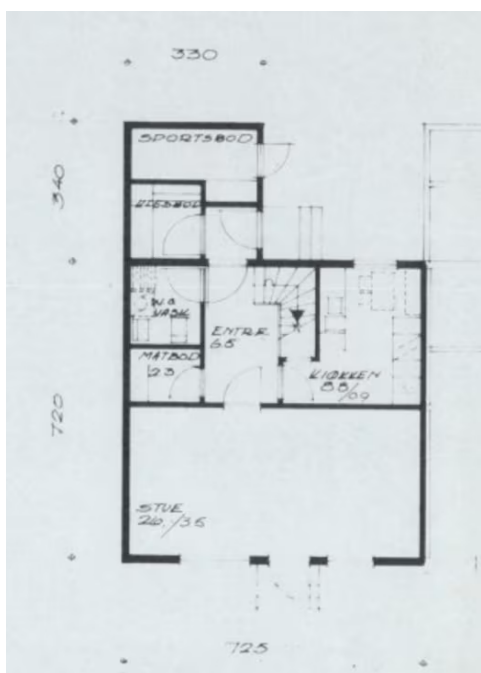
Røykvarslere og brannslukningsapparat er observert. Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt og forseilingen er intakt. Det er ikke opplyst om det foreligger brannteknisk dokumentasjon for bygget.

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

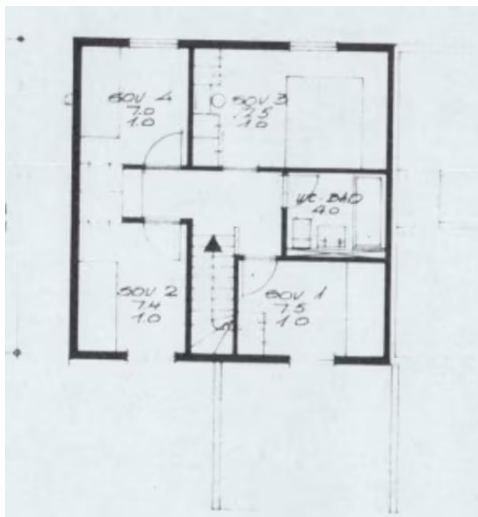
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

Ukjent årstall på brannslukker.



Byggemeldt og godkjent tegning. Det er avvik



Byggemeldt og godkjent tegning. Dagens bruk stemmer med byggemeldt tegning.

6.16 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen mangler håndløper langs begge veggene som er et krav iht. dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Av sikkerhetsmessige grunner bør det monteres håndløper i trapp.

6.17 Avløpsrør



Avløpsrør i plast.



God avrenning på kjøkken.



God avrenning på begge bad.

Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør i: Plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

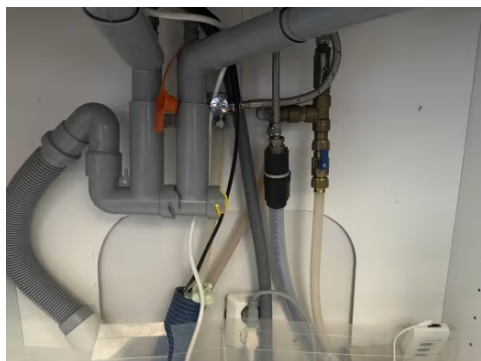
TG er satt på bakgrunn av fremvist dokumentasjon og visuelle observasjoner.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Avløpsanlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon



Eateeguard vannstoppersystem er montert på kjøkken. Ikke tilkoblet på befaringdagen.



Vannmåler og fordelerskap plassert på bad i 1. etasje.



Type anlegg

Rør i rør system

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert på bad i 1 etasje.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra hovedvannsinntak frem til fordelingsstammer i fordelerskap.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ikke kontrollert

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

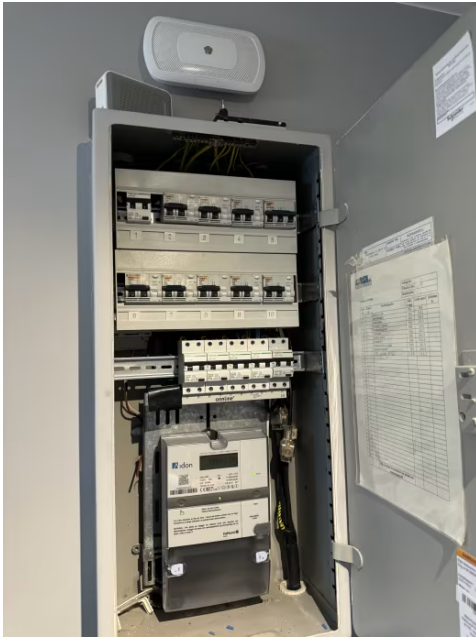
TG-1

Fordelerskap er plassert på bad.

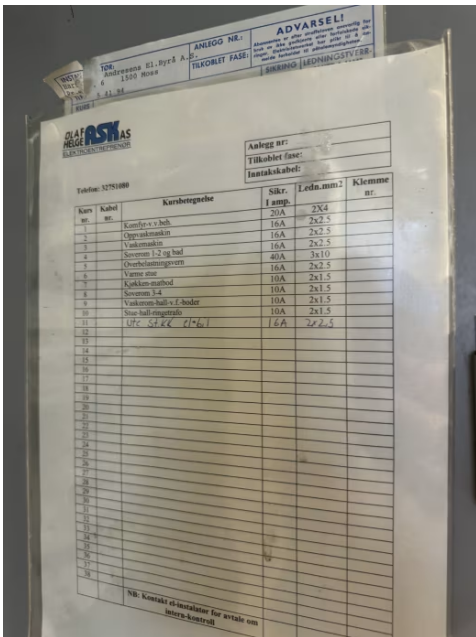
Avrenning fra fordelerskapet er påvist bak vaskemaskin

Vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Stoppekran er plassert på bad.



Sikringsskap plassert i gang.



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere, jordfeilbryter.

Hovedsikring og måler i plassert i sikringsskap i yttergang. Trolig 12-15 år gammelt.

Type anlegg

Delvis skjult

Material/komponent: Fordelerskap.

Boligens fordelernet er kun kontrollert visuelt på åpneflater.

Det er ikke utført kontroll av kurser.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det elektriske anlegget ble oppgradert 2014-2022.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert fra 2014 til 2022. Dette ligger i boligmappa.no og vil følge eiendommen. Det vites ikke om det er utført arbeid som ikke har samsvarserklæringer fra tidligere eiere sin eietid etter 1999 til 2014.

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

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

Jeg er ikke fagmann på slike installasjoner, det anbefales å konferere med eier og søke faglig kvalifisert personell.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Ettersom el-anlegget ikke er kontrollert er det påregnelig at det kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale elektrisitetstilsyn» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Det elektriske anlegget er ikke takstmannens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke løst eventuelle beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

6.20 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Liggende i krypkjeller.

Fundament

Plassert på gulv

Liggende bereder innpakket i glava isolasjonsmatte i krypkjeller. Derfor begrenset kontroll av bereder.

Årstell

2016

Størrelse

300 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ikke kontrollerbart

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvansbereder

TG-IU

Iht. forskrift skal varmtvansberedere på over 1,95kW være montert til fast kontaktpunkt. Det er ikke krav om utbedring dersom bereder er montert med stikkontakt før 2014.

Varmtvansberederen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon

6.21 Ventilasjon



Eldre vinduer i stue har lufteluker over glass.

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer og veranda/balkongdør samt enkelte veggventiler. Luftespalter under dørblader.

Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Avtrekksvifter montert ifm oppgradering av kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TG0/TG1.

6.22 Våtrom: 1. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet ble pusset opp i 2016 og det foreligger dokumentasjon som ligger i boligmappa.no
Bad har fliser med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malte glatte plater i himling.

Innredning med glatte fronter, heldekkende servant med speil og belysning.
Dusjhjørne med glassvegger og dusjgarnityr.
Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Vegger antas å være oppført i stenderverkskonstruksjoner av tre, belagt med våtromsplater med smøremembraner. Oppgradert i 2016.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Støpt betongdekke. Tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser.

Fallforhold kontrollert med krysslaser.



Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Synlig åpent sluk med klemringsfunksjon og tilfredsstillende membran i gulvet. Sluk, membran og tettesjiktet synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Sluk i plast.



Drenering fra innebygget sisterne.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Normal levetid på våtrom er mellom 10-20 år med direkte vannsøl/dusj på fliser.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje.

Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



Ingen unormale fuktverdier registrert.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Avtrekksvifte med fuktstyring, tilluft under dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Tillegg fuktsøk:

Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS 2. Måler viste ingen tegn på unormale fuktverdier.

Dokumentasjon

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og bildedokumentasjon på utførelsen. Eier har 48 dokumenter i boligmappa.no som hovedsakelig omhandler elektro, faktura vedrørende membran, arbeid på kjøkken, FDV på div arbeid fra rørlegger. Utførende firmaer har levert dokumenter:

- Wislan Rør AS
- Østfold Elektro AS

6.23 Våtrom: 2. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad har fliser med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling. Innredning med glatte fronter, heldekkende servant med speil og belysning. Dusjhjørne med glassvegger og dusjgarnityr. Vegghengt toalett.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vegger antas å være oppført i stenderverkskonstruksjoner av tre, belagt med våtromsplater med smøremembraner.

Rommet er oppgradert i 2017.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

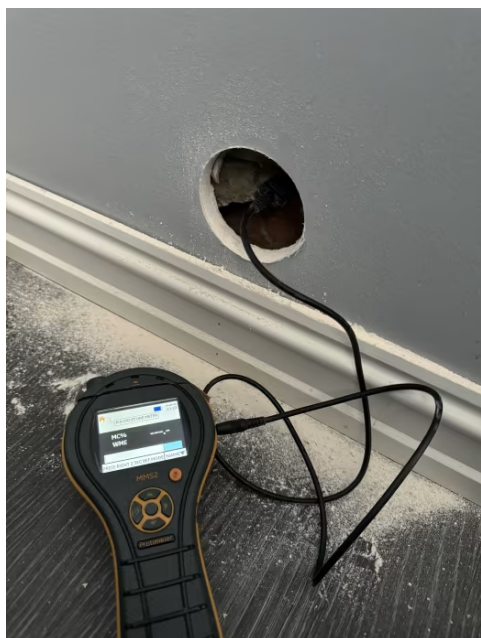
Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Det ble ikke registrert fukt ved hulltaking fra soverom/tilstøtende rom.

Oppsummering av overflater

TG-1

Støpt betongdekke. Tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

En flis på gulv ser ut til å ha vært sprukket, men reparert. Ingen behov for tiltak.



Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Slukrenne i metall.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Støpt betongdekke. Tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser.



Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistere og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistere til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistere?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning, innebygget sistene fra Tece leder evt lekkasjevann tilbake til toalettskålen.



Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Fuktstyrt mekanisk avtrekksvifte i himling, tilluft under dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

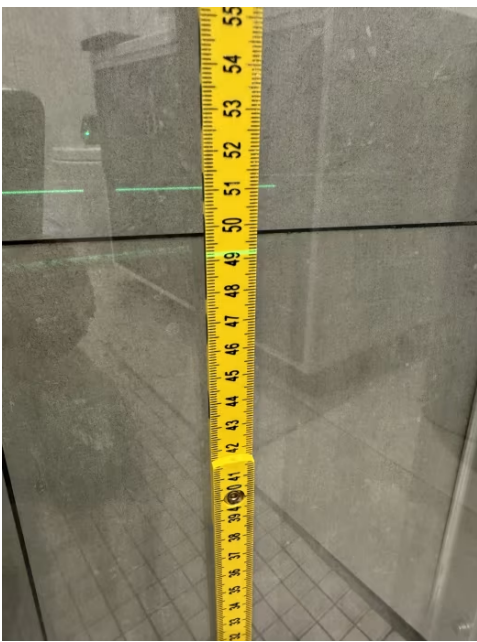
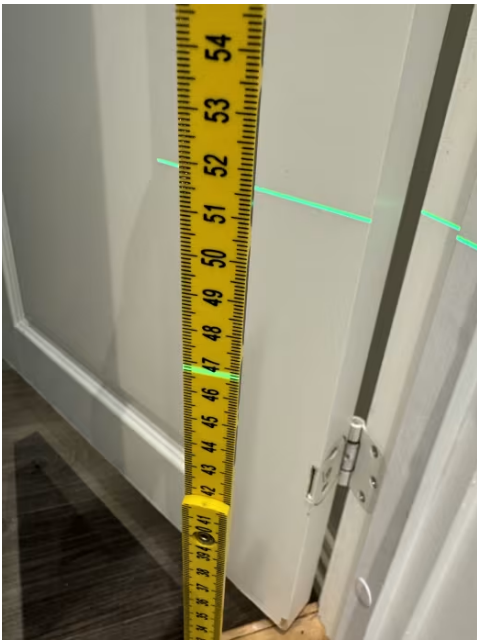
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og bildedokumentasjon på utførelsen. Eier har 48 dokumenter i boligmappa.no som hovedsakelig omhandler elektro, faktura vedrørende membran, arbeid på kjøkken, FDV på div arbeid fra rørlegger. Utførende firmaer har levert dokumenter:

- Wislan Rør AS
- Østfold Elektro AS



Innebygget sistene fra Tece

6.24 Øvrig: Garasje i fellesanlegg



Manuell leddport.

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt ringmur med gruset gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Det er montert en leddport i treverk. Målt 13 kvm. innvendig. Noe lav takhøyde.

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

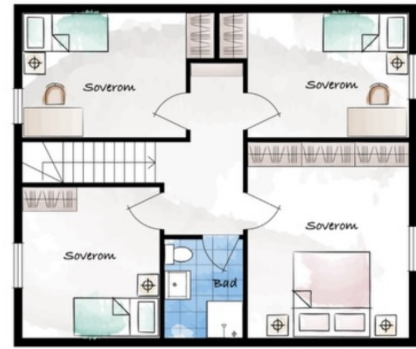
1. etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



2. etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	31240076		
Adresse	Herremandens vei 21				
Postnr.	1542	Sted	Vestby		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10,8	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Eika	Polise/avtalenr	7437147/6		
Selger 1 Fornavn	Aleksander	Etternavn	Røisli		
Selger 2 Fornavn	Randi Anette	Etternavn	Løvoll		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar Før og under oppussing, men det ble utbedret under oppussing av bad.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Vislan rør, Vestby elektro service og membran ekspresen.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Arbeidet ble utført i 2016-2017

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn Membran ekspresen og Vislan rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2016 av begge

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar Alt ligger på boligmappe.no. Foreligger ikke samvæserklæring, men faktura. Har mottatt samvæserklæring, men må se om vi finner den.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Vislan rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2016-2017 bad 1etg og 2 etg + kjøkken

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

Nei Ja Kommentar Fikk en bemerkning i takstrapperten.

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar Gjort bod til en del av badet. Ikke søkt om.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar Eventuelt bod som er gjort om til en del av badet.

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar Naboen hadde også skjeggkre som ble utført av forsikring selskapet på samme tid som oss.

TILLEGGSKOMMENTAR

Vi har fått melding om tilsyn på peis fra Brann og feiervesenet, men de har ikke vært her enda.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Eiendomskart for eiendom 3216 - 6/210//



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.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	● Grensepunkt - uviss nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	198,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6607200,8	Øst	596898,2

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6607195,24	596899,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,28	
2	6607215,2	596917,87	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,27	
3	6607220,16	596912,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,29	
4	6607200,2	596893,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,26	

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Pepperstad skog			6	56	Rekke A 2
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	13.2.76	dato 23.2.76	sak	19-B/76
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Trygve Brudevold		Rådhusgt. 5 b, Oslo 1			33 71 84
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
"		"			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Karlsen & Løngård		1620 Gressvik			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

VESTBY BYGNINGSVESEN den 12. september 1977


for bygningssjefen

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-

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



Vestby kommune

Grunnkart

Eiendom: 6/210
Adresse: Herremandens vei 21
Dato: 29.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsg. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsg. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsg. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsg. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsg. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsg. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsg. usvis nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2024

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

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 29.04.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	210	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Herremandens vei 21, 1542 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Renovasjon	3 188,72 kr
Sum	3 188,72 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Restavfall 660 l	1 stk.	24 277,00 kr	1/6	0 %	4 046,16 kr	1 011,54 kr
Papp/papir/kartong 660 l	2 stk.	389,00 kr	1/6	0 %	129,66 kr	32,41 kr
Glass- og metallemb. 370 l m/innkast	1 stk.	371,00 kr	1/6	0 %	61,84 kr	15,46 kr
Plastemballasje 660 l	1 stk.	389,00 kr	1/6	0 %	64,84 kr	16,21 kr
				Sum	4 302,50 kr	1 075,62 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 29.04.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	210	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Herremandens vei 21, 1542 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	5 556,31 kr
Feiing	640,00 kr
Vann	5 280,33 kr
Sum	11 476,64 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	189 m3	26,06 kr	1/1	0 %	4 925,81 kr	4 925,81 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	189 m3	30,21 kr	1/1	0 %	5 710,16 kr	5 710,16 kr
Feie- og tilsynsgebyr	1 pipeløp	544,00 kr	1/1	0 %	544,00 kr	108,80 kr
Vann; fastgebyr	1 Stk	2 464,00 kr	1/1	0 %	2 464,00 kr	616,00 kr
Avløp; fastgebyr	1 Stk	2 214,00 kr	1/1	0 %	2 214,00 kr	553,50 kr
Vann; Akonto målt forbruk	188 m3	33,89 kr	1/1	0 %	6 370,85 kr	1 592,71 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	188 m3	39,14 kr	1/1	0 %	7 357,85 kr	1 839,46 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-189 m3	26,06 kr	1/1	0 %	-4 925,80 kr	-4 925,80 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-189 m3	30,21 kr	1/1	0 %	-5 710,15 kr	-5 710,15 kr
				Sum	18 950,72 kr	4 710,49 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



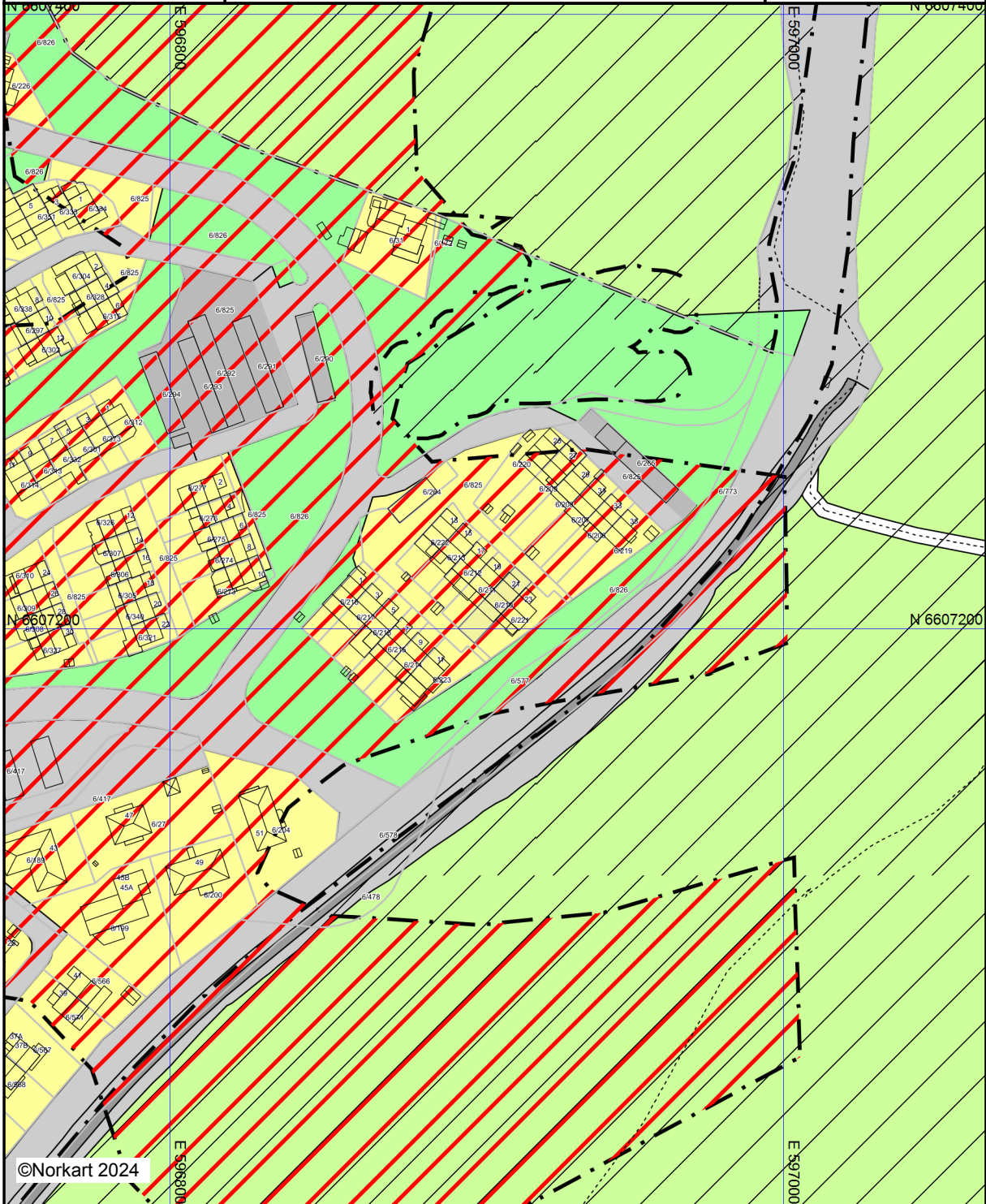
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/210
Adresse: Herremandens vei 21
Utskriftsdato: 29.04.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024




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
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Parkering - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

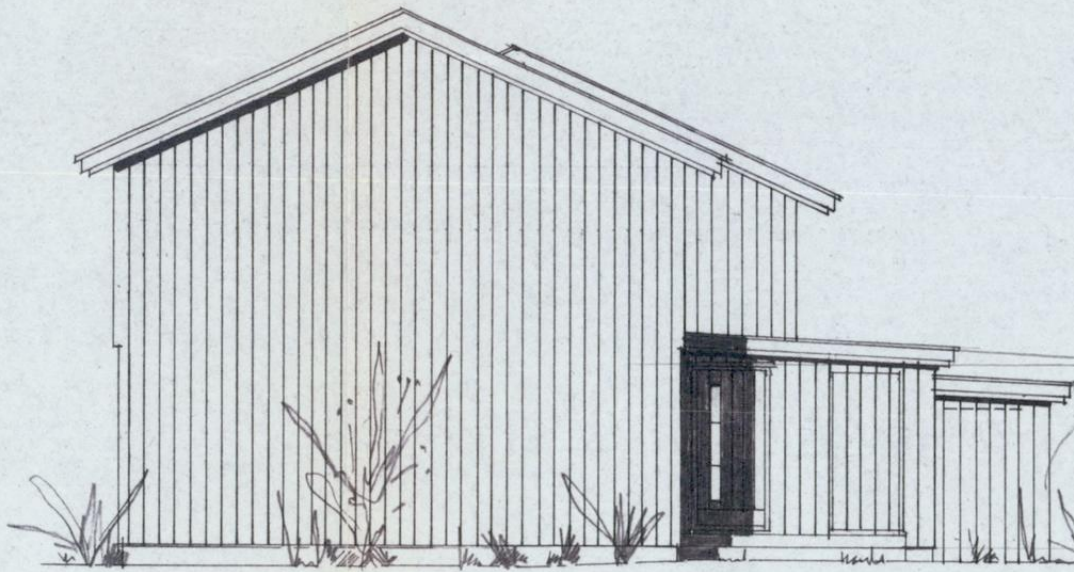
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



INDEKS	DATO	SIG
--------	------	-----

DEPPERSTAD		
------------	--	--

GREND VII - IV		
----------------	--	--

DEKKE 2 -		
-----------	--	--

GAVELFASADE		
-------------	--	--

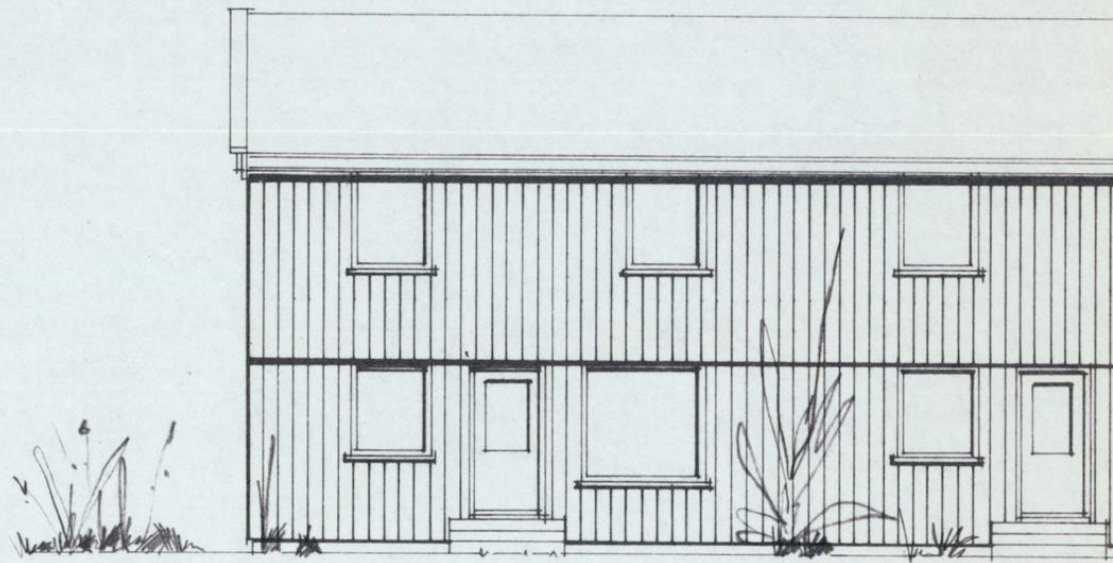
TRYGVE
MURMESTER
RADHUSGT.
O



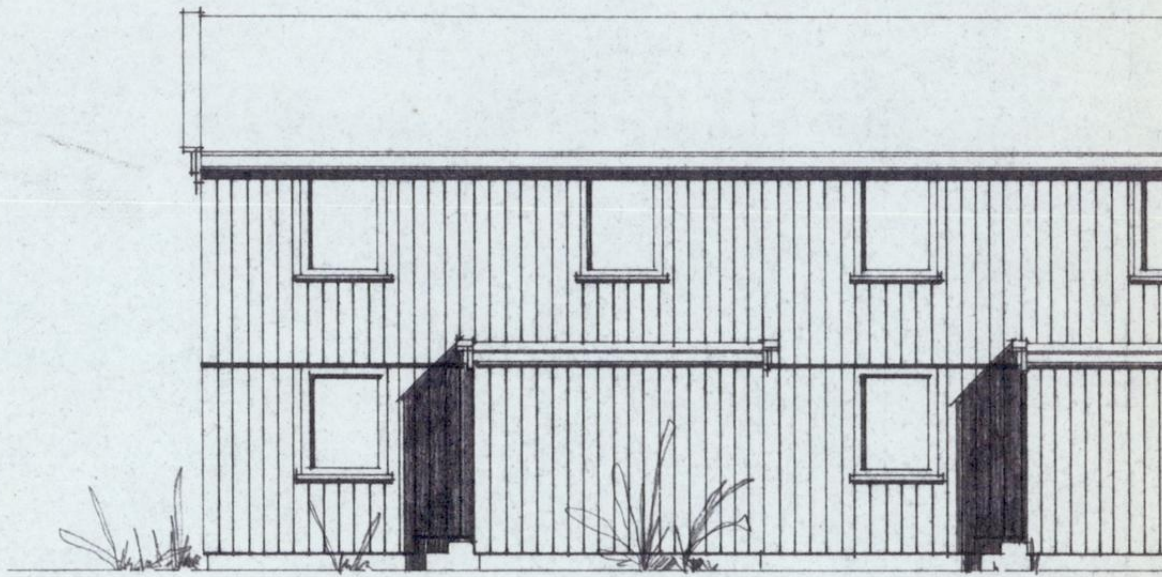
VESTBY BYGNINGSVESEN

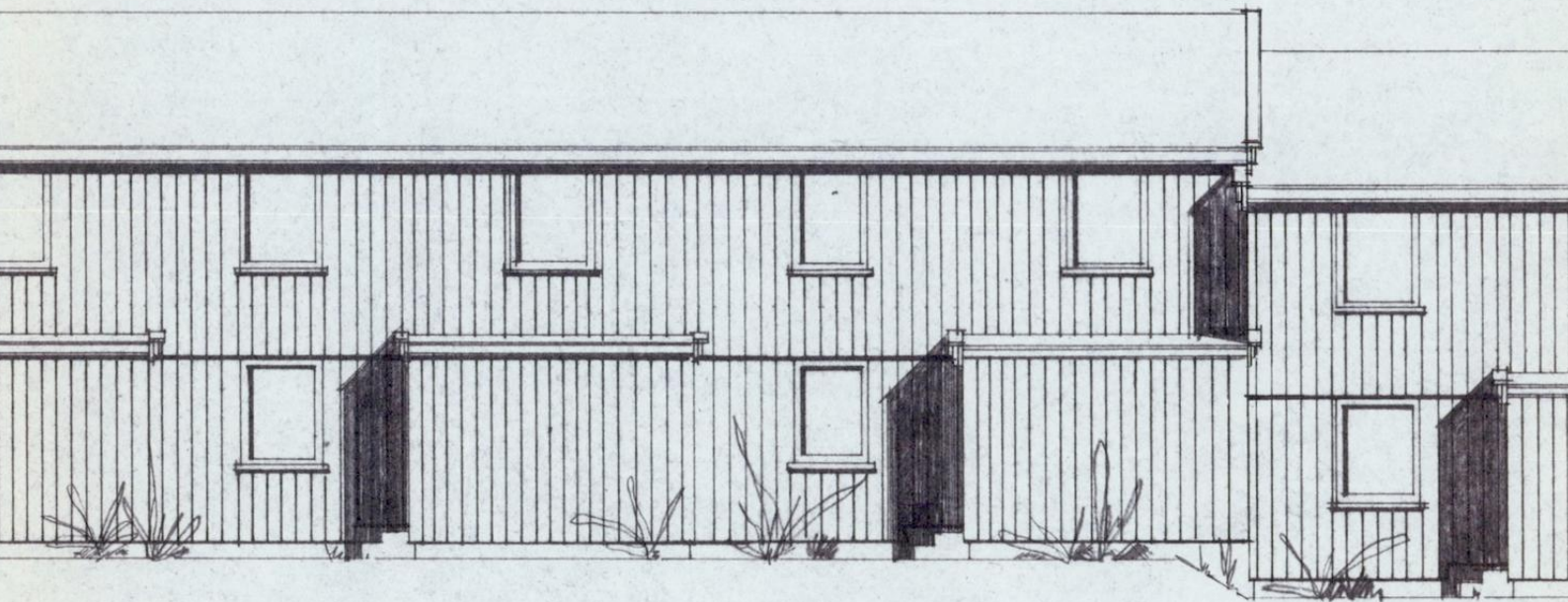
Godkjent 3/3 19.76

KORREKSJON		
SKOG - VESTBY	MALESTOKK	DATO 23-3-76
FELT A	1:100	TEGN. AV: /
6405		KFR. /
ERSTATNING FOR		
BRUDEVOLD OG ENTREPRENØR S B - TLF. 33 71 84 SLO 1		TEGNING NR. 643.-/21-110





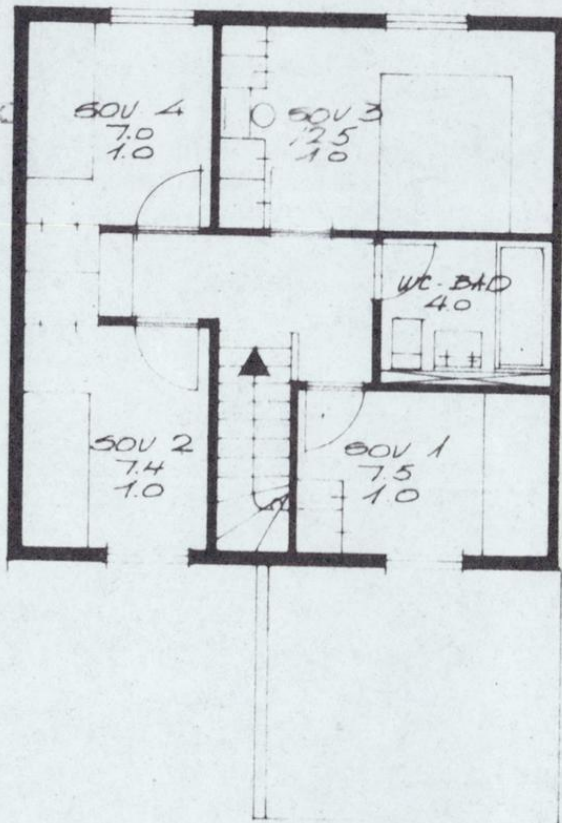


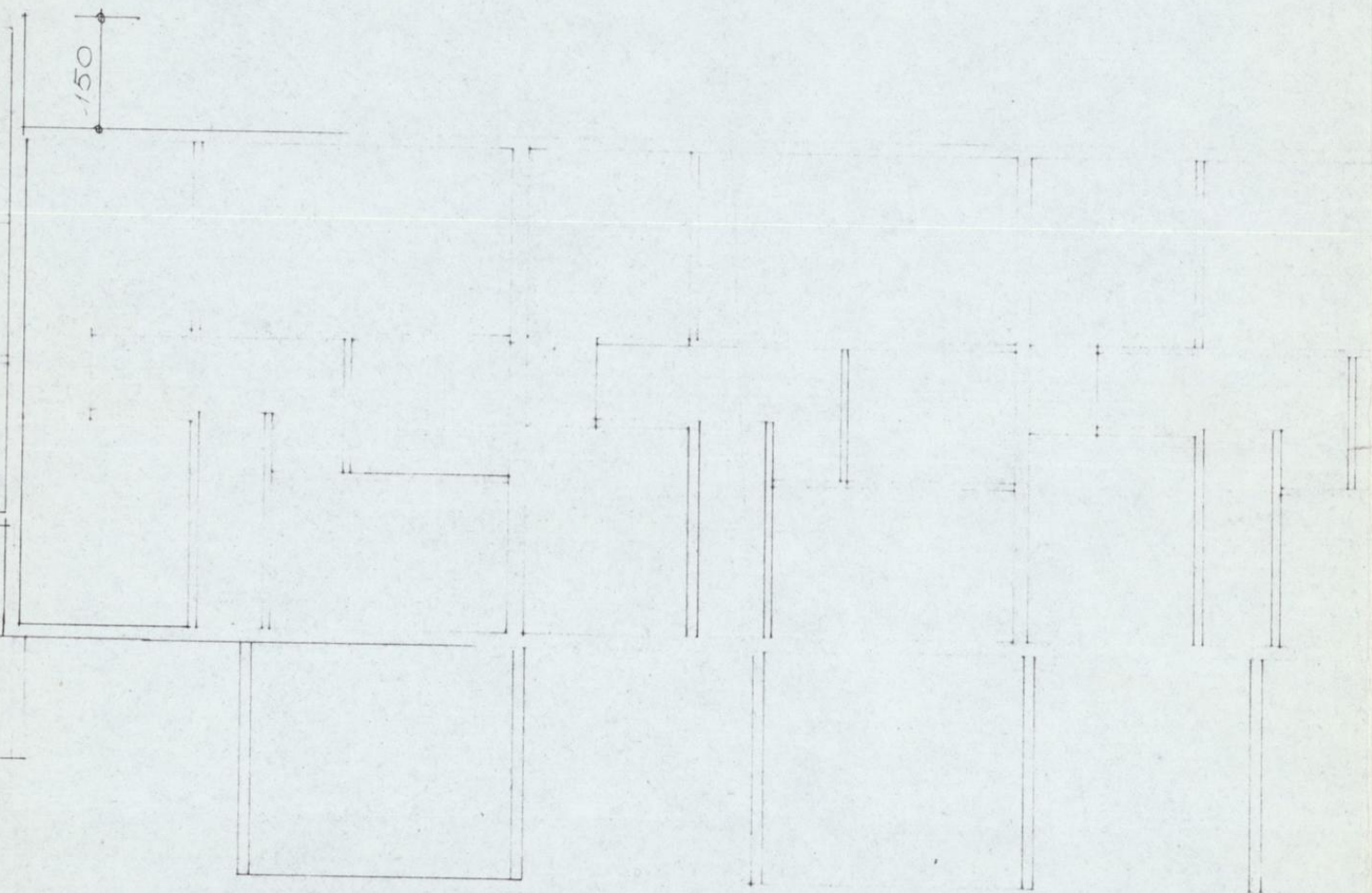


725

730

720

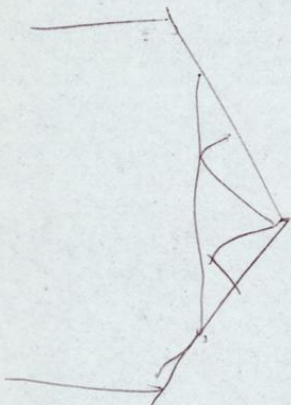
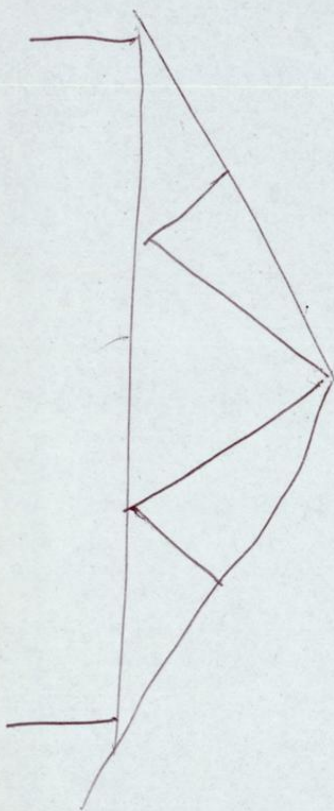
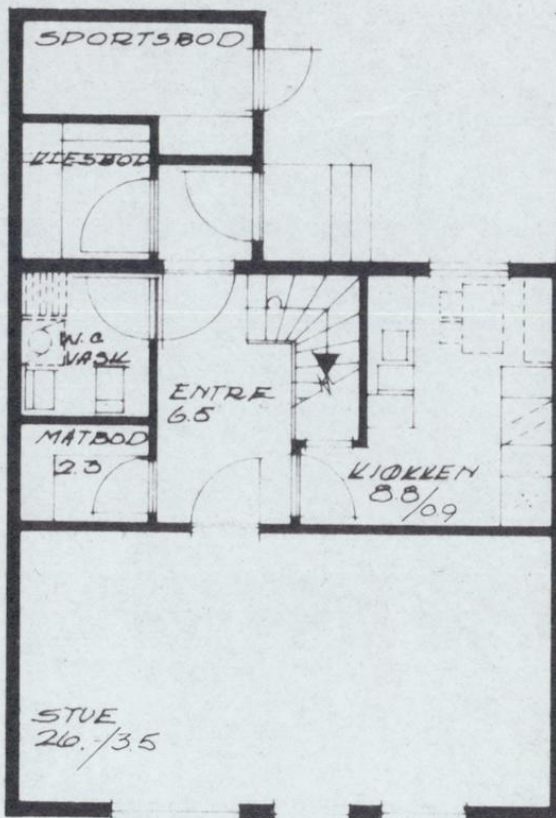


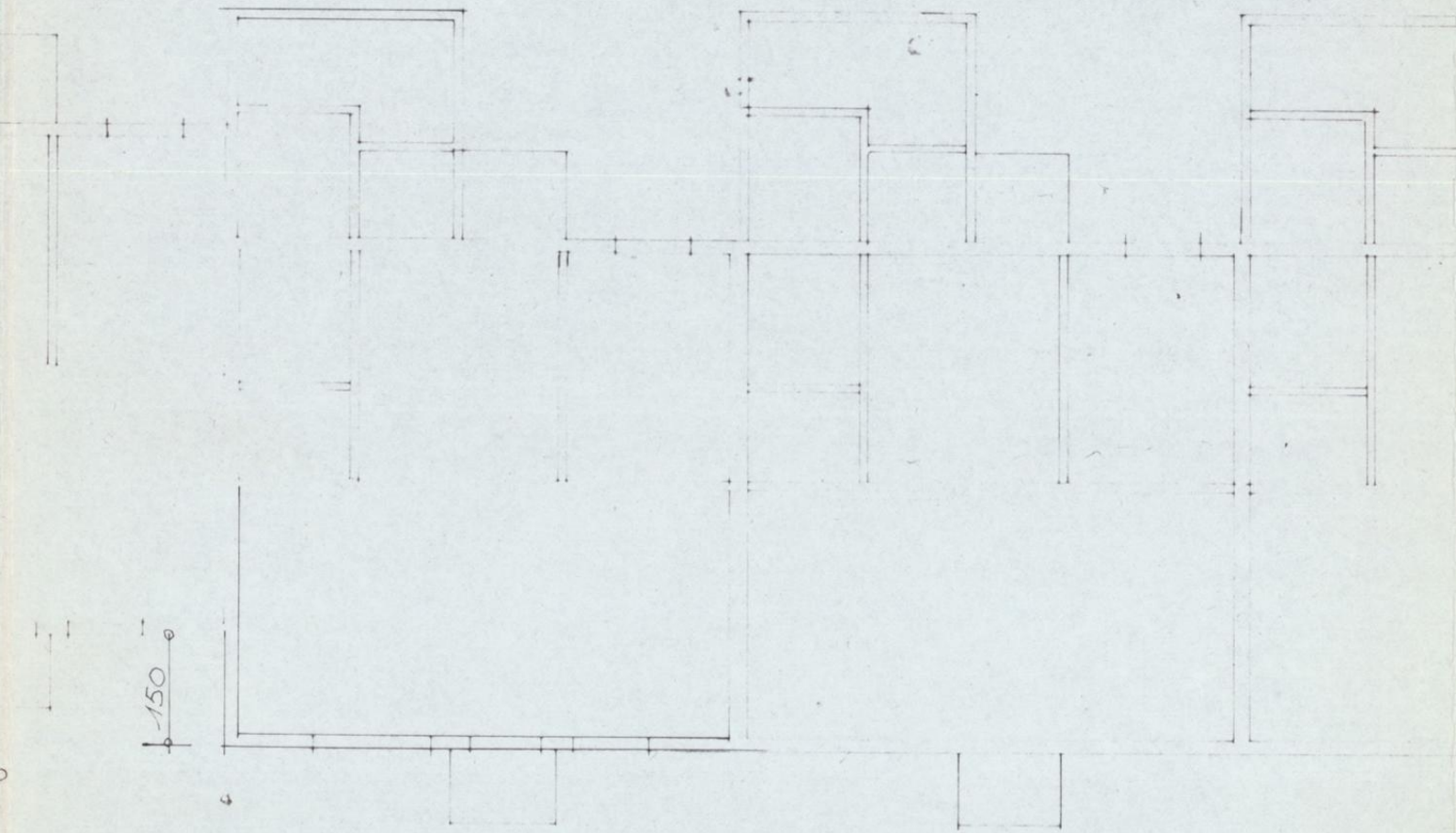


330

340

720







Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 29.04.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	210	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Herremandens vei 21, 1542 VESTBY								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan 2023-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	01.01.0001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/12158/KPLAN2023_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 199 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 199 m ² KPHensynsonenavn H310_2 KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0022
----	------

Navn	PEPPERSTAD SKOG, FELT A
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/5128/0022_bestemmelser1.pdf
Delarealer	Delareal 199 m ² Formål Boliger Feltnavn B

Vestby kommune

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

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

Mindre vesentlige endringer:

Pepperstad skog felt A, 0022 – Mindre vesentlig endring (1) av plansjefen 2.5.1997 (Ajourføring). Mindre vesentlig endring (2) av plansjefen 24.11.2000 (Digitalisering av planen). Mindre vesentlig endring (3) av plansjefen 11.3.2008 (Plangrense i nord rettet mot plan 0154 Risil skole- og idrettsanlegg). Mindre vesentlig endring (4) av plansjefen 23.2.2009 (Justering av formålsgrense, Slagterens vei. DSPLM 533/08). Mindre endring (5) av plansjefen 24.10.2011 (Endret formål på 6/341 fra bolig til allmenntilgjort formål; barnehage – se vedtak av 20.04.1979). Mindre endring (6) av plansjefen 10.05.2017 (endringer i forbindelse med bevaringsverdig vegetasjon).

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

§ 1 Planområde

Gjeldende område er avgrenset i h. t. reguleringsplaner for det enkelte delfelt. Ajourført med endringer:

felt A, ajourført 02.05.97

felt B, ajourført 21.08.97

felt C, ajourført 24.02.87

del av felt D, ajourført 28.04.82

Morafeltet, ikke ajourført, sist endret 19.09.78

§ 2 Reguleringsformål

Reguleringsplanene omfatter følgende reguleringsformål:

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

§ 3 Trafikkområder og byggelinjer

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

3.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggeavstandslinjer mot trafikk-områder der dette er vist på planen.

3.3 For plassering av bebyggelse der byggelinje ikke er angitt på plan gjelder at bebyggelse ikke må plasseres nærmere regulert veikant enn:

- 4 m mot gangsvei,
- 7 m mot Johan Herman Wessels vei,
- 5 m mot annen regulert kjørevei.

3.4 Gjerder, murer og lignende kan plasseres inntil eiendomsgrense mot nabo der de ikke kommer i konflikt med vei, grøft og frisiktsoner.

3.5 Johan Herman Wessels vei skal være avkjørsselfri.

Spesielt for selvbyggerdel av felt D:

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

§ 4 Tillatt tomteutnyttelse

4.1 Eneboliger

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

4.2 Sammenbygde boliger

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

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

Understøttede konstruksjoner legges i sin helhet til bruksarealet.

§ 5 Garasje og biloppstillingsplass

5.1 Garasje kan være frittliggende fellesgarasjer eller være bygget inntil bolighusene der reguleringsplanen angir kjørevei frem til eiendommen.

5.2 Det skal være to biloppstillingsplasser per boenhet. For hybelleiligheter med bruksareal inntil 60 m² er det tilstrekkelig med en biloppstillingsplass.

§ 6 Gjerder, murer, levegger m.m.

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

§ 7 Lagervirksomhet

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

§ 8 Friområder

- 8.1 De områder som er regulert til friområder kan gis en parkmessig opparbeidelse. Det skal etterstrebtes å beholde vegetasjon på en slik måte at områdene ikke mister sitt særpreg.
Det skal stå minimum 5 trær, fortrinnsvis edelløvtrær der det er mulig, med en omkrets på minimum 60 cm per dekar. Omkrets måles i brysthøyde. Gjenstående trær skal være jevnt fordelt per dekar.
- 8.2 Det kan tillates bygninger og anlegg som har naturlig tilknytting til områdenes bruk som friområde. Videre kan det tillates mindre bygninger for tekniske anlegg.

Spesielt for felt C:

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

§ 9 Områder for offentlig bebyggelse

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

§ 10 Områder for boligbebyggelse

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

§ 11 Øvrige bestemmelser

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

11.2 Det tillates ikke nærings- eller forretningsvirksomhet i boligområdene.

§ 12 Naturvern

12.1. Hovedtre skal bevares. Det tillates ikke oppført anlegg av noe slag innenfor områdene. Grunnen skal ikke bearbeides eller utsettes for kjøring o.l. slik at røtter skades.

§ 13 Hensynssone naturmiljø

13.1 All vegetasjon skal bevares. Vedlikehold for parkmessig opparbeidelse tillates.

§ 14 Naturområde

14.1. Vegetasjonen skal i størst mulig grad bevares. Det er ikke tillatt å fjerne eik og furutrær. Graving, planering og tilførsel av masser er ikke tillatt.



Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/210
Adresse: Herremandens vei 21
Utskriftsdato: 29.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

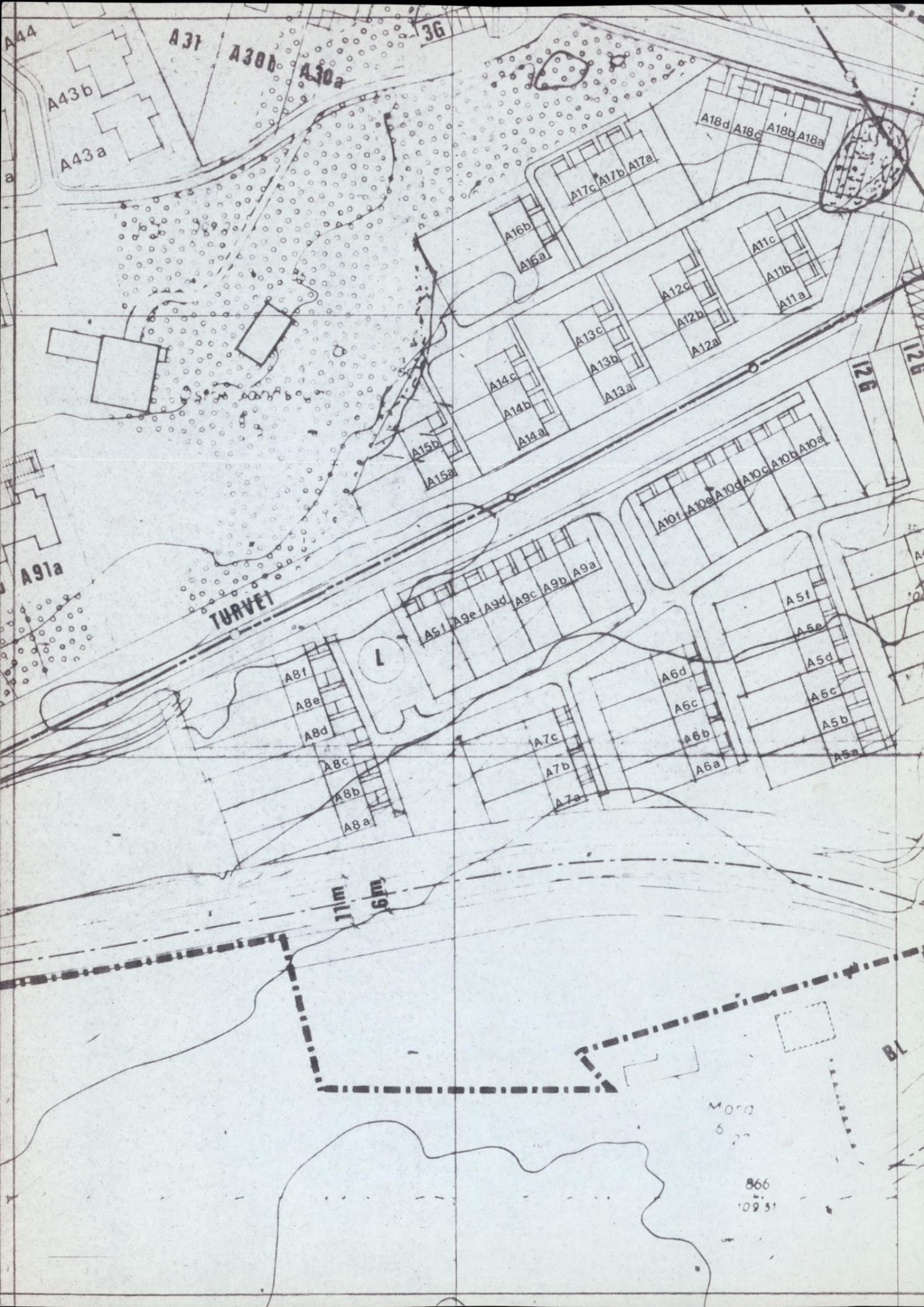
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Felles parkeringsplass
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

-  Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde



A44

A31

A30b

A30a

36

A43b

A43a

A18d

A18c

A18b

A18a

A17c

A17b

A17a

A16b

A16a

A11c

A11b

A11a

A12c

A12b

A12a

A13c

A13b

A13a

A14c

A14b

A14a

A15b

A15a

126

126

A91a

TURVEI

A5f

A5e

A5d

A5c

A5b

A5a

A9f

A9e

A9d

A9c

A9b

A9a

A8f

A8e

A8d

A8c

A8b

A8a

A6d

A6c

A6b

A6a

A7c

A7b

A7a

WILL

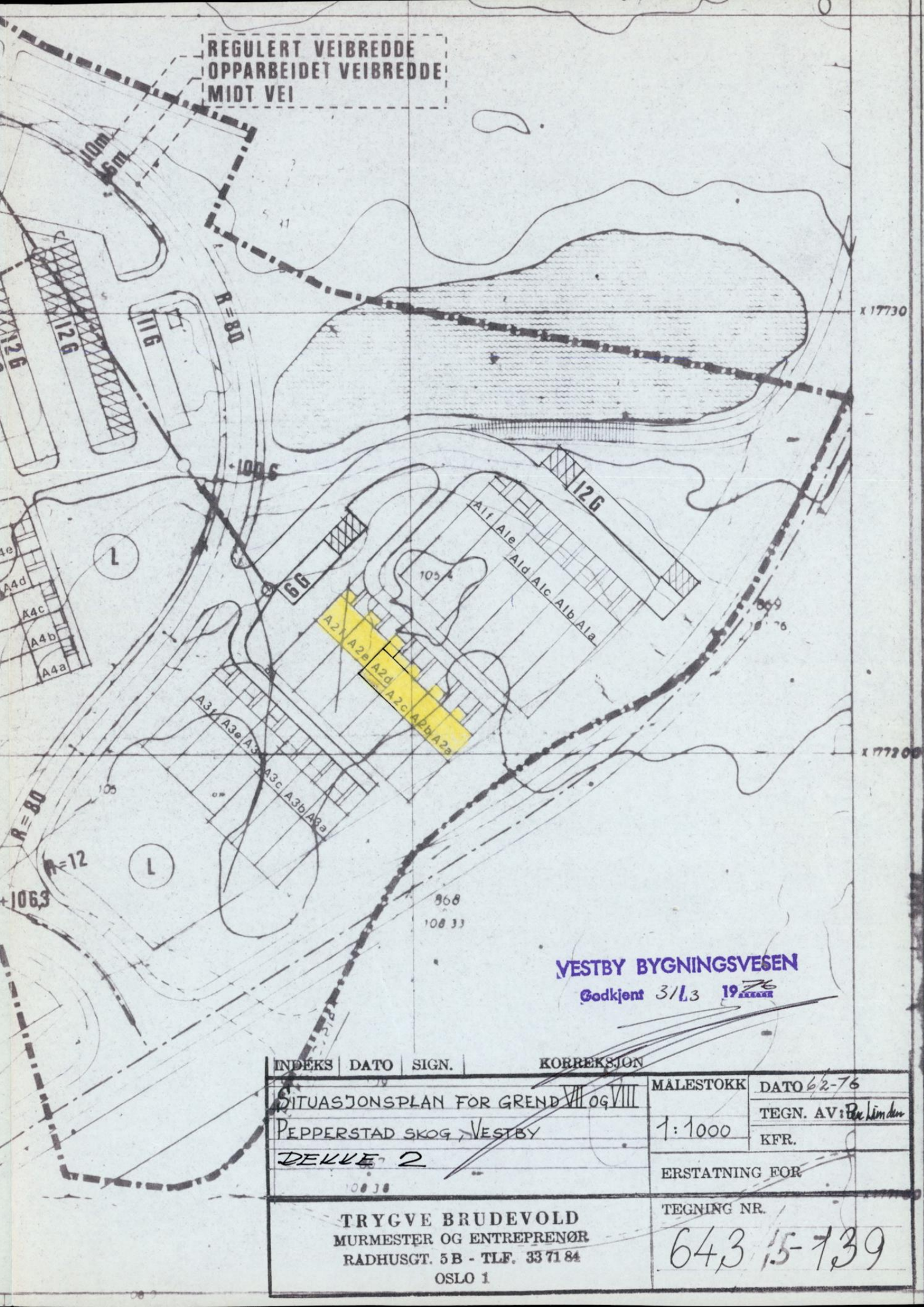
69

BL

MORR
6 27

866
10951

REGULERT VEIBREDE
 OPPARBEIDET VEIBREDE
 MIDT VEI



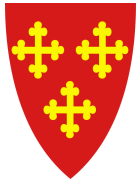
x 17730

x 17720

VESTBY BYGNINGSVESEN

Godkjent 3/13 1976

INDEKS	DATO	SIGN.	KORREKSJON	MALESTOKK	DATO
SITUASJONSPLAN FOR GREND VII og VIII				1:1000	6-2-76
PEPPERSTAD SKOG, VESTBY					TEGN. AV: <i>Per Lindan</i>
DEKKE 2					KFR.
					ERSTATNING FOR
					TEGNING NR.
					643 15-739
TRYGVE BRUDEVOLD MURMESTER OG ENTREPRENØR RADHUSGT. 5 B - TLF. 33 71 84 OSLO 1					



Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 29.04.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	210	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Herremandens vei 21, 1542 VESTBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

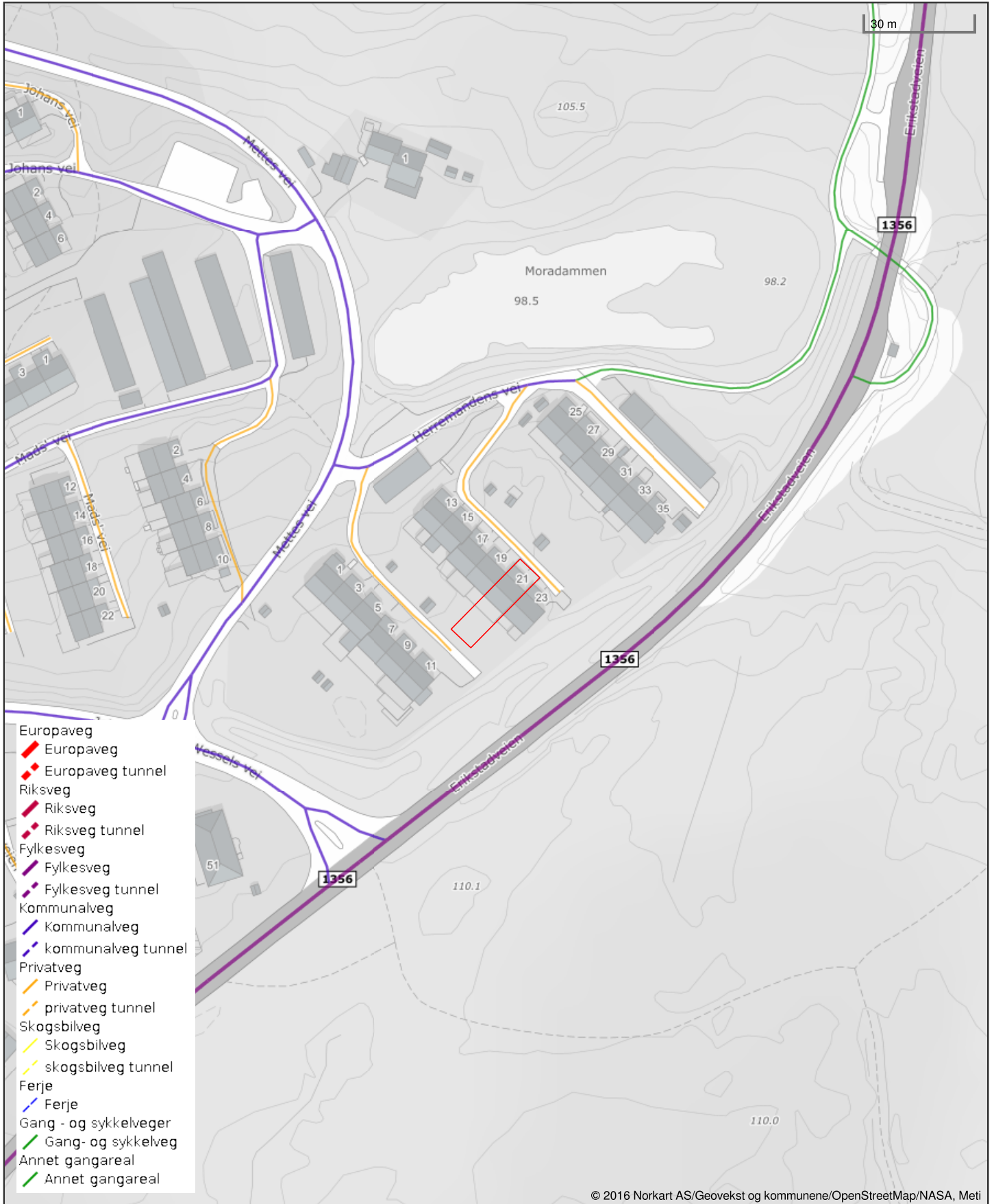
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
00501333	2476	31.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	189


Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Vegstatuskart for eiendom 3216 - 6/210//



	Vestby kommune Postadresse: Postboks 144, 1541 VESTBY Telefon: 64 98 01 00 E-post: post@vestby.kommune.no Dato: 30.04.2024
---	--

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Produktnavn

Gnr:	6	Bnr:	210	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Herremandens vei 21, 1542 VESTBY						

Planer under arbeid

Ligger eiendommen under område som skal reguleres?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Bevaring

Ligger eiendommen innenfor bevaringsområde ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Er bygninger registrert i SEFRAK-register?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Bygninger

Mangler det dokumenter for noen av tiltak på eiendommen.	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
--	-----------------------------	---

Ulovlige tiltak.	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Byggesaker under behandling.	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Bopliktområde

Ligger eiendommen innenfor bopliktområde ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

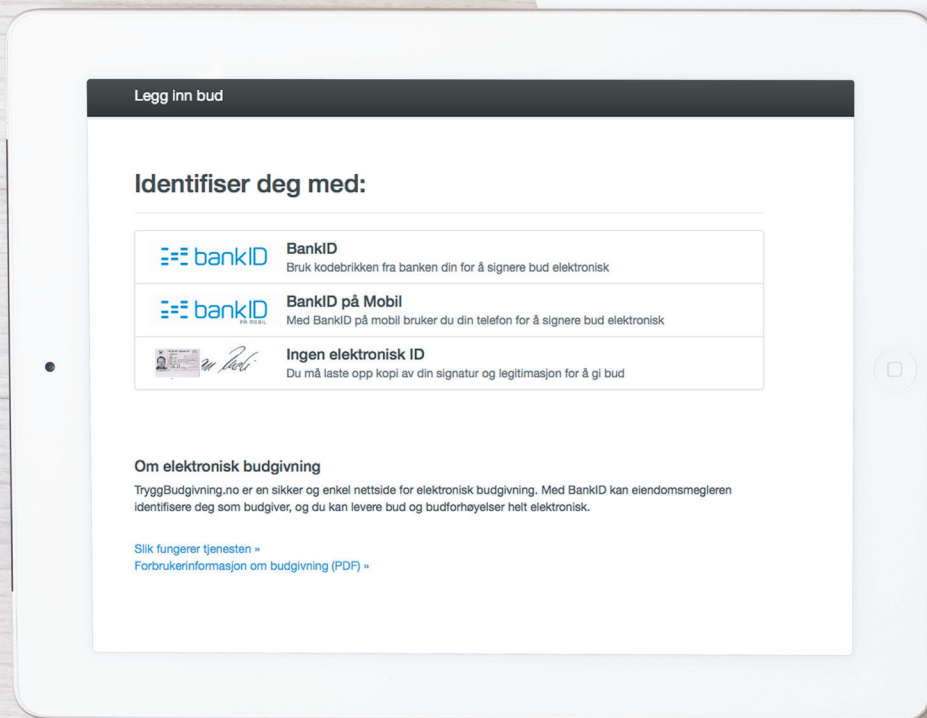
Fjernvarme

Ligger eiendommen innenfor fjernvarmeområde ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Annet relevant informasjon

Merknad: Faresone: Ras- og skredfare.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3270725/mmzhofzdxr>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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. FASTMONTERTE 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.

KORT OM OSS



Frode Bergsløkken

EIENDOMSMEGLER MNEF

90 13 45 53

fb@eie.no

EIE Vinderen

Premium rådgivning

EIE Vinderen

Møt en eiendomsmegler på Vinderen i Oslo med høy lokal kunnskap, som kjenner Ris, Slemdal, Smestad, Frøen, Holmen, Holmenkollen, Gaustad, Nordberg og Korsvoll veldig godt.

Vi i EIE Vinderen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no