Anna Cathrines vei 16, 1542 VESTBY



PROPR.NO

Selger
Thomas Engen
98692779

Prisantydning
4 650 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3216 Gnr. 6 Bnr. 746

Moderne og oppgradert halvpart av tomannsbolig | Solrik tomt som grenser mot grøntareal | Garasjeplass | Barnevennlig

PRISANTYDNING
kr 4 650 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 23 638 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
119kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
23kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Tomannsbolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
434kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1986



Velkommen til Anna Cathrines vei 16.



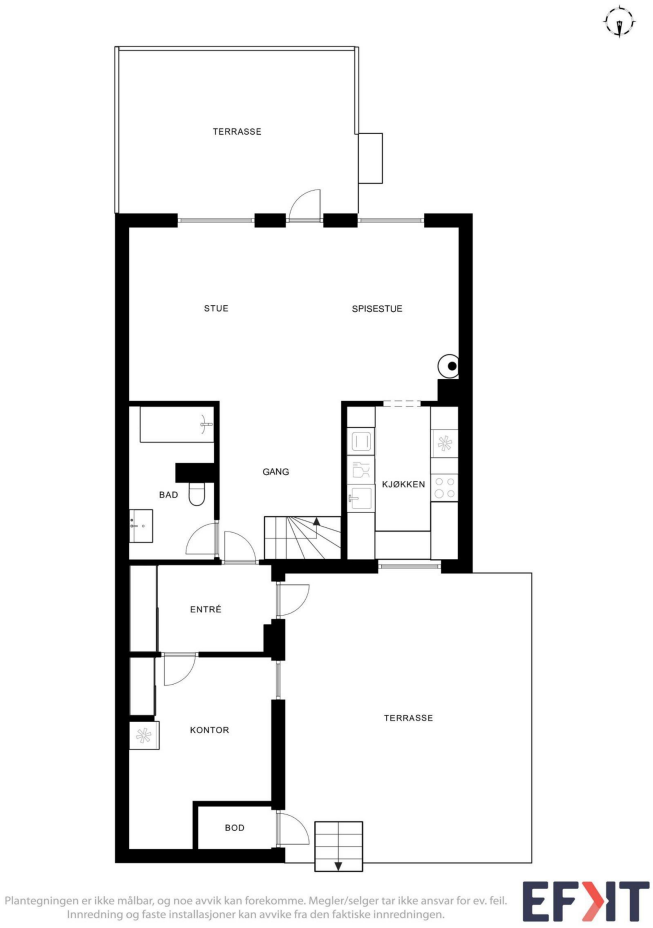
Flott del av 2-mannsbolig, med solrike uteområder.



Inngangsparti og biloppstillingsplass med el-bil lader.



Boligen ble oppført i 1986, og er vedlikeholdt jevnlig siden den gang.



Plantegning 1. etasje.



Romslig entre med skyvedørs garderobe, og varmefolie i gulvet.



Kodelås er montert på utgangsdør.





Stue med mye naturlig lys, og god plass til både sofa og spisegruppe.



Gjennom velforeningen har man gode avtaler med TV og internett.







Stuen er utstyrt med både varmepumpe og peis.





Kjøkkenet har en god planløsning, som gir et godt arbeidskjøkken.



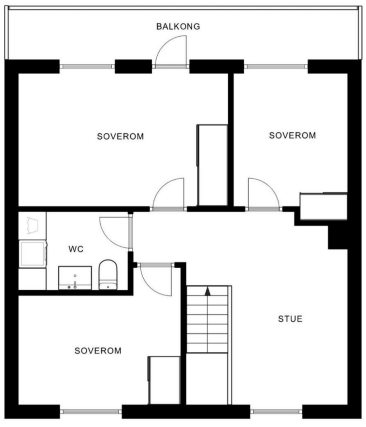


Bad med badekar og dusj. Badet har varmekabler i gulv.





Soverom 1 ligger i 1. etasje og brukes i dag som kontor.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning 2. etasje.



Stue i 2. etasje, som tidligere har vært soverom.



Soverom 2, god plass til dobbeltseng.



Tilhørende skyvedørsgarderobe i alle soverom.



Soverom 3 er det største soverommet, her er det også en god garderobeløsning med stor lagringsplass.



Soverommet har egen utgang til balkong på 5 kvm.



Soverom 4 er i dag innredet som barnerom.



Vaskerom med enkel servant og toalett. Vaskerommet har varme i gulv.



Plantegning.

Om boligen

Anna Cathrines vei 16 er en moderne og pen halvpart av en tomannsbolig, beliggende i et rolig og barnevennlig boligområde på Pepperstad.
Boligen har romslige og lyse oppholdsrom, samt en god planløsning over to etasjer. Innvendig finner du en romslig entré, en åpen og lys stue, separat kjøkken, to bad, loftstue og fire gode soverom.
Videre byr eiendommen på et pent uteområde med solrik terrasse og en stor frodig hage som grenser mot grøntareal. Terrassen og hagen fungerer som en fin forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Det er én parkeringsplass i garasjerekke, samt biloppstillingsplass ved inngangen med elbillader

Beliggenhet

Boligen ligger innerst i en blindvei, og rett ved siden av en liten lekeplass. Her bor du med kort vei til både dagligvare, barnehager, skole, bussholdeplass og alt du trenger i hverdagen. Nærområdet byr også på flotte tur- og rekreasjonsområder.

Annet

Boligen selges på grunn av endring i jobbsituasjonen til selger.
Stekeovn medfølger ikke.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
116 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

133 240 kr (Omkostninger totalt)

---

4 783 240 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Anna Cathrines vei 16, 1542 VESTBY

VESTBY kommune

gnr. 6, bnr. 746

Markedsverdi

4 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 **Rapportdato:** 13.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22477-1095 **Referansenummer:** ZO8136

Foretak: HAALAND TAKST AS **Takstingeniør:** Norvald Haaland

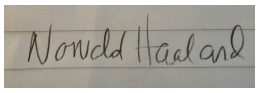
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Haaland Takst AS

Haaland Takst AS utføre Tilstandsrapport, reklamasjonstakst, næringstakst og skadetakst både for private og bedriftskunder. Haaland takst tar også på seg mindre prosjektleder oppdrag og bygge oppdrag. Med 30 års erfaring innen tømrer/byggebransjen både innen nybygg og rehabilitering av små og store byggeprosjekt har Norvald stor innsikt i det byggetekniske. Videreutdannet som fagskole ingeniør på teknisk fagskolen inne bygg og anlegg. Takst utdanning fra byggmesterens takstseringsforbund som er et forbund som er fokusert på høy faglig kunnskap med byggmester erfaring.



Rapportansvarlig



Norvald Haaland

norvald@htakst.no

909 64 988





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har blitt oppdatering dem seneste årene i begge etasjer. Noe av oppussing har vært egeninnsats og noe har vært innleid faglært.

Tomannsbolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen på hovedtak er av betongtakstein. Taktekking over tilbygg og inngangsparti er papptekket.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag i stål som er overflate behandlet.
Helbeslått pipebeslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Saltak. gulv på loft som er beregnet til lagring.Tilkomst på gulv på loft er begrenset grunnet lagret innhold.
Tidligere salgsoppgave er det oppgitt at det er observert aktivitet fra skadedyr i 2024. Det ble da satt i musefeller som tiltak.
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass fra 2017. Vindu på soverom/kontor har karmer i malt treverk og 2-lags glass fra 2014.
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og kodelås, i følge tidligere salgsoppgaver er dør fra 2017. Terassedør i stue har rammer og karmer i tre med glassfelt og katteluke, ukjent alder.
Balkongdør i tre med glassfelt ukjent alder.
1.etasje. 2 stk markterrasser mot syd/vest.1 med tilgang fra stue og en som ligger ved bod med enkel trapp fra hage. Trykkimpregnerte gulvbord, levegg mot nabo.
2.etasje. Balkong med tilgang fra soverom . Trykkimpregnerte gulvbord, malt rekkverk.

Trapper som ligger terrenget. bygget av impregnerte materialer.
Markise festet til balkong som dekker over terrassedør og vindu i stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte strier, MDF plater og et parti med spalteplater i stue. Innvendige tak har malte plater og MDF.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong. Det er benyttet krysslaser for kontroll av planavvik.
Boligen har elementpipe. Vedovn i stue av nyere dato.
Brannvernet har vært på tilsyn og pålagt krav om retting av avvik angående sotluke.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dør med glassfelt mellom stue og entre.
Skyvedørsgarderobe med innredning i alle soverom og ved entre.

VÅTROM Gå til side

WC/vaskerom 2.etasje.
Rommet er benyttet som toalett og vaskerom. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Tidligere salgsoppgave viser at gulv og vegger har fått nye overflater i 2023.

Veggene har våtromstapet. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, overskap med speil og integrert belysning.
Toalett og opplegg for vaskemaskin.
Benkeplate og overskap over benkeplate.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.

Bad 1. etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har slette malte flater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte og naturlig ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue bak dusj.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp, micro og stekeovn.
Ikea kjøkken. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran inne i sisterne på bad i 1.etasje. Lukke med tilgang til måler og stoppekran.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Hovedsikring 50 AMP. 15 stk automatsikringer. Varmekabler på bad.
Oppvarming med varmefolie i gang, varmekabler på sov i 1.etg.
Panelovner til oppvarming. El.bil lader.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Boligen har plate på mark, og tiltakene ligger skjult i grunnen.
Boligen har ikke kjeller eller rom under terreng.
Grunnmur og fundamentering er en del av konstruksjonen plate på mark.
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og vender mot terreng

Beskrivelse av eiendommen

som inneholder plen. Det er noe helling på ene forstøtningsmur ved trapp til terrasse.
Eiendommen har flatt terrengforhold mot bygningskroppen, ved endevegg er det lagt singel. det er helling på terreng på plen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra byggeår. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra byggeår. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Rekkverk høyde innvendig er 89cm.
Radonkart viser moderat til lav tilkomst av Radon i området.
Brannvernet har lagt pålegg om montering av stigetrinn, oppdatering på slukkeapperat og ordne sotluke som har et knekt feste på hengsel.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	141 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	121 m²
Totalpris	4 650 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

I følge kartverket foreligger det ferdigattest. Soverom/kontor i 1.etasje- takhøyde er ned mot 1.95 m ved laveste punkt i skråtak.

Bod

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

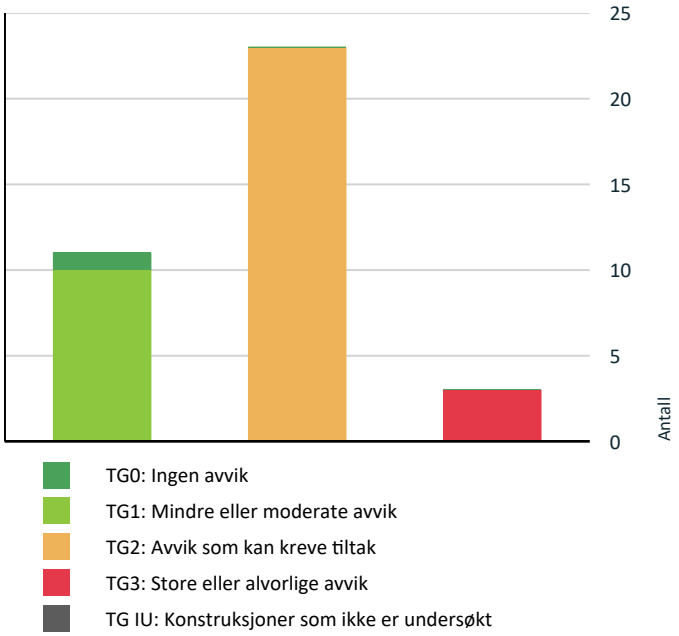
Videre undersøkelse angående om disse forhold er byggemeldt anbefales det videre undersøkelse.

Garasje i rekke

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

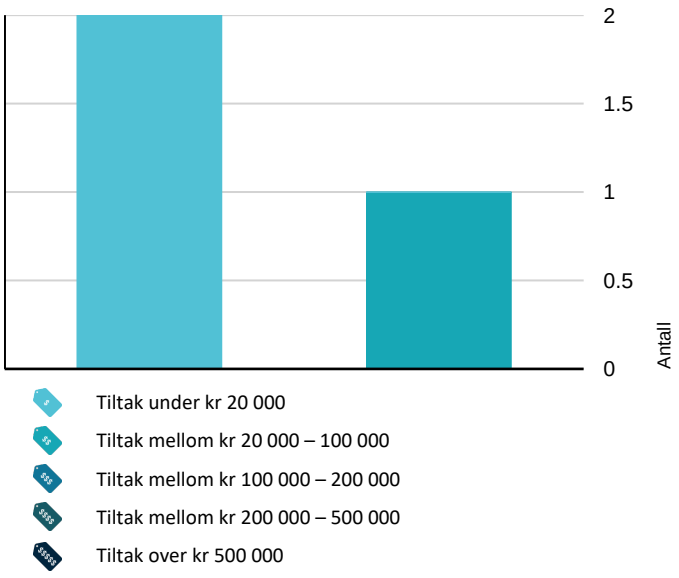
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > WC/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > WC/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > WC/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > WC/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Etasje > WC/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1986

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Lo f

Taktekkingen på hovedtak er av betongtakstein. Taktekking over tilbygg og inngangsparti er papptekket.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Ved inngangspartiet er innfestingen av bærebjelken kun festet i panelet.
Beslagsløsningen over taket ved inngangspartiet er ikke utført i henhold til god håndverksmessig praksis.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Innfestningen av bærebjelken bør utbedres slik at den festes i bærende konstruksjon, for å unngå risiko for konstruksjonssvikt.

Beslagsløsningen over taket ved inngangspartiet bør utføres i henhold til god håndverksmessig praksis, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.





TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål som er overflate behandlet.
Helbeslått pipebeslag.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det registrert avvik fra branntilsyn. Under tilsynet ble det avdekket at det ikke var tilfredsstillende adkomst til tak. Det må monteres taktrinn/takstige på tak opp til skorsteinen, eller feieluke på skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Tiltak:

Dersom brannvesenet ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristens utløp vil brannsjefen vurdere å fatte vedtak om pålegg om retting av avvik jf. brann og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd. Dette er å anse som et forhåndsvarsel om pålegg i henhold til forvaltningsloven § 16.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledning er noe værslitt og har noen sprekkskader. Det er ikke tilfredsstillende lufting etter dagens standard.

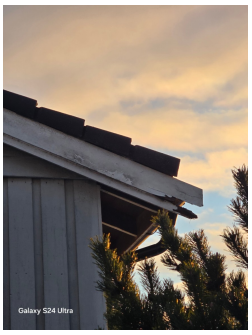
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen for å redusere risikoen for ytterligere råteskader og forlenge levetiden til fasaden.

Værslitt og sprukket kledning bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å hindre fuktinntrengning og ytterligere skade på konstruksjonen.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Saltak. gulv på loft som er beregnet til lagring.
Tidligere salgsoppgave er det oppgitt at det er observert aktivitet fra skadedyr i 2024. Det ble da satt i musefeller som tiltak.
Tilkomst på gulv på loft er begrenset grunnet lagret innhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påviste fuktskjolder ved gjennomføringer i undertak. Det er ved lufthatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktskjolder ved gjennomføringer i undertak bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å hindre utvikling av fuktskader i konstruksjonen.

Det anbefales å innhente fagkyndig bistand for inspeksjon og eventuell sanering ved mistanke om skadedyr, da dette kan medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima.



TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Vindu på soverom/kontor har karmer i malt treverk og 2-lags glass fra 2014.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt og kodelås, i følge tidligere salgsoppgaver er dør fra 2017. Terassedør i stue har rammer og karmer i tre med glassfelt og katteluke, ukjent alder. Balkongdør i tre med glassfelt ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hoveddør er utett mellom karm og dørblad.
Terrassedør med katteluke svekker dørens tetthet, både angående luft og fukt.
Balkongdør på soverom har noe slitasje og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Hoveddør bør tettes mellom karm og dørblad for å unngå trekk, varmetap og økt strømforbruk.

Terrassedør med katteluke bør utbedres for å bedre tetthet mot luft og fukt, slik at varmetap og redusert beskyttelse mot vær og vind unngås.

Balkongdør på soverom bør vedlikeholdes for å forlenge levetiden og sikre tilfredsstillende funksjon. Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere slitasje og redusert levetid.







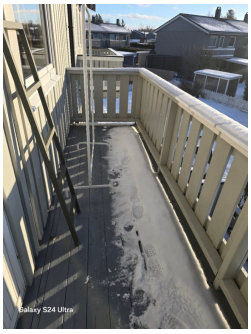
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etasje: To markterrasser mot sør/vest. Én med tilgang fra stue, og én som ligger ved bod med enkel trapp fra hage. Trykkimpregnerte gulvbord, levegg

mot nabo.

2. etasje: Balkong med tilgang fra soverom. Trykkimpregnerte gulvbord, malt rekkverk.





TG 1 Utvendige trapper

Trapper som ligger terrenget. bygget av impregnerte materialer.

TG 1 Andre utvendige forhold

Markise er festet til balkongen og dekker over terrassedøren og vinduet i stuen.
Duk er byttet i 2024 i følge tidligere salgsoppgave.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har Strie, MDF plater Innvendige tak har malte plater og MDF.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje på laminatgulvet, og det er registrert åpninger i skjøtene. Laminatgulvet på kjøkkenet har kuvet seg noe i skjøtene etter mye bruk av vann ved vask.

Overflatene på veggene i loftstuen i 2. etasje er ikke faglig riktig utført rundt omrammingen på innerdørene. Det er synlige skjøter i MDF-platene og løse lister.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utbedres åpninger og slitasje i laminatgulvet, samt rette opp kuving i skjøter, for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på gulvet.

Overflater rundt omramming på innerdører og synlige skjøter i MDF-plater bør utbedres for å oppnå fagmessig utførelse og et bedre visuelt resultat. Løse lister bør festes for å unngå ytterligere skade og sikre et helhetlig inntrykk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong. Det er benyttet krysslaser for kontroll av planavvik.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

I området hvor det er naturlig å plassere stuebord, er det registrert en høydeforskjell på 21 mm over 2 meter.

Konsekvens/tiltak

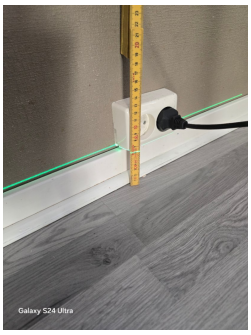
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører praktiske eller estetiske utfordringer, spesielt ved møblering.

Konsekvensen av avviket er hovedsakelig visuell, og kan påvirke plassering av møbler og opplevelsen av rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe i lettklinkerbetong. Vedovn i stue av nyere dato.
Brannvernet har vært på tilsyn og pålagt krav om retting av avvik angående sotluke.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

• Feieluke er skadet.

Hengsle på sotluke er defekt.

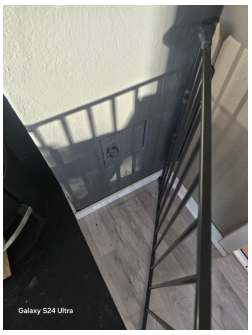
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Konsekvens for skadet hengsle på sotluke er forkortet levetid på gjenstanden og fare for at luke kan ramle av og fare for at sot/glør kommer ut på gulv.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn. Det er lagt inn trappetrinns tepper i trinn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Opptrinn og spilerekkverk er ikke tilstrekkelig festet. Det er benyttet dykkspiker til innfesting, men det skal benyttes skruer for å sikre tilstrekkelig styrke og sikkerhet.
Det er noe knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

konsekvens for ikke tilstrekkelig innfestning av opptrinn og spilerekkverk er svekket sikkerhet.
Konsekvens for knirk i trapp er mindre komfort.



TG 2 Innvendige dører

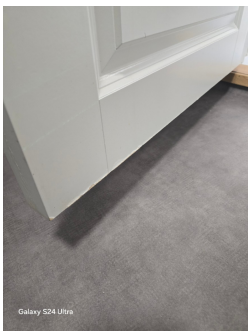
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dør med glassfelt mellom stue og entre.

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

Noen dører subber i karmen, og én dør på soverommet er vanskelig å åpne og lukke.
Det er registrert svelling i nedre del av dørene på bad og wc/vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Enkelte dører må justeres.

Dører som subber i karm eller har svelling bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon og forlenge levetiden på dørbladene.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt slitasje og redusert levetid på dørene, samt at de kan bli vanskelige å åpne og lukke.



TG 2 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med innredning i alle soverom og ved entre.

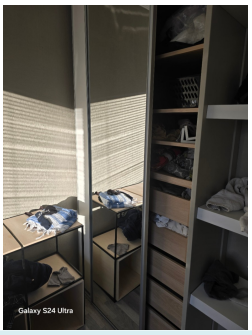
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

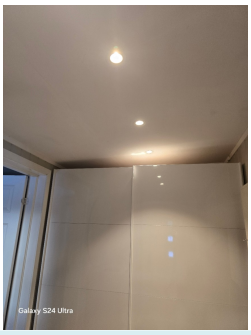
Alle skyvedører har behov for justering for å oppnå tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skyvedørene bør justeres for å oppnå tilfredsstillende funksjon, da manglende justering kan føre til redusert brukervennlighet og forkortet levetid på produktet.

Tilstandsrapport



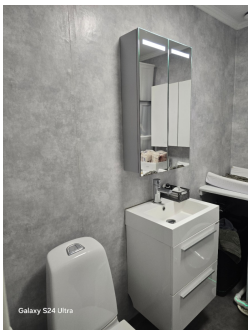


VÅTROM

ETASJE > WC/VASKEROM

Generell

Rommet er benyttet som toalett og vaskerom. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Tidligere salgsoppgave viser at gulv og vegger har fått nye overflater i 2023.





ETASJE > WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på at arbeider med våtromstapet er utført av fagkyndig, noe som medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og levetid.

Overgangen mellom gulv og vegg er ikke utført i henhold til gjeldende forskrifter.

Maling i taket har krakelert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at arbeidet med våtromstapet er utført av fagkyndig, for å redusere usikkerhet rundt utførelsens kvalitet.

Overgangen mellom gulv og vegg bør utbedres i henhold til gjeldende forskrifter, for å unngå risiko for vanninntrengning og påfølgende fuktskader.

Tilstandsrapport



ETASJE > WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.

ETASJE > WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



ETASJE > WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, overskap med speil og integrert belysning.
Toalett og opplegg for vaskemaskin er installert.
Benkeplate og overskap er plassert over benkeplaten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vasken er løs.
Benkeplaten er løs på venstre side, da spikerslaget under har gitt etter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vask og benkeplate bør festes forsvarlig, og spikerslag under benkeplaten bør utbedres for å sikre tilstrekkelig støtte.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader og redusert levetid på innredningen, samt økt risiko for fuktskader dersom vann trenger inn i konstruksjonen.

ETASJE > WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

ETASJE > WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

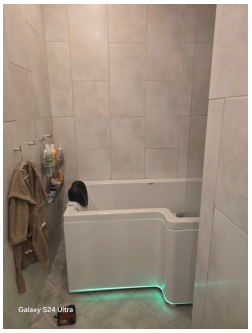
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har slette malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

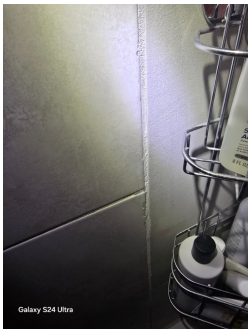
Tilstandsrapport

To fliser i våtsonen ved dusjen har en annen overflate enn de øvrige flisene, noe som indikerer at det har vært utført reparasjon i området.

Det er avskalling på flere fliser i samme område.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avskalling på fliser reduserer flisenes evne til å motstå fukt og vanninntrengning, noe som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner over tid.
Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadede fliser for å hindre videre skade og redusere risikoen for vanninntrengning.



ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50.

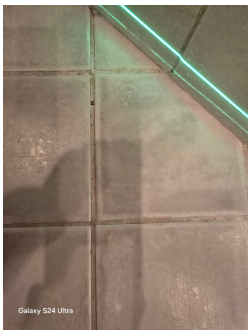
Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert sprekk i fugene ved vegg, i området rundt det vegghengte WC-et.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fugen med sprekk ved vegghengt WC bør utbedres for å hindre unødig belastning og slitasje på underliggende membran.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.



ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membranen er brutt ved inspeksjonsluken til hovedstoppekran og vannmåler, som er plassert inne i sisternen til WC.
Det er montert en glassvegg ved badekaret som hindrer direkte vannsprut mot inspeksjonsluken.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Ved dagens bruk av glassvegg som skjermer mot vannsprut mot inspeksjonsluken, vil dette begrense faren for fuktbelastning. Det er likevel ingen garanti for fullstendig tetthet mot omkringliggende konstruksjoner, og det er risiko for fuktskader dersom det skulle oppstå lekkasje eller vannsprut forbi glassveggen. Videre utbedring bør vurderes for å redusere risikoen for fuktskader.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er påvist skader på innredning.

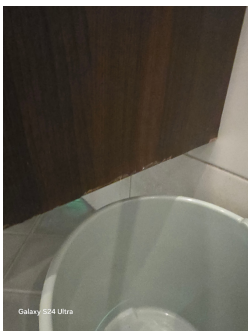
Det er registrert svelling på innredningen mot badekaret, noe som indikerer fuktskader. Dette kan skyldes vannsprut eller lekkasje fra badekaret. Det anbefales å utbedre skaden og vurdere tiltak for å hindre videre fuktbelastning på innredningen.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en drensspalte i bunn av kassen til vegghengt toalett for å synliggjøre eventuelle lekkasjer, slik at skjulte vannskader kan unngås.

Svelling på innredning mot badekar bør utbedres for å forhindre videre skade, redusert levetid og forringet estetisk uttrykk.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue bak dusj.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp, micro og stekeovn.
Ikea kjøkken. Fliser mellom benkeplate og overskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

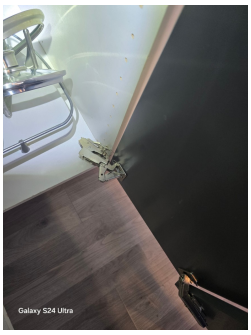
Gulvet har kuvet seg som følge av omfattende bruk av vann ved vask.
Noen skuffefronter er løse, og enkelte hengsler er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens or gulv som er kuvet etter for mye bruk av vann ved vask er forkortet levetid.
Skuffefronter som er løse og hengsler som er dårlig gir forkortet levetid på kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport









ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran inne i sisterne på bad i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

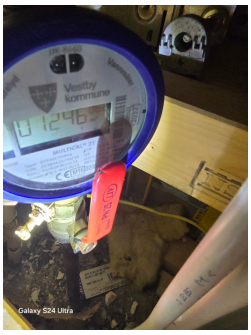
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det anbefales å montere vannstopp som sikringstiltak ved varmtvannsbereder.
Varmtvannsbereder på 120 liter anses som minimum og har begrenset kapasitet for en kjernefamilie.

Konsekvens/tiltak

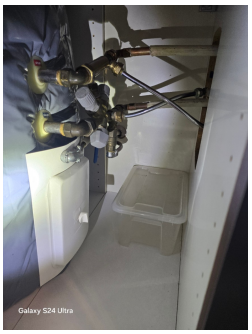
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Konsekvensen av manglende vannstopper er økt risiko for vannlekkasje dersom varmtvannsberederen skulle lekke, noe som kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

En varmtvannsbereder på 120 liter gir begrenset kapasitet for en kjernefamilie, noe som kan medføre utilstrekkelig tilgang på varmtvann i perioder med høyt forbruk.



Elektrisk anlegg

De t e er en forenklet kontroll begrenset t l de spørsmål og undersøkelser som forskri f t l avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. De t e kan ikke sammenlignes med en kontroll u t ørt av o f entlig myndighet (Det lokale el t lsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov t l å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskri f en 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 u t ørt av registrert elektrovirksomhet.

Hovedsikring 50 AMP. 15 stk automatsikringer. Varmekabler på bad. Oppvarming med varmefolie i gang, varmekabler på sov i 1.etg. Panelovner til oppvarming. El.bil lader.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel visuell befaring på anlegget og det er registrert avvik ved visuell kontroll.

For å avdekke tilstand på det elektriske anlegget anbefales at det foretas en teknisk tilstandsrapport av anlegget i.h.h.t krav i NEK- 405- 2- 3:2023.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen har plate på mark, og tiltakene ligger skjult i grunnen. Boligen har ikke kjeller eller rom under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamentering er en del av konstruksjonen plate på mark.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og vender mot terreng som inneholder plen. Det er noe helling på ene forstøtningsmur ved trapp til terrasse.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har flatt terrengforhold mot bygningskroppen, ved endevegg er det lagt singel.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra byggeår. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra byggeår. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

De t e punktet inneholder tydelige og le t synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det u t øres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfa t er ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes e t er byggteknisk forskri f på befarings t dpunktet.

Rekkverk høyde innvendig er 89cm.
Radonkart viser moderat til lav tilkomst av Radon i området.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Innfestingen av det innvendige rekkverket er ikke utført i henhold til gjeldende forskrifter.
Slukkeapparatet må ha service eller byttes, da det er over 10 år gammelt.
Det anbefales at en kvalifisert fagperson foretar kontroll av det elektriske anlegget på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Rekkverket bør festes med egnede skruer for å oppnå bedre sikkerhet, slik at risikoen for fallulykker reduseres.

Det bør gjennomføres service eller utskifting av slukkeapparatet, da et gammelt apparat kan ha redusert funksjon og dermed ikke fungere ved brann.

Det anbefales at en kvalifisert fagperson foretar kontroll av det elektriske anlegget på kjøkkenet for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og dermed redusere risikoen for brann eller elektrisk støt.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Enkel utførelse.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel bod som er delt av med 2 rom. Det er bjelkelag, vegger med utvendig panel, saltak som er papptekket. Ukjent alder men fremstår som nyere en bolig.

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



Garasje i rekke

Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

121 m²/119 m²

Tomannsbolig: Loftstue, Bad/vaskerom, 4 Soverom, Entré, Bod, Bad, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Bod, Garasje i rekke
Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 650 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 650 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 650 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sophies vei 7 ,1542 VESTBY 104 m²	1983	4 sov		4 690 000				**43 832**
2	Sophies vei 8 ,1542 VESTBY 108 m²	1985	4 sov	15-06-2025	4 500 000	**4 530 000**		4 530 000	**40 811**
3	Anna Cathrines vei 16 ,1542 VESTBY 119 m²	1986	4 sov	13-08-2025	4 850 000	**4 770 000**		4 770 000	**40 084**
4	Fru Walters vei 44 ,1542 VESTBY 104 m²	1979	4 sov	29-04-2024	4 100 000	**4 225 000**		4 225 000	**39 858**
5	Jonas Wessels vei 29 ,1542 VESTBY 106 m²	1985	4 sov	28-09-2025	4 400 000	**4 200 000**		4 200 000	**39 623**
6	Fru Walters vei 35 ,1542 VESTBY 104 m²	1979	4 sov	13-04-2024	4 000 000	**4 200 000**		4 200 000	**39 252**
7	Jonas Wessels vei 19 ,1542 VESTBY 109 m²	1983	4 sov	07-08-2024	4 500 000	**4 300 000**		4 300 000	**38 739**
8	Urbergs vei 18 ,1542 VESTBY 101 m²	1983	4 sov	09-02-2025	4 600 000	**4 550 000**		4 550 000	**37 917**
9	Preislers vei 4 ,1542 VESTBY 130 m²	1983	4 sov	25-03-2025	4 700 000	**4 825 000**		4 825 000	**35 478**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 700 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**50 000**
Garasje i rekke			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Garasje i rekke	Kr.		
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 750 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

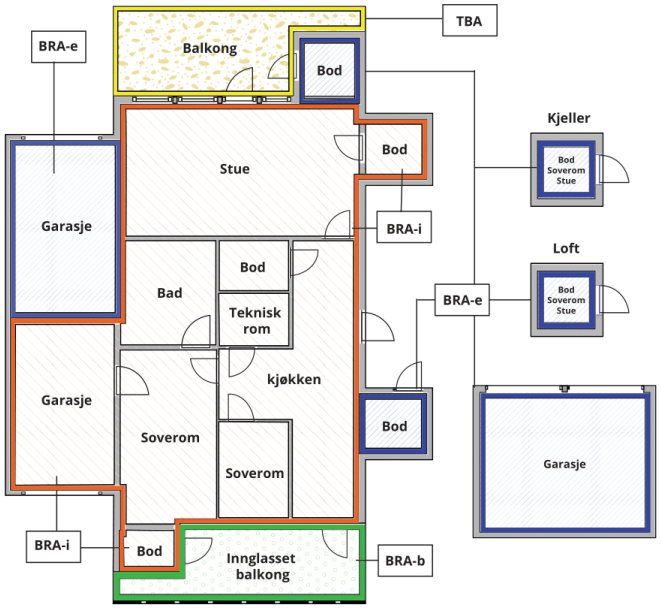
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	68	2		70	74
Etasje	51			51	5
SUM	**119**	**2**			**79**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Loftstue, wc/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Etasje	Entré, soverom, bad, stue, kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I følge kartverket foreligger det ferdigattest. Soverom/kontor i 1.etasje- takhøyde er ned mot 1.95 m ved laveste punkt i skråtak.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgraderinger i begge etasje. Modifisering kjøkken, El bil lader.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bod		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Kommentar

Ekstern bod med 2 rom. 2 og 4 kvadrat.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Videre undersøkelse angående om disse forhold er byggemeldt anbefales det videre undersøkelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje i rekke

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Norvald Haaland	Takstingeniør
	Thomas Engen.	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	6	746		0	434.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Anna Cathrines vei 16

Hjemmelshaver

Sekkelsten Karoline, Engen Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i et rolig og barnevennlig boligområde på Pepperstad ved Vestby. Nærme skole og barnehage. Kort vei til E6.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei til private veier inne på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. beplantning, plen,

Tinglyste/andre forhold

Garasjeplass i felles garasje rekke.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	
2	13.02.2026	
3	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Egenerklæring

Anna Cathrines vei 16, 1542 VESTBY

20 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Anna Cathrines vei 16	Anna Cathrines vei 16	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Tok over boligen 15.november 2025.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i hele perioden.

Informasjon om selger

Selger

Engen, Thomas

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Taksten opplyste om manglende avrenning for vann i sisternen på det vegghengte toalettet på badet.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Forrige eier opplyser at de har byttet alle vinduer utenom ett i stua. Opplyste kun at det var faglærte, ikke firma. Utbedring av foringer og listverk har vært gjort i etterkant av meg.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Forrige eier har hatt elektriker ved en rekke anledninger, senest ved innstalasjon av el-bil lader.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vestby Elektro, nå Østfold Elektro.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Brannvesenet hadde en kontroll av ildstedet, og har meldt inn at inspeksjonsluken har en feil på en hengsel. Dette er en del av en pågående sak på skjule feil og mangler som er sendt til forrige eier.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vi har ikke opplevd noe, men forrige eier opplevde mus ved anledning. Skal ha vært oppført en slags sperre ute i mellomtiden.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Vi har rettet et krav til forrige eier på 6 punkter rundt skjulte feil og mangler ved boligen. Punktene er som følger:
- Mangelfull innfestning av vindus foringer og isolering rundt vinduer. (Utbedret i etterkant av oss ved en snekker).
- Mangelfull innfestning av innvendig rekkverk og opptrinn.
- Ujevne gulv, høydeforskjeller.
- Utførelse av takoverbygg ved inngangsparti.
- Påbud fra brannvernet etter kontroll av skorstein og tak.
- Innvendige overflater, håndverksfeil under tiden de pusset opp.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Engen, Thomas	**2026-02-20**

Identification

bankID Engen, Thomas

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Engen, Thomas	20/02-2026 20:10:58	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 6, Bruksnummer 746 i 3216 VESTBY kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	19.01.2026 kl. 21.23
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	19.01.2026 kl. 21.04

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1406276-1/200 17.11.2025 13:42 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 4 770 000
Omsetningstype: Fritt salg
ENGEN THOMAS
FØDT: 11.04.1990 IDEELL: 1/2
SEKKELSTEN KAROLINE
FØDT: 08.01.1991 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1986/14525-2/5 03.12.1986 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
PLIKT TIL MEDLEMSKAP I VELFORENING/GRENDELAG
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

2025/1406277-1/200 17.11.2025 13:42 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 500 000
Panthaver: MARKER OG EIDSBERG SPAREBANK
ORG.NR: 937 884 494
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1983/12546-1/5 27.12.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3216 GNR: 6 BNR: 5

1988/133-1/5 07.01.1988 **MÅLEBREV**

2020/685062-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0211 GNR: 6 BNR: 746

2024/899387-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3019 GNR: 6 BNR: 746

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

ambita

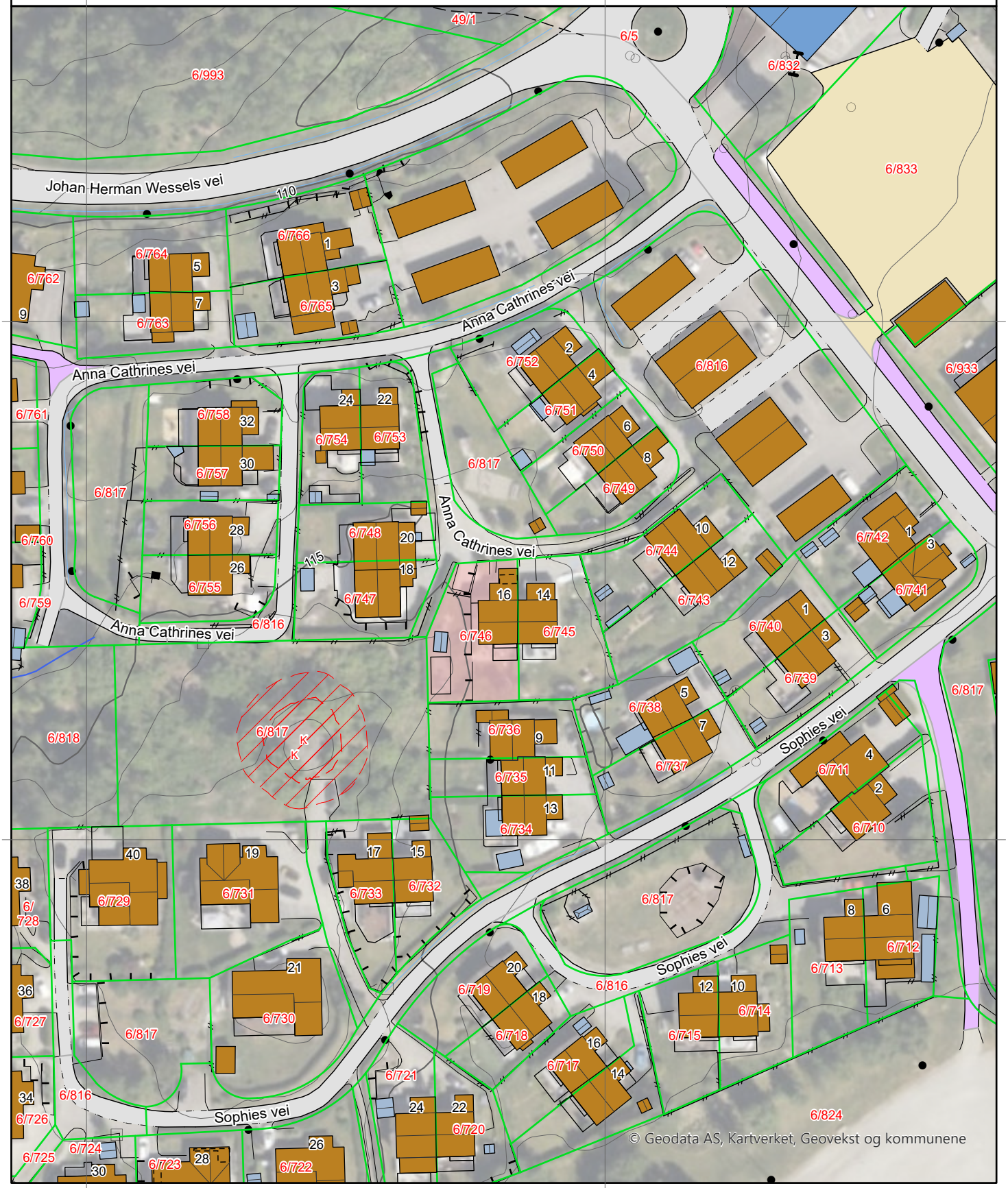
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/6/746/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.1.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

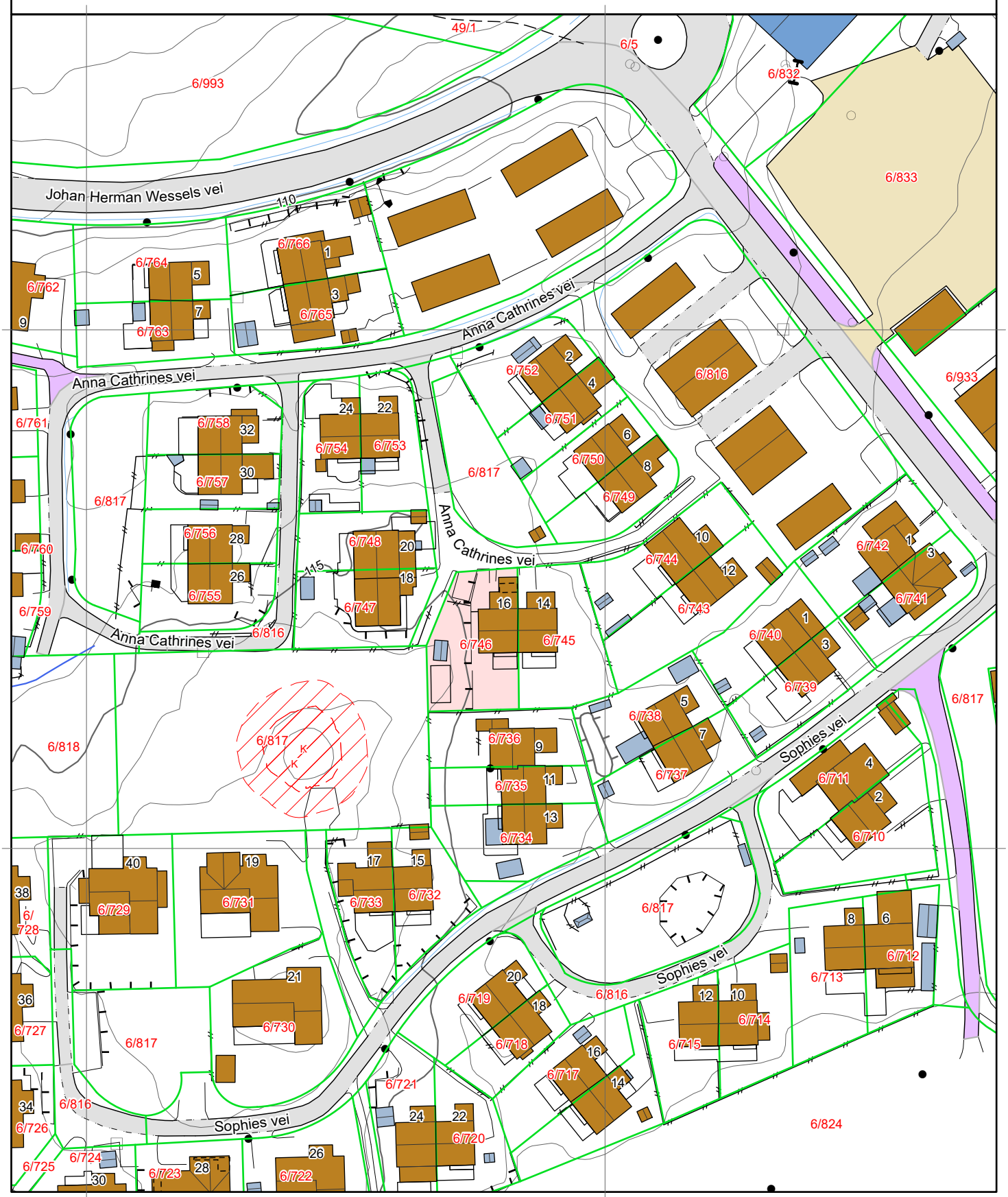
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/6/746/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.1.2026



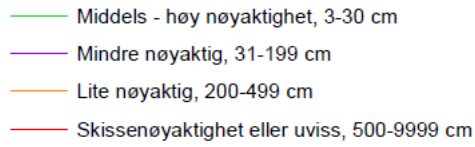
0 25 50 m

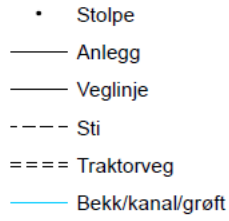
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

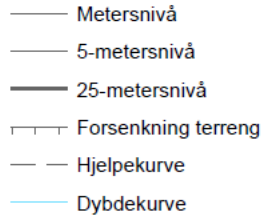


Eiendomsgrenser

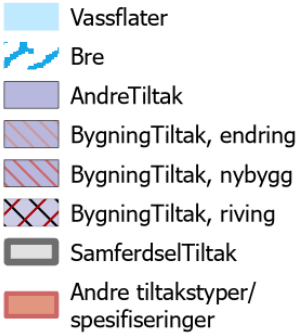




Høydekurver





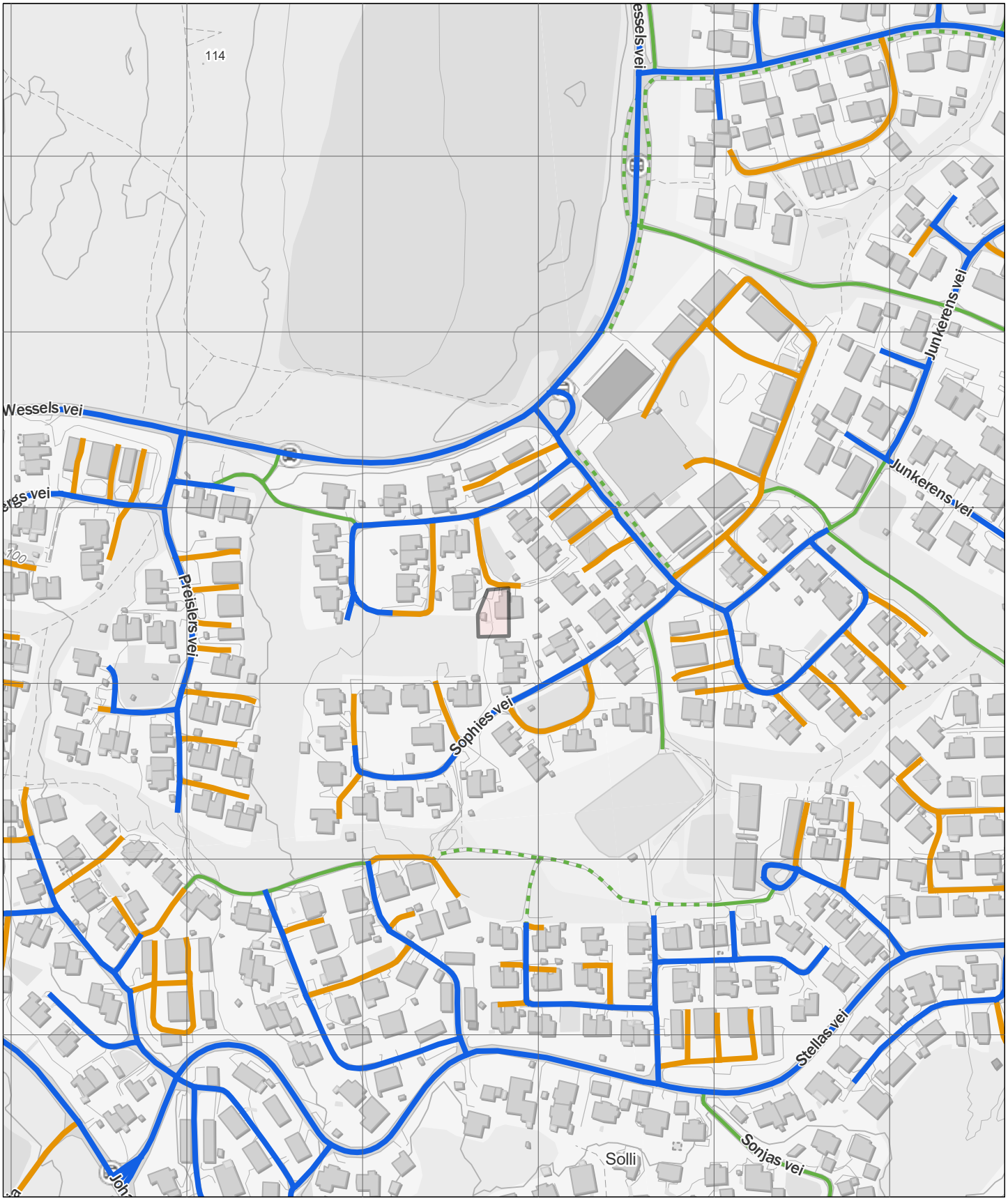


ambita

Vegstatuskart

Kommune: Vestby
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 6/746/0/0
Adresse: Anna Cathrines vei 16, 1542 VESTBY

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 20/01/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 6, Bruksnr 746	**Kommune:**	3216	Vestby
Adresse:				
Veiadresse:	Anna Cathrines vei 16, gatenr 1250 1542 Vestby	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	112 1	Pepperstad skog 3 Bjørlien
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2090201 508	Vestby Vestby

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	27.12.1983	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	434,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3216/6/746	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3216/6/746	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	19.08.2013	Avgiver	3216/6/746	0,0
	Matrikkelført:	19.08.2013			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.12.1983	Avgiver	3216/6/5	-434,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3216/6/746	434,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Anna Cathrines vei 16	Bolig	119,0	Kjøkken	5	2	

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	110,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	119,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	22.09.1986
Oppvarming:		BRA totalt:	119,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1983
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	148672172			Antall etasjer:	2

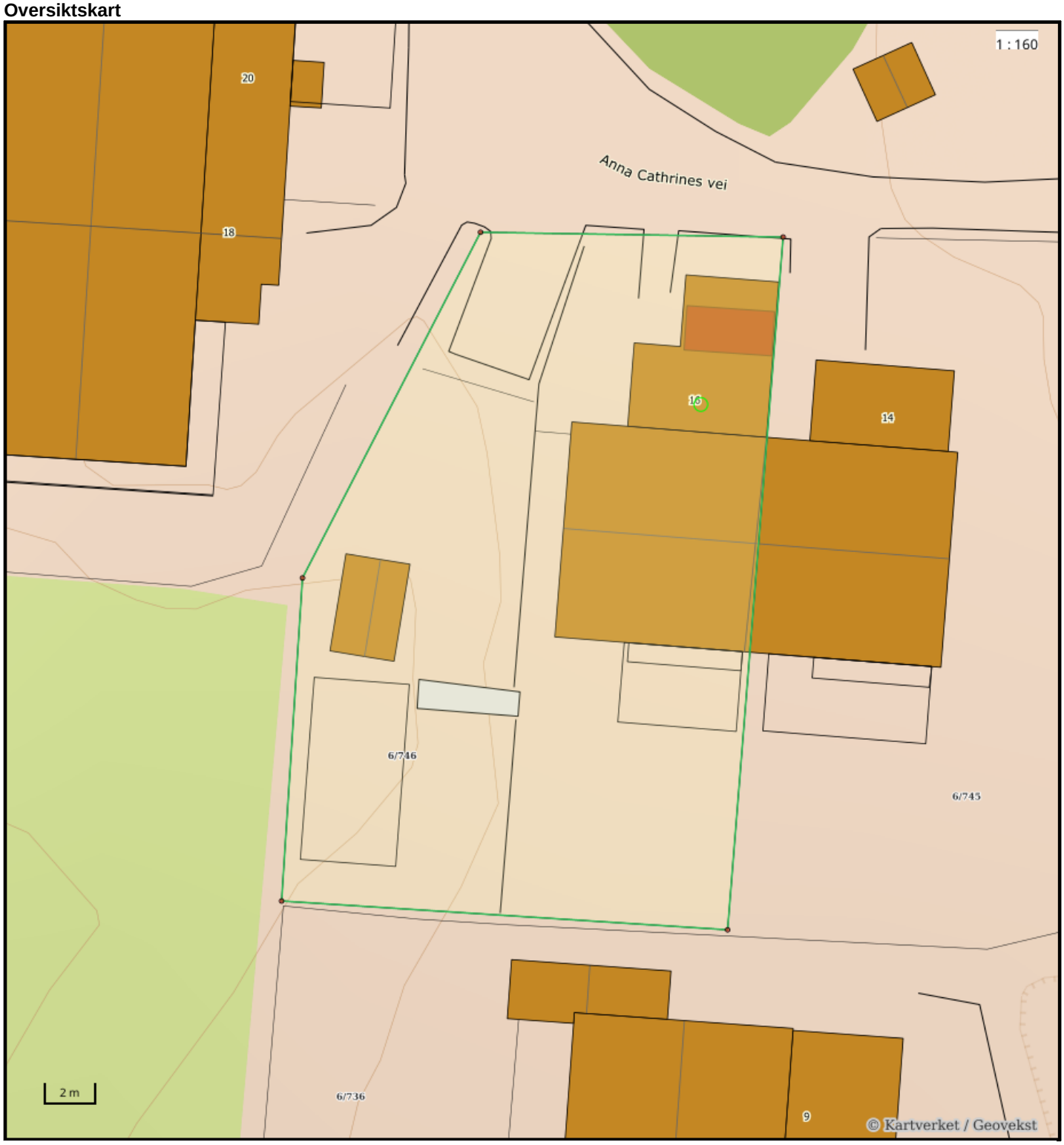
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		68,0		68,0		68,0		68,0
H02			51,0		51,0		51,0		51,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

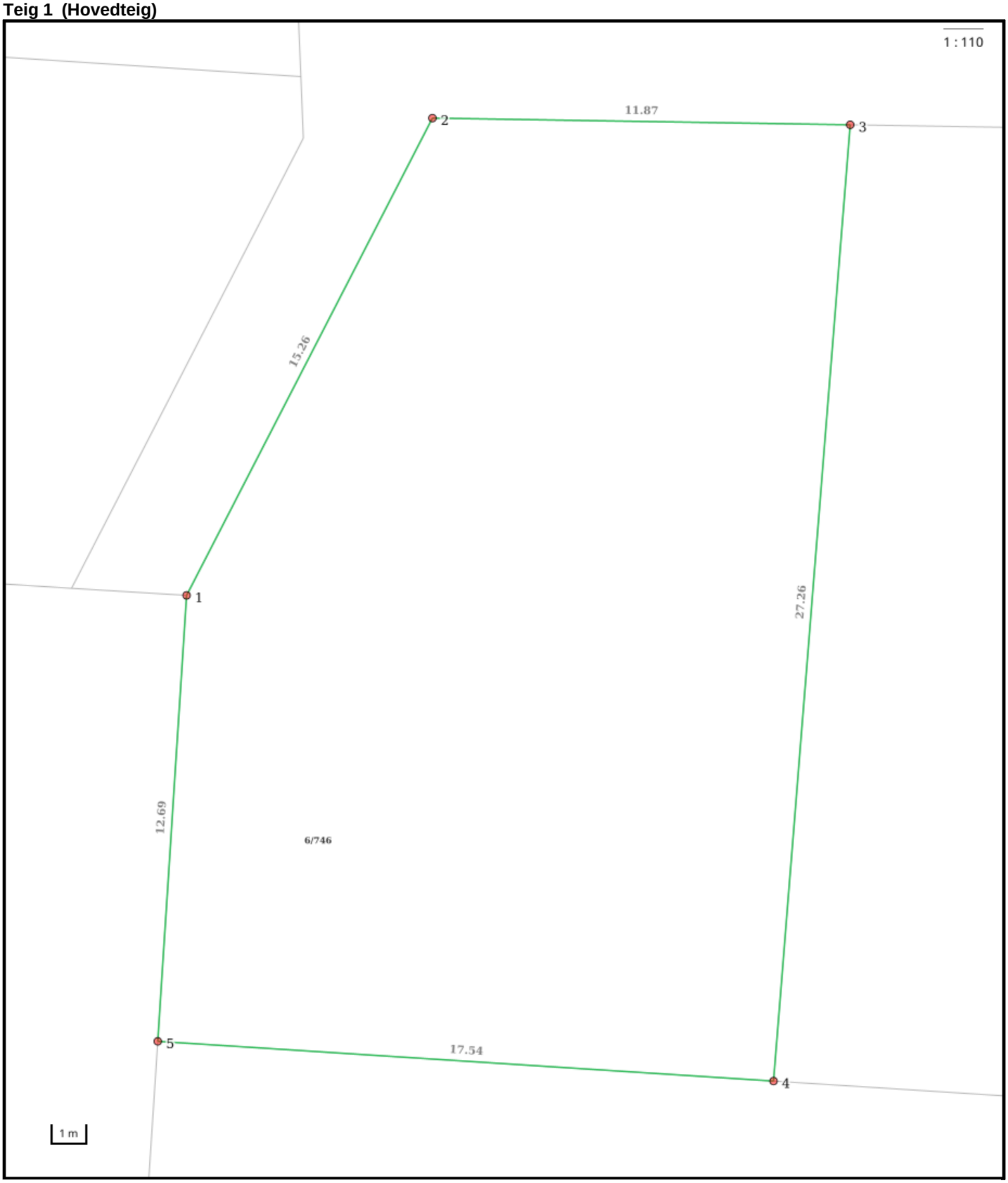
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 434,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 607 839,11	595 965,54	15,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 607 853,25	595 971,28	11,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 607 854,13	595 983,12	27,26m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 607 826,87	595 983,40	17,54m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 607 826,42	595 965,87	12,69m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vestby kommune

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

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

Mindre vesentlige endringer:

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

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

§ 1 Planområde

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

§ 2 Reguleringsformål

Reguleringsplanene omfatter følgende reguleringsformål:

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

§ 3 Trafikkområder og byggelinjer

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

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

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

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

§ 4 Tillatt tomteutnyttelse

4.1 Eneboliger

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

4.2 Sammenbygde boliger

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

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

§ 5 Garasje og biloppstillingsplass

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

§ 6 Gjerder, murer, levegger m.m.

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

§ 7 Lagervirksomhet

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

§ 8 Friområder

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

Spesielt for felt C:

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

§ 9 Områder for offentlig bebyggelse

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

§ 10 Områder for boligbebyggelse

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

§ 11 Øvrige bestemmelser

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

11.2 Det tillates ikke nærings- eller forretningsvirksomhet i boligområdene.

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

Utskriftsdato: 20.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	746	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Anna Cathrines vei 16, 1542 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Restavfall 140 l (inkl. løsning for matavfall)	25%	1 stk.	5547.50	1/1	0 %	5 547,50 kr
Papp/papir/kartong 240 l	25%	1 stk.	477.50	1/1	0 %	477,50 kr
Glass- og metallemb. 140 l	25%	1 stk.	456.25	1/1	0 %	456,25 kr
Plastemballasje 240 l	25%	1 stk.	477.50	1/1	0 %	477,50 kr
					Sum	**6 958,75 kr**

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

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

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

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

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

Utskriftsdato: 20.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	746	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Anna Cathrines vei 16, 1542 VESTBY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

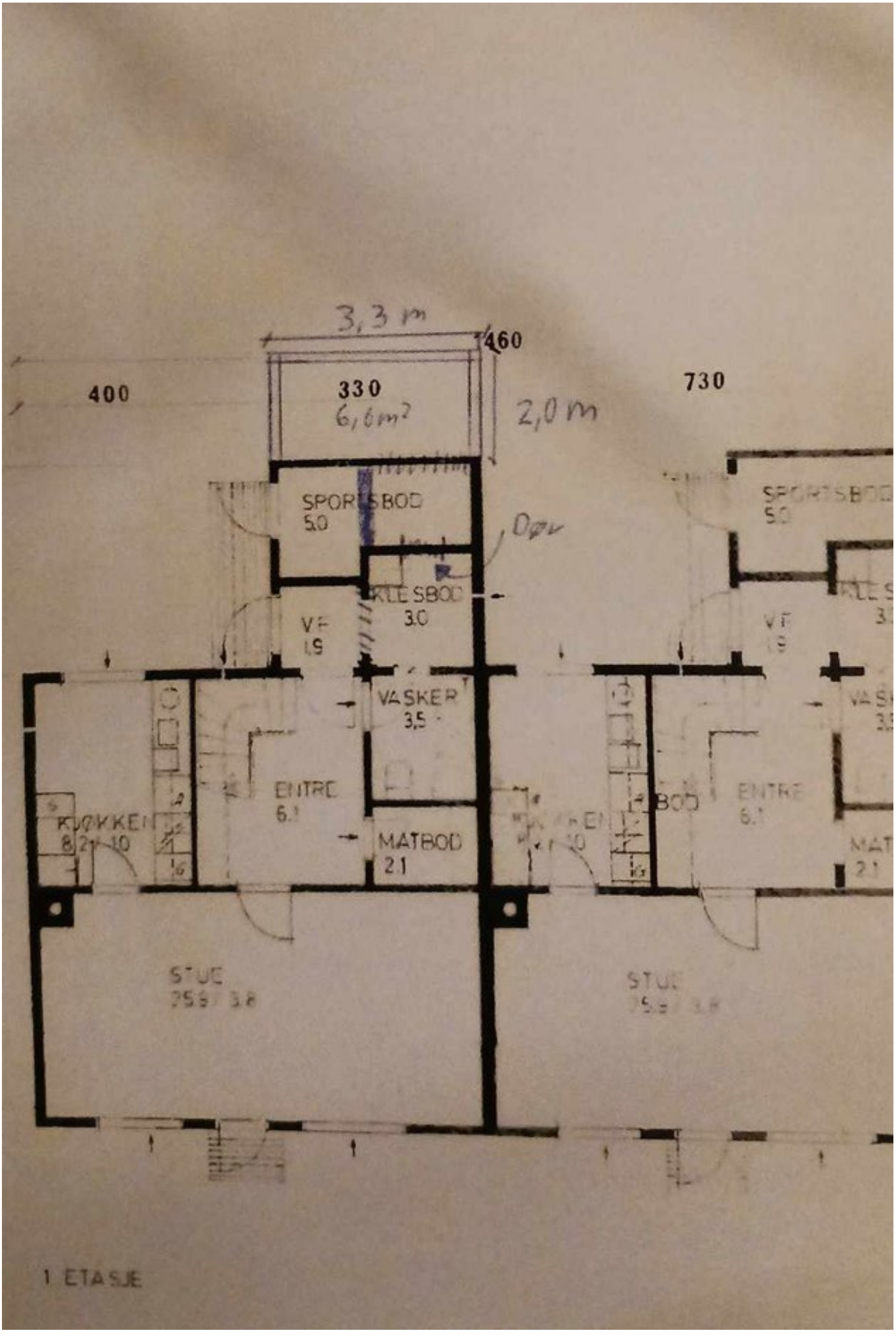
Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan 2023-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	17.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/14060/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 434 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 434 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0024

Navn	PEPPERSTAD SKOG, FELT C
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.06.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/1164/0024_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 434 m^2 **Formål** Boliger


3,3 m
460
400
330
6,6m²
2,0 m
730
SPORTSBOD
5.0
Opp
VF
1.9
VASKER
3,5
ENTRE
6.1
KJØKKEN
8.2
MATBOD
2.1
STUE
1 ETASJE

Vestby kommune
Bygg

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-24/00005-8	Erik Pettersen	19.01.2024

FERDIGATTEST - 6/746/0/0 - ANNA CATHRINES VEI 16 - BRUKSENDRING FRA BOD TIL SOVEROM

Vi viser til søknad om ferdigattest datert 13.01.2024, mottatt 17.01.2024.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	6/746/0/0
Tiltakets adresse:	Anna Cathrines vei 16
Tiltakshaver:	Lars Øvergaard Løseth
Ansvarlig søker:	

VEDTAK:

FERDIGATTEST

Vestby kommune godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (Bod til soverom), mottatt 17.01.2024.

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

Det er sendt inn følgende dokumentasjon til søknad om ferdigattest:
- Bekreftelse på at gjenstående arbeider utført.
- Bekreftelse på at vilkårene i tillatelsene er oppfylt, datert 13.01.2024, mottatt 17.01.2024.

BYGGESAKSAVDELINGENS VURDERING
Vi gir ferdigattest på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 12.01.2024.

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

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

Byggesaksavdelingens konklusjon
Søknad om ferdigattest godkjennes.

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

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

OPPLYSNINGER FOR MATRIKKELFØRING

Bygningsnummer:	148672172
Tiltakets art:	Ferdigattest.
Energiforsyning:	Ikke relevant.
Varmefordeling:	Ikke relevant.

Med hilsen

June Cathrine Ormstad
byggesaksleder

Erik Pettersen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere:
Lars Øvergaard Løseth

Kopi til:
Bygg, Erik Pettersen
MOVAR IKS AVD BRANN- OG FEIERVESEN
VESTBY KOMMUNE KOMMUNALTEKNIKK

Utskriftsdato: 20.01.2026

Vestby kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	746	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Anna Cathrines vei 16, 1542 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	5 440,11 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	2 764,66 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-3 693,75 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-4 266,00 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 461,88 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 393,34 kr
Feie- og tilsynsgebyr	381,00 kr
Vann; Akonto målt forbruk	2 780,86 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 589,00 kr
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	4 710,36 kr
Vann; Akonto målt forbruk	3 022,68 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	3 005,08 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 514,50 kr
Sum	**20 103,72 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.01.2026

Vestby kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	746	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Anna Cathrines vei 16, 1542 VESTBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
76384422	1224	01.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	139

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

	**Vestby kommune** Postadresse: Postboks 144, 1541 VESTBY Telefon: 64 98 01 00 E-post: post@vestby.kommune.no Dato: 26.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Produktnavn

Gnr:	**6**	Bnr:	**746**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Anna Cathrines vei 16, 1542 VESTBY**						

Planer under arbeid

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

Bevaring

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

Bygninger

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

Ulovlige tiltak.	Ja ☐	Nei ☒
Byggesaker under behandling.	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Bopliktområde

Ligger eiendommen innenfor bopliktområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Fjærnvarme

Ligger eiendommen innenfor fjærnvarmeområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Annet relevant informasjon

Merknad: Faresone: 310 - Ras- og skredfare

Vestby kommune

Ferdigattest

Enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Utvalg
Plan- og miljøutvalget

Dato
16.04.2015

Arkivkode	Saksnummer	Saksbehandler	Klageadgang
GNR 6/746	14/1529-5	Live Eek	Ja

Sak DS PLM 344/15
GNR 6 BNR 746 - ANNA CATHRINES VEI 16 - FERDIGATTEST - TILBYGG TIL BOD

Eiendom/adresse	***Gnr / bnr / Festenr. / Seksjonsnr.***
Anna Cathrines vei 16, 1540 VESTBY	***GNR 6/746**/*****

Spesifikasjon: Tiltakets / byggets art: Tilbygg til bod

Ferdigattest utstedes på bakgrunn av:

- Innsendt søknad om ferdigattest fra Knut Svantesvold, mottatt 16.4.2015.

Vedtak fattet av	**Vedtak dato**	**Vedtak nr.**
Plan- og miljøutvalget	23.09.14	DS PLM 774/14

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

For Hans Christian Fæste
Bygningssjef

Live Eek
juridisk rådgiver

Kopi sendt til:
Tiltakshaver:
Knut Svantesvold, Anna Cathrines vei 16, 1540 VESTBY
Andre:
Kommunalteknikk, her
Geodataavdelingen, her

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Pepperstad skog Felt C		6	745-746	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	12.10.82	dato 03.11.82 sak 195-B/82

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Trygve Brudevol	Postboks 124, 1321 Stabekk	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
"	"	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Jan Karlsen, c/o Kalahus	Pansovn. 8, Ørebekk, 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.

1. Det forutsettes at piper blir pusset over tak.
2. Det er en del spiker som stikker gjennom veggen og inn i boden. Disse bør kappes slik at de flukter med veggen. ✓

Vestby den 22.09.1986

Ruth Aulie
bygningssjefen

Ruth Aulie, ing.

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

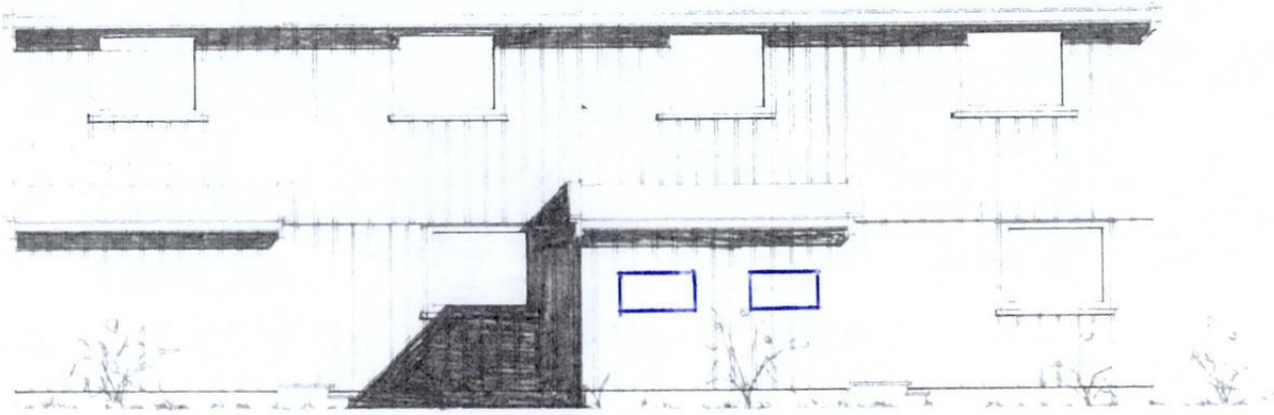
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

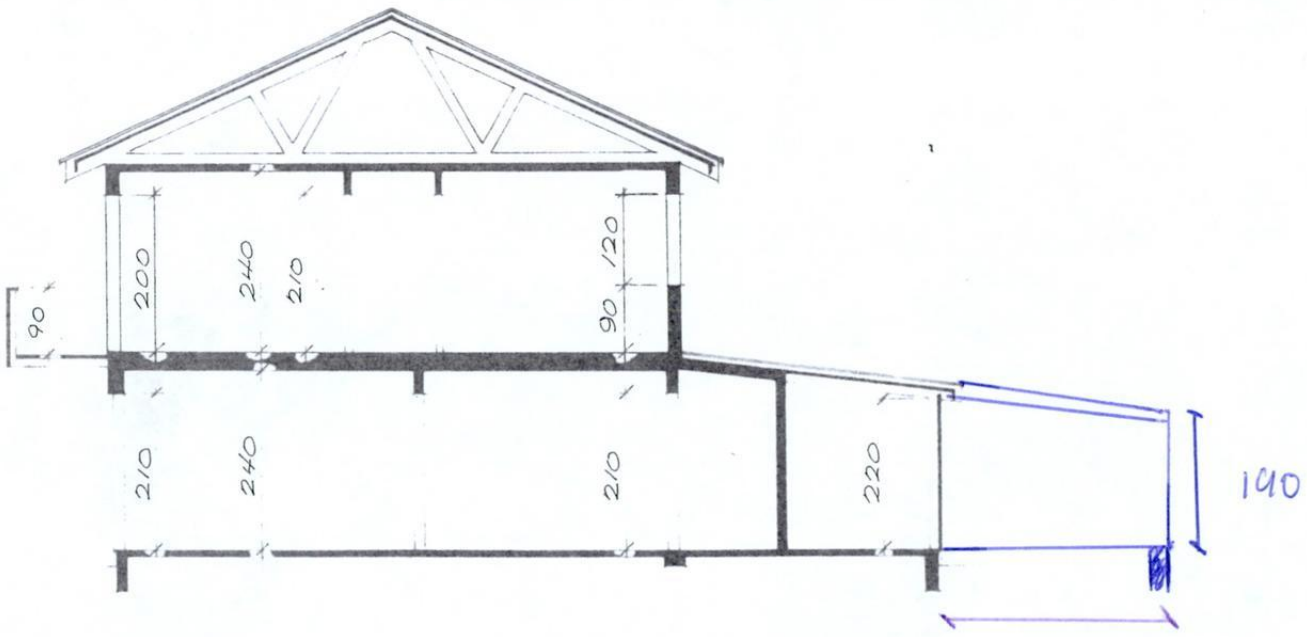
Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09

Vedlegg 5

27 AUG 2014

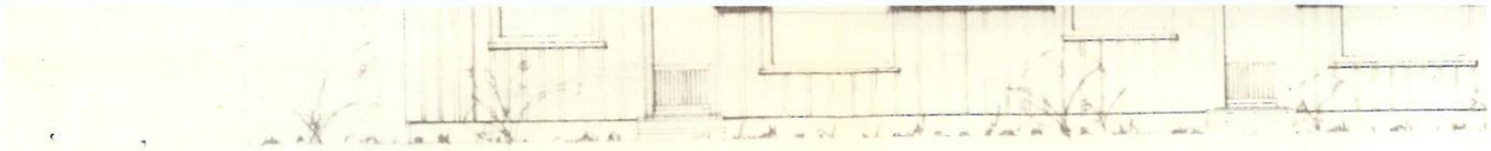


INNGANGSFASADE



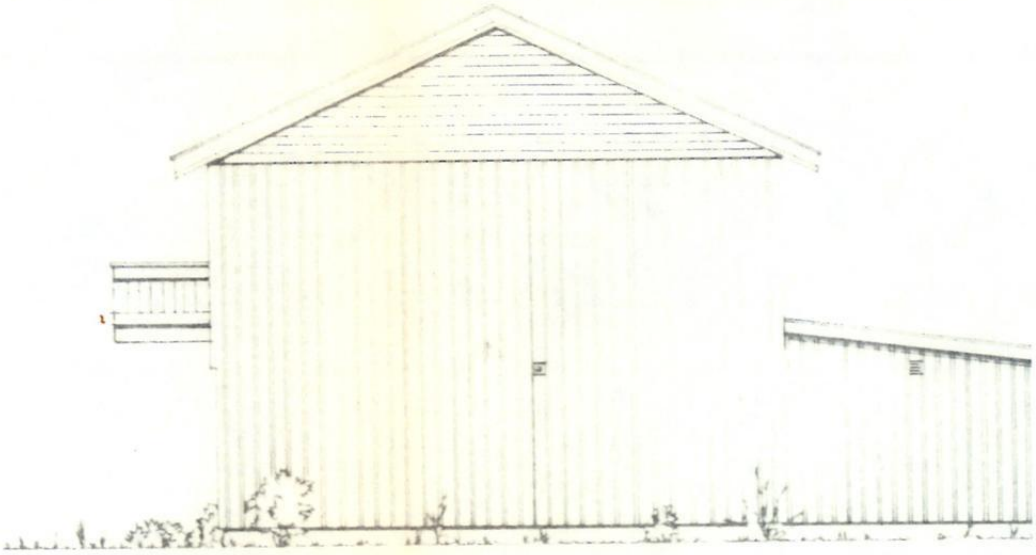
SNITT

VESTBY BYGNINGSVESEN
1/1 19 85

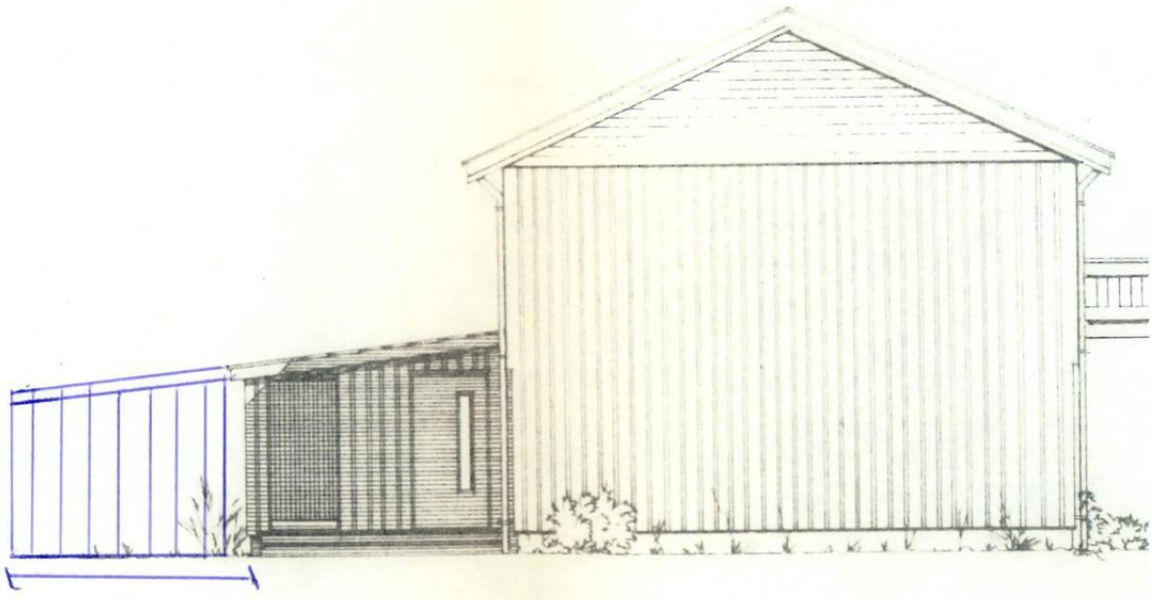


27 AUG 2014

STUEFASADE

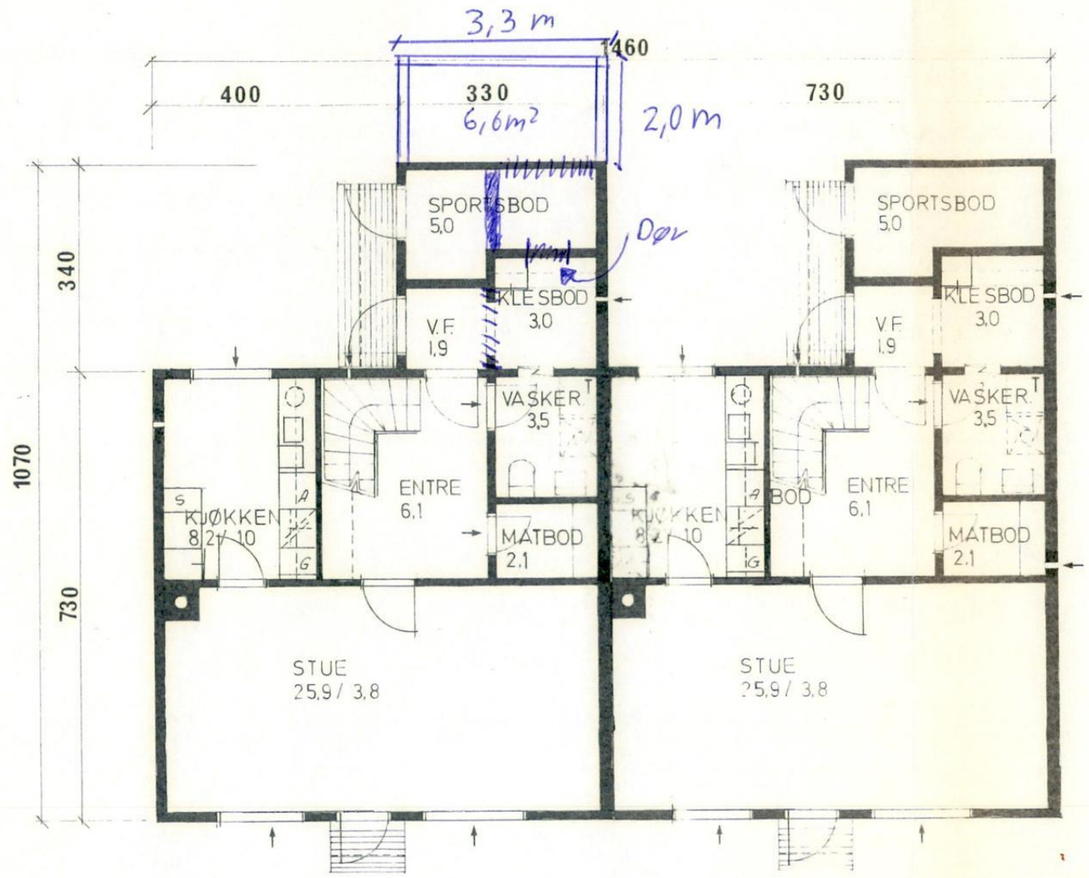


GAVLFASADE



GAVLFASADE

27 AUG 2014

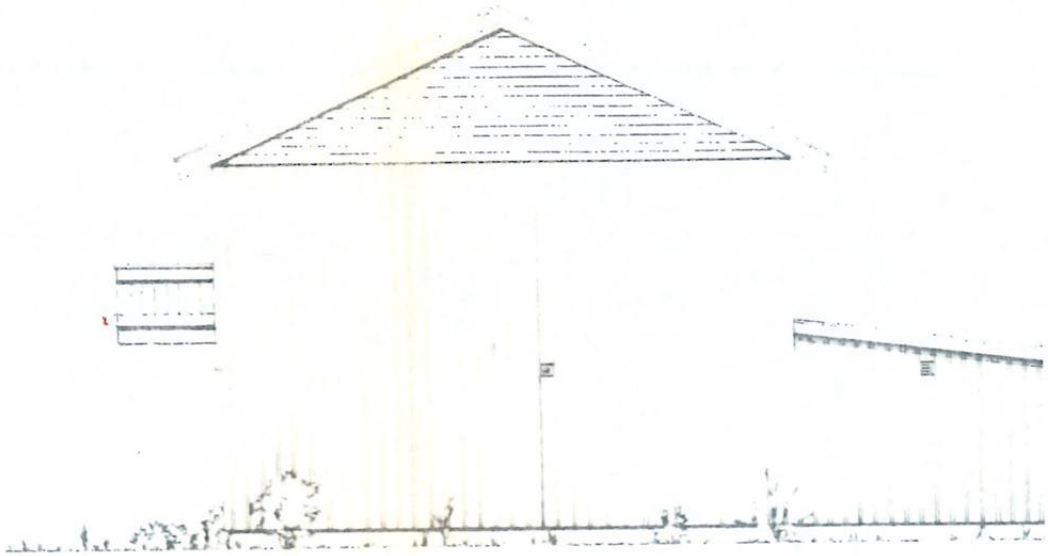


1. ETASJE

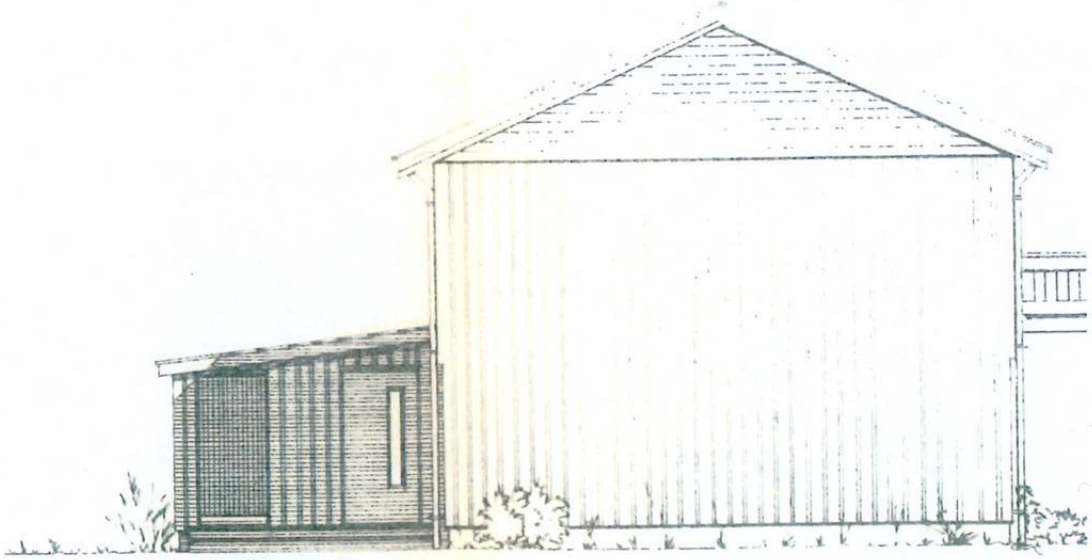
Vedlegg 4

27 AUG 2014

STUEFASADE

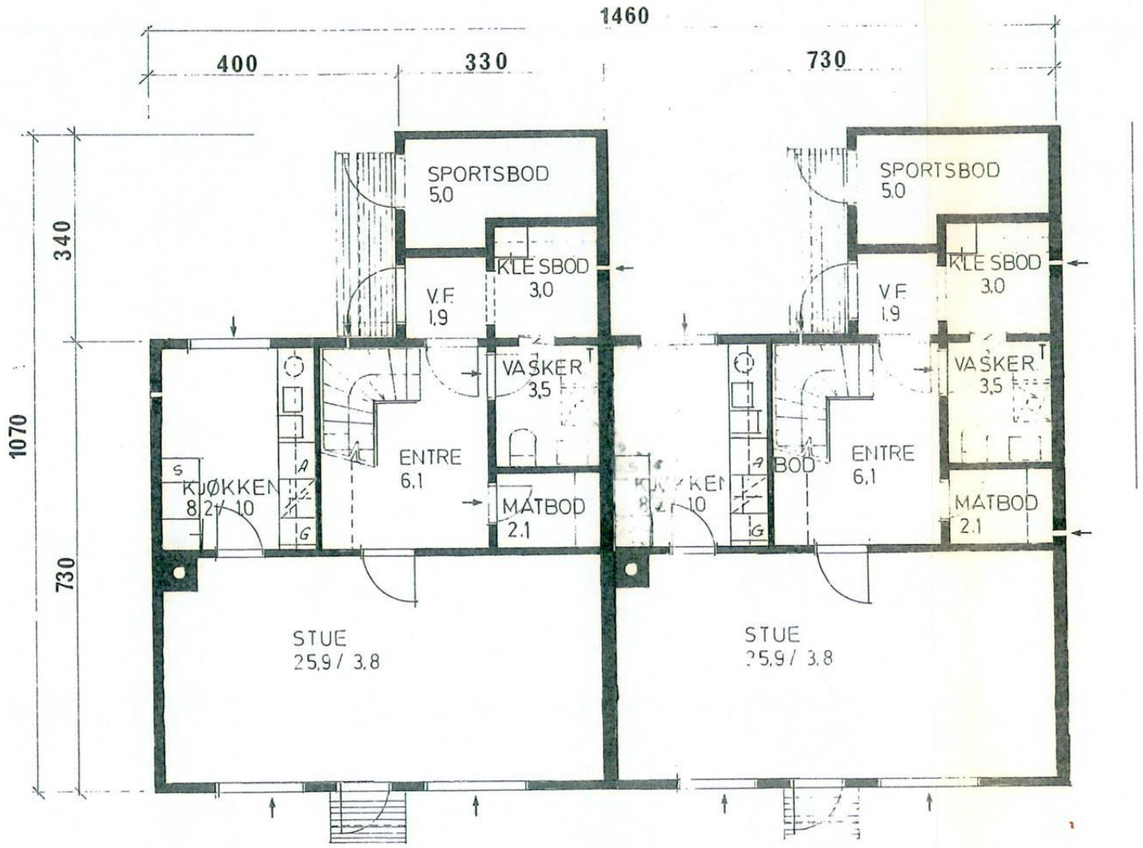


GAVLFASADE

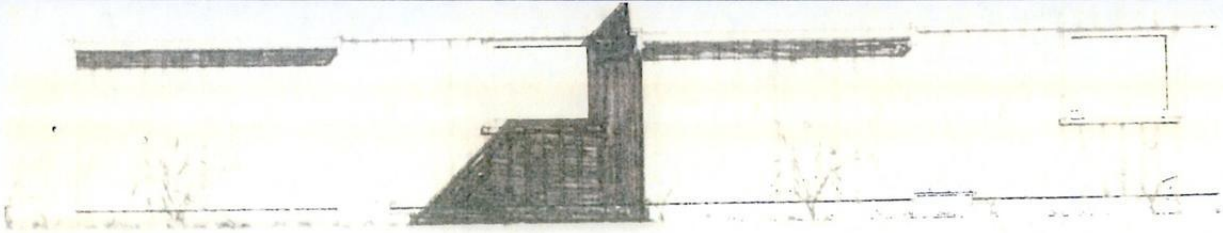


GAVLFASADE

27 AUG 2014

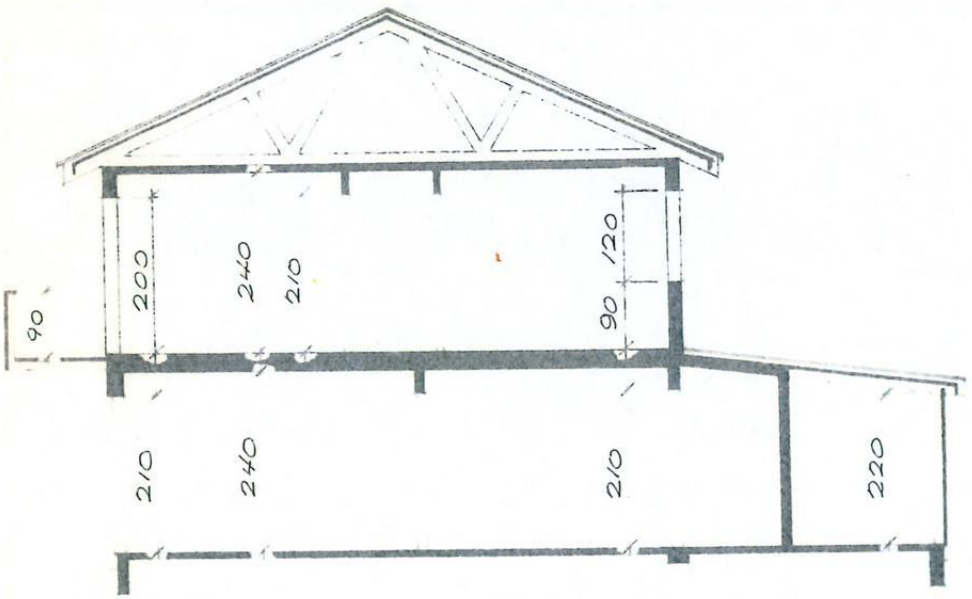


1. ETASJE



27. AUG 2014

INNGANGSFASADE

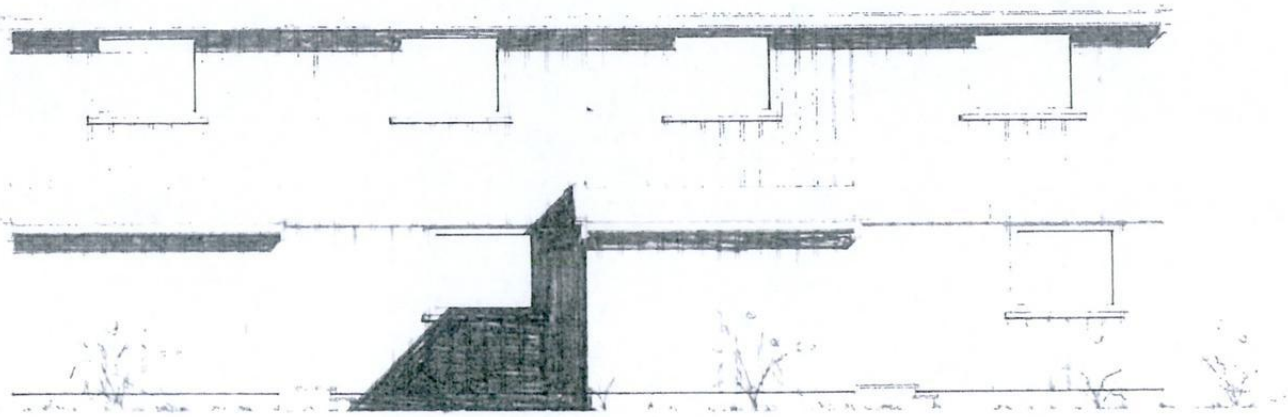


SNITT

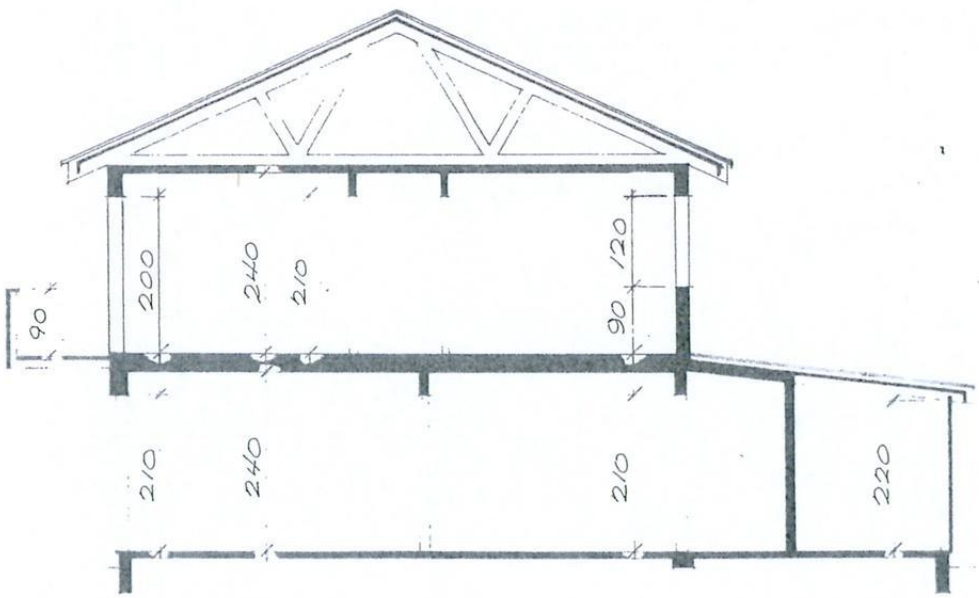
VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 4/11 19..85

REV			DATO
BYGGHERRE			
P	BRUDEVOLD CONSULT AS – Tlf. 12040 0	PROSJEKT	PEPPERSTAD SKO(FELT C GREND III
A			
R			HUSTYPE JOHAN II ÷
V			FASADER - SNITT
E			HUS NR. C 37a+b
TEGNET AV	KONSTR AV E.J.	KONTR AV E.J.	DATO 14.8.85 / MÅLESTOKK 1:100
BRUDEVOLD CONSULT AS Rådgivende ingeniør- og arkitektkontor			TEGN NR 785-6/159

27 AUG 2014



INNGANGSFASADE



SNITT

VESTBY BYGNINGSVESEN
19..85

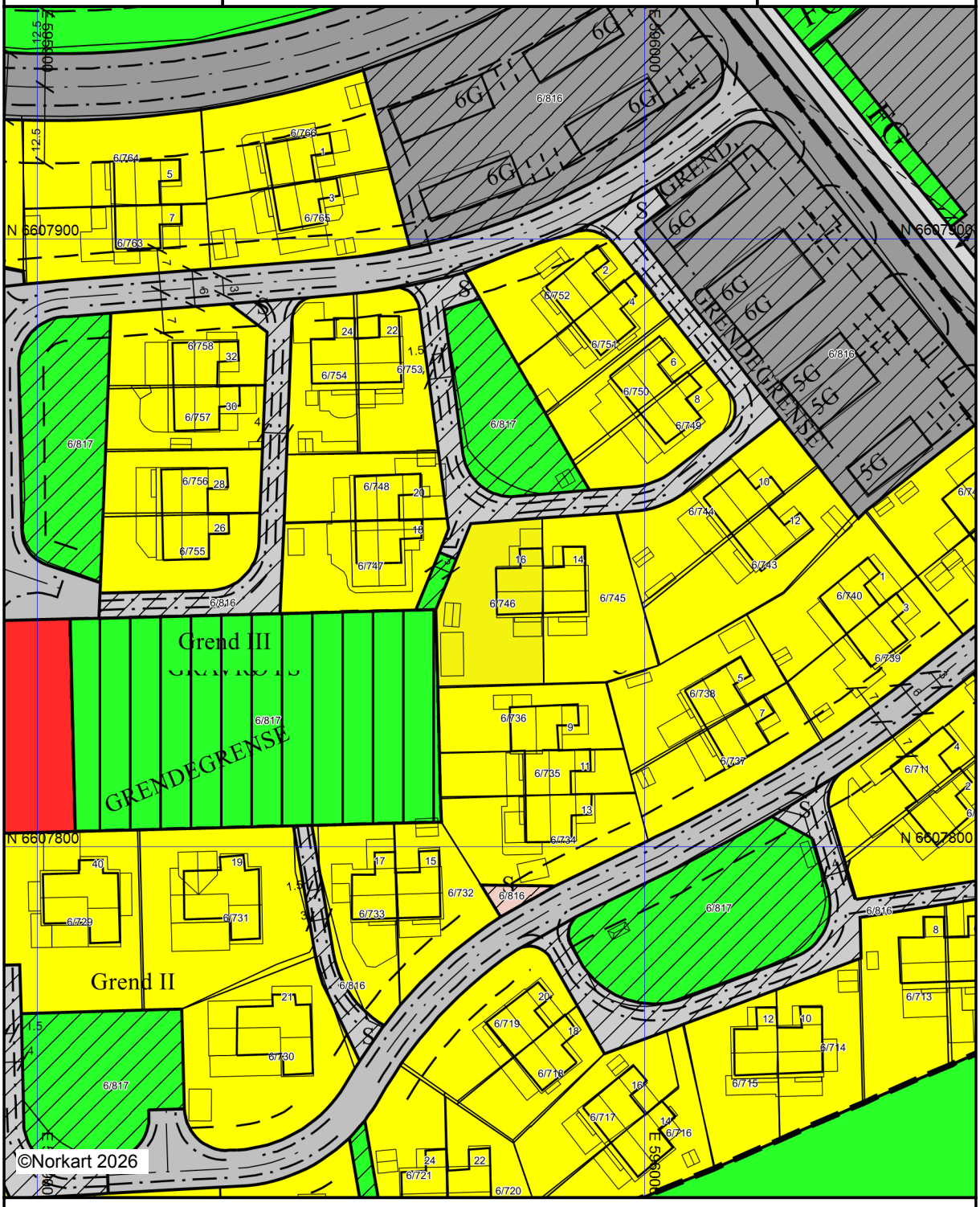
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/746
Adresse: Anna Cathrines vei 16
Utskriftsdato: 20.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

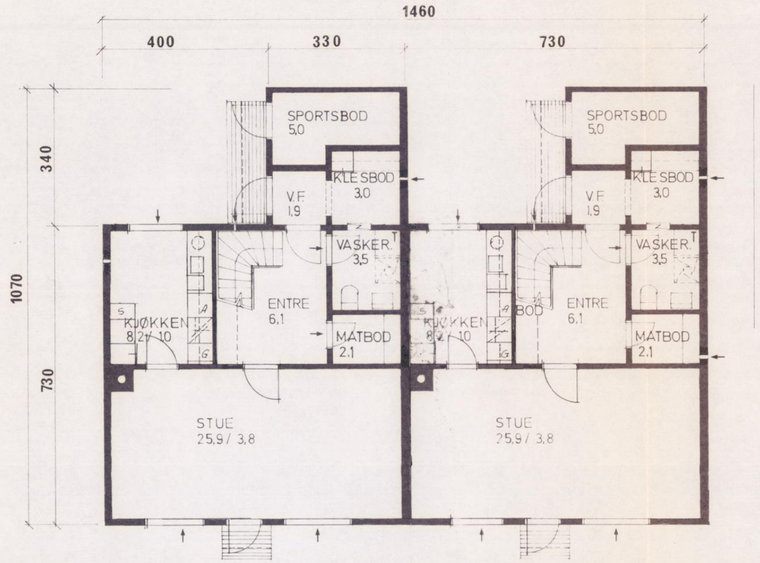
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

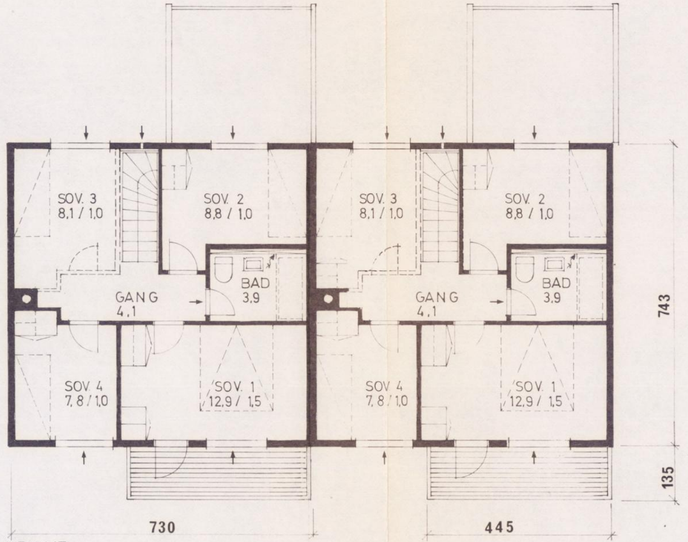
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde



1. ETASJE



2 ETASJE

VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 4/11 19.85

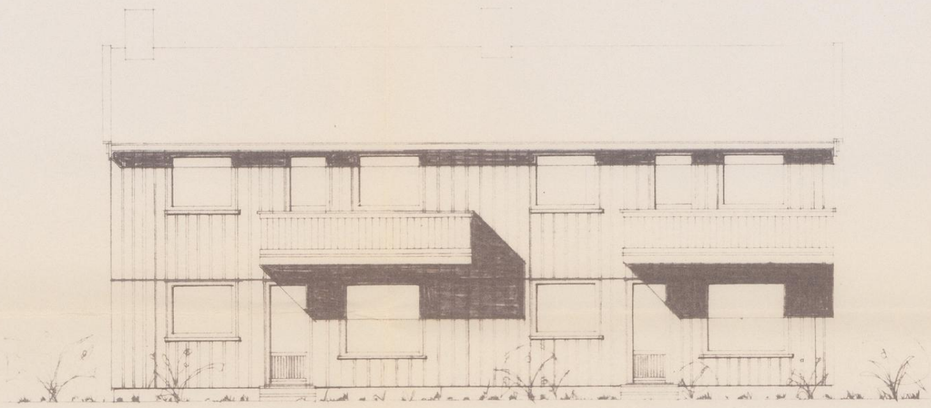
INDEKS	DATO	SIGN.	KORREKSJON:
A	14.8.85		DØR MELLOM ENTRE/STUE FLYTTET

Hustype Johan II ÷
PEPPERSTAD SKOG, FELT C
DOBBELTBOLIG
PLANER HUS NR. 370+b

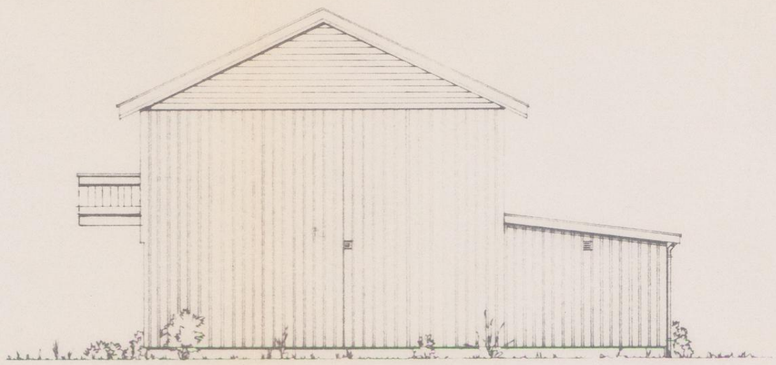
DATO: 20/2.85 | MÅLESTOKK: 1:100
TEGN. AV: B.K.
SAKSBEH.: EGIL JACOBSEN
ERSTATNING FOR:

BRUDEVOLD CONSULT AS
Rådgivende ingeniør- og arkitektkontor
Grevegården 24, 1320 Stabekk
Tlf. (02) 12 04 00

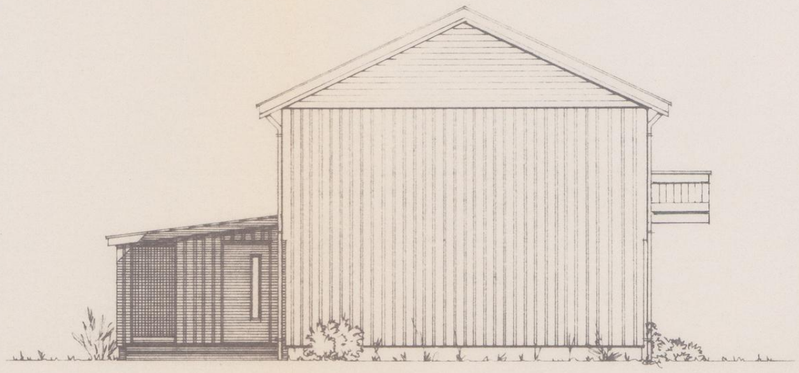
TEGN. NR.:
785 - 6/152



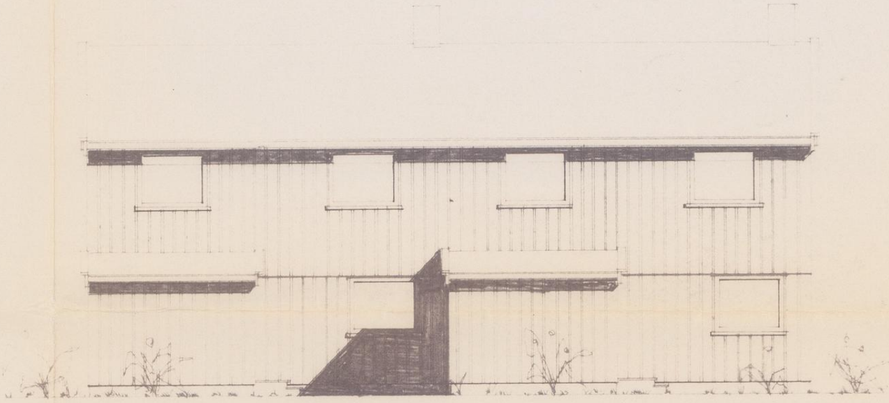
STUEFASADE



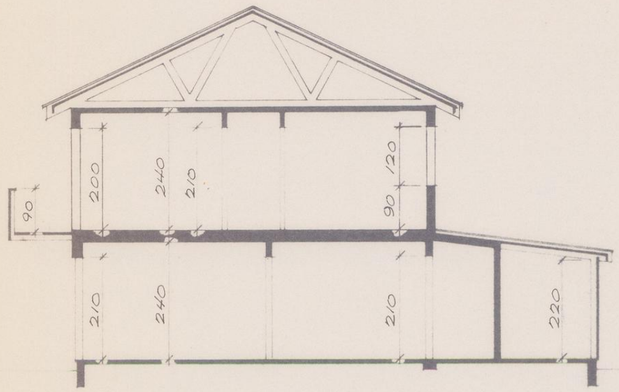
GAVLFASADE



GAVLFASADE



INNGANGFASADE



SNITT

VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 4/11 19..85

REV		DATO	SIGN.
BYGGHERRE			
P	BRUDEVOLD CONSULT AS – Tlf. 12 04 00	PROSJEKT	PEPPERSTAD SKOG FELT C GREND III
A		HUSTYPE	JOHAN II ÷
R			FASADER - SNITT
V			HUS NR. C 370+6
E			

TEGNET AV	KONSTR. AV	KONTR. AV	DATO	MÅLESTOKK
	E.J.	E.J.	14.8.85	1:100

BRUDEVOLD CONSULT AS
Rådgivende ingeniør- og arkitektkontor
Grevegården 24, 1320 Stabekk
Tlf. (02) 12 04 00

TEGN. NR. 785 - 6/159

REV

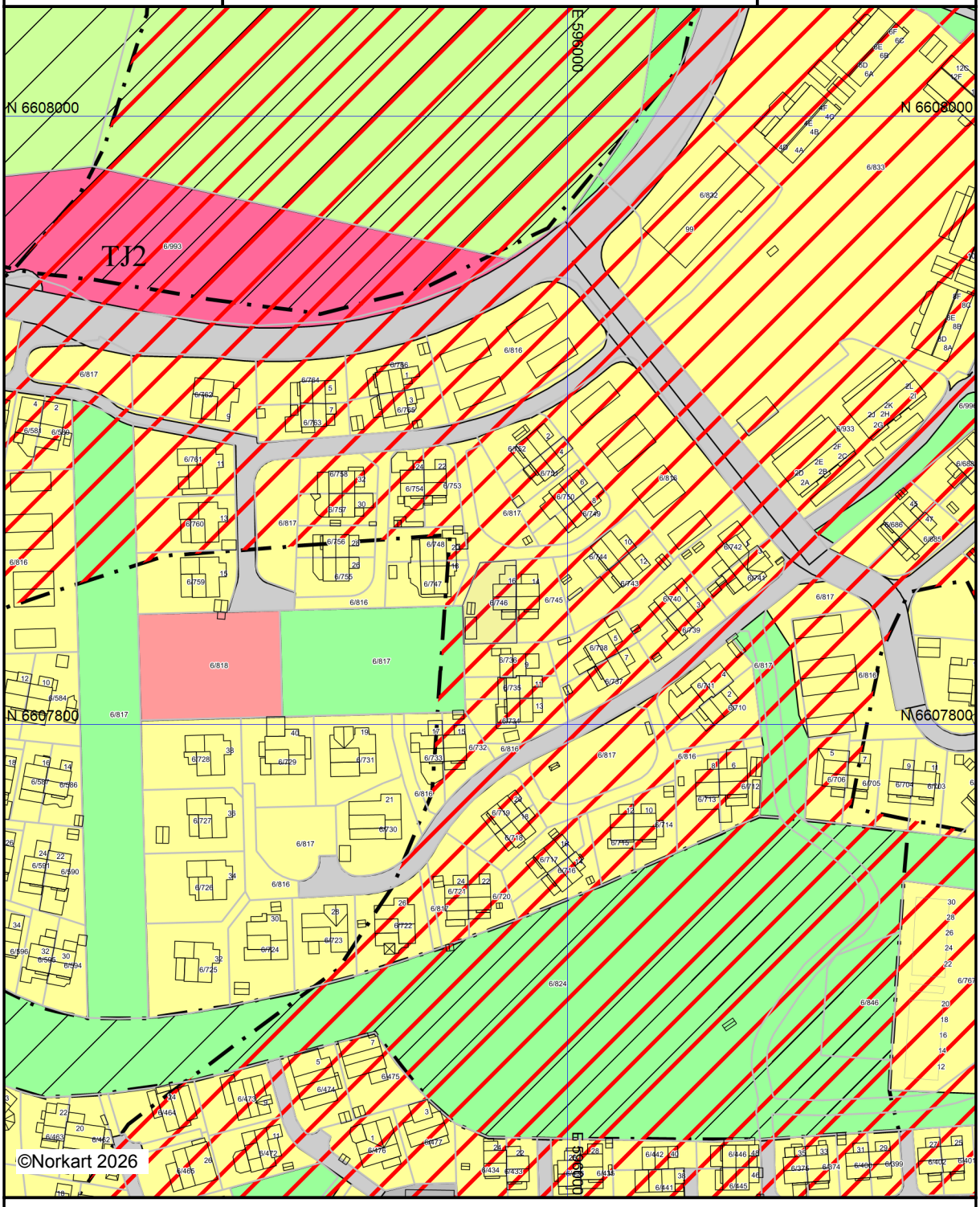
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/746
Adresse: Anna Cathrines vei 16
Utskriftsdato: 20.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



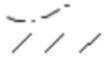
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

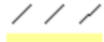
Tegnforklaring

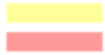
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008


Faresone grense


Faresone - Ras- og skredfare


Angitthensyngrense


Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv


Boligbebyggelse - eksisterende


Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey


Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey


Veg - eksisterende

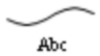
Parkering - eksisterende

Friområde - eksisterende


LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


Planområde


Grense for arealformål

Abc Påskrift areaformål/arealbruk

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.