Granittveien 21, 1555 SON



PROPR.NO

Selger
Tony Skarpnes
90012521

Prisantydning
5 700 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3216 Gnr. 133 Bnr. 563

SON / ØSTÅSEN – Tomannsbolig med eneboligfølelse | Garasje | Stor terrasse | Innerst i blindvei | Flytt rett inn

PRISANTYDNING
kr 5 700 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 16 800 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
108kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
36kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Tomannsbolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
472kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2000



Pent opparbeidet eiendom med stor terrasse og romslig gårdsplass.



Trivelig inngangsparti med plass til en liten sittegruppe. Perfekt for morgenkaffen.



Lys og romslig hall med store speilflater og god garderobeplass.



Lys og innbydende hall med praktisk trappeløsning og skyvedørsgarderobe.



Lys og innbydende stue med åpen løsning mot spisestuen.



Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.



God plass til møblement og mulighet til å installere peis eller ildsted



Lys og elegant spisestue med plass til langbord og direkte adkomst til terrasse.



Elegant spisestue med plass til stort spisebord og moderne belysning.



Praktisk vaskerom med wc, god benkeplass og opplegg for vaskemaskin.



Moderne og romslig kjøkken med rikelig skap- og benkeplass.



Praktisk og stilrent kjøkken med rikelig skap- og benkeplass.



Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer og gjennomført materialvalg.



Stilrent og romslig kjøkken med moderne innredning.



Romslig, delvis overbygget terrasse med hyggelig sittegruppe – perfekt for avslappende stunder ute, uansett vær.



Sydvestvendt terrasse på ca. 26 m² med god plass til både spisegruppe og loungemøbler.



Stilrent bad med moderne innredning og god oppbevaringsplass.



Flislagt bad med kombinert badekar og dusjløsning.



Luftig hovedsoverom med skråhimling og god plass til dobbeltseng.



Lyst og koselig soverom med god plassutnyttelse.



Lyst og hyggelig oppholdsrom i 2. etasje med store vinduer og utgang til veranda.



Smart og fleksibelt rom som kan brukes som TV-stue, hjemmekontor eller gjesterom.



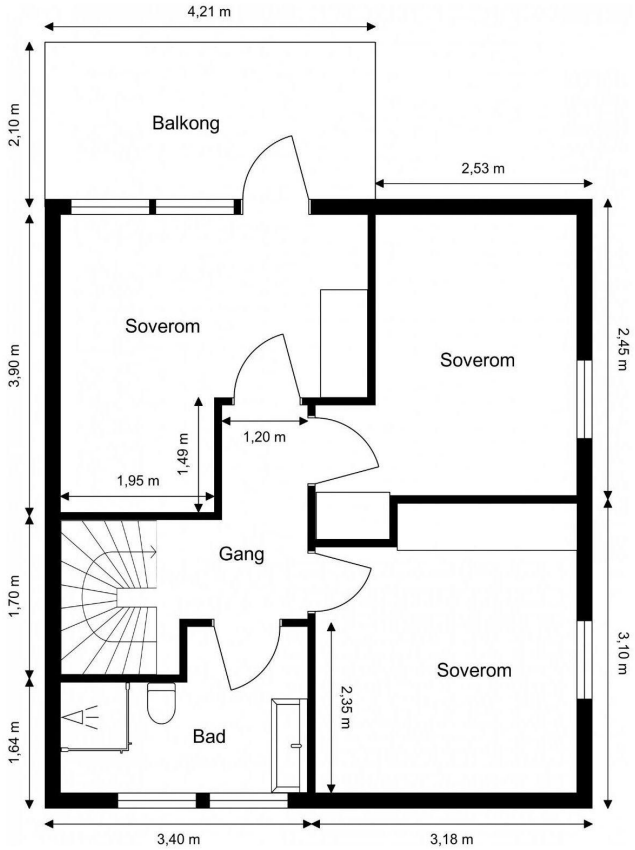
Smart og fleksibelt rom som kan brukes som TV-stue, hjemmekontor eller gjesterom.



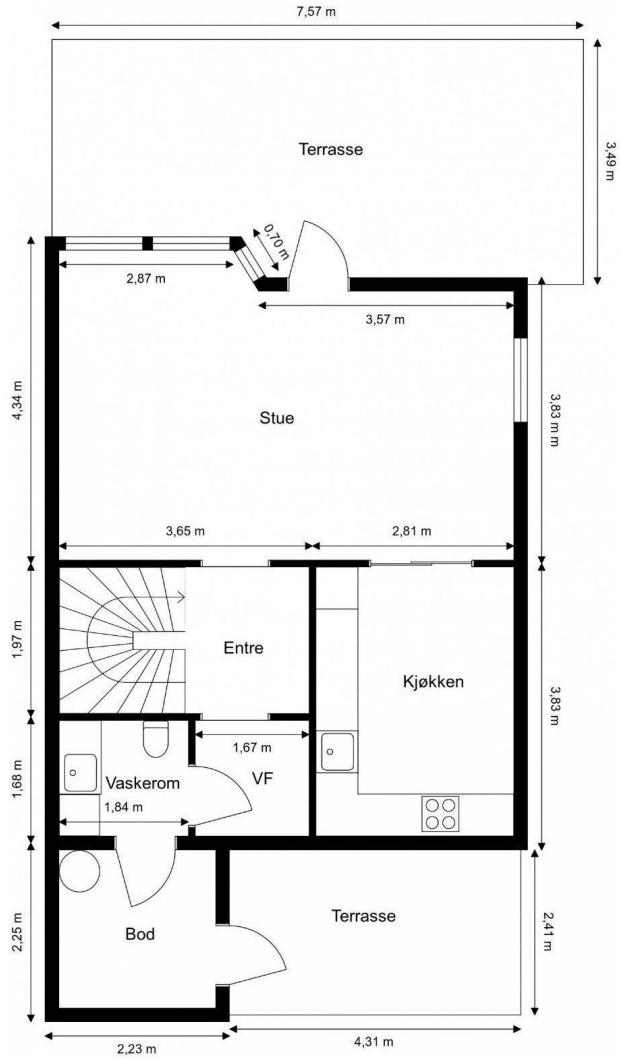
Lun og privat veranda i 2. etasje med utsyn over nærområdet. Perfekt til kveldssolen.



Flott utsyn mot Oslofjorden fra eiendommen.



2. etg. (Plantegningene er ikke målbare, og avvik i mål og utforming kan forekomme)



1. etg. (Plantegningene er ikke målbare, og avvik i mål og utforming kan forekomme)

Om boligen

Velkommen til Granittveien 21
Innerst i en rolig blindvei på Øståsen ligger Granittveien 21 – en vertikaldelt tomannsbolig hvor du får følelsen av en enebolig, kombinert med en praktisk og lettstelt hverdag.
Boligen går over to etasjer og har en planløsning som utnytter arealet godt, med tre gode soverom, separat kjøkken og romslig stue med utgang til terrasse. Flere rom har utsyn mot Oslofjorden.
Fra stuen går du rett ut til en sydvestvendt terrasse på ca. 26 m². Her er det gode solforhold fra ettermiddag til kveld, og plass til både spisegruppe og sittemøbler. Terrassen er delvis overbygget og har både markise og varmelamper.

Innhold og standard

Vertikaldelt tomannsbolig over to etasjer med funksjonell planløsning og gjennomgående lyse overflater.
1. etasje:
Vindfang og romslig hall med skyvedørsgarderobe.
Stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Utgang til terrasse.
Separat kjøkken med skyvedør til stuen. Glatte fronter og godt med skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer, 80 cm koketopp og to oppvaskkummer

med matkvern.
Vaskerom med wc, innredning og opplegg for vaskemaskin. Direkte adkomst til bod (ca. 5 m²) med egen utvendig inngang som er praktisk i hverdagen.
2. etasje:
Gang, bad og tre soverom. Alle soverommene har utsyn mot Oslofjorden. Ett rom har utgang til veranda og egner seg også som TV-stue, kontor eller hovedsoverom.
Det soverommet som benyttes som hovedsoverom i dag har to doble garderobeskap med vegg til veggteppe på gulvet.
Bad med badekar og dusjløsning, vegghengt toalett og god oppbevaring i innredning og høyskap. Speilskap med belysning og spotter i tak.
Overflater og teknisk:
Gulv: fliser og parkett. Våtromsbelegg på vaskerom
Vegger: malte flater, tapet, fliser på bad
Himlinger: hvite vedlikeholdsfrie MDF-paneler
Varmekabler i alle rom i 1. etasje (unntatt bod) og på bad i 2. etasje
Sentralstøvsuger i begge etasjer
Automatsikringer
Mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde på Øståsen, godt egnet for barnefamilier.
Her har du kort vei til det meste i hverdagen:

- Gangavstand til barnehage og skoler
- Kort vei til badestrand og turområder
- Ca. 25 minutters gange til Son sentrum med butikker, serveringstilbud og båthavn
- Slalåmbakke i nærheten

Bussholdeplass ligger ca. 7 minutters gange fra boligen, med forbindelse til tog fra Sonsveien stasjon. Herfra tar det omtrent 40 minutter til Oslo og ca. 15 minutter til Moss.

Annet

Boligen er oppført på støpt og isolert plate på mark, med trebjelkelag mot 2. etasje. Taket er tekket med takstein, og yttervegger er i bindingsverk med liggende panel.
Eiendommen er selveiet, regulert til boligformål og tilknyttet offentlig vann og avløp. Parkering i garasje og på egen gårdsplass.
Arealangivelser er basert på tidligere takst og kan avvike etter dagens måleregler. Overtagelse etter avtale.

Annet verdt å merke seg

- Stor garasje med elbillader og tilhørende bod
- Stor asfaltert gårdsplass med plass til flere biler og god plass til lek for barn
- Uteområder på begge sider av boligen med morgensol ved inngangsparti og ettermiddags-/kveldssol på terrassen
- Vedbod og ekstra lagringsplass i tilknytning til garasje
- Stort loft med gulv for lagring
- Uteområdene er godt opplyst om kvelden av 6 utvendige lamper på huset og 4 på garasje med lysføler

- Boligen har pipe, så det er mulighet for etablering av peis/ildsted

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
142 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

159 490 kr (Omkostninger totalt)

---

5 859 490 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.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

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

Granittveien 21, 1555 SON

VESTBY kommune

gnr. 133, bnr. 563

Markedsverdi

5 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 31.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22502-3054 **Referansenummer:** YC1660

Foretak: Inspektra Takst AS **Takstingeniør:** Jan Eivind Jansen Holmgren

Medlem av NITO

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.

Inspektra Takst AS

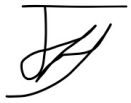
Inspektra Takst AS leverer byggtekniske vurderinger og taksering basert på solid fagkompetanse og praktisk erfaring fra byggebransjen. Selskapet ledes av byggmester og takstmann Jan Eivind Jansen Holmgren, daglig leder i Inspektra Takst AS, med bred erfaring innen vurdering av boliger, bygningsskader og tekniske tilstander.

Takstutdanning gjennom BMTF – Byggmestrenes Takseringsforbund, kombinert med medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, sikrer faglig oppdatert kompetanse og kontinuerlig utvikling. Den praktiske erfaringen fra byggebransjen gir et solid grunnlag for å vurdere bygningers tekniske tilstand og eventuelle avvik.

Rapportene utarbeides på bakgrunn av befaring, målinger, visuelle observasjoner og byggteknisk erfaring. Inspektra Takst AS legger vekt på uavhengige, objektive og faglig solide vurderinger for å gi oppdragsgiver et godt og trygt beslutningsgrunnlag i eiendomssaker.



Rapportansvarlig



Jan Eivind Jansen Holmgren
Uavhengig Takstingeniør
post@inspektra.no
412 39 412

Inspektra Takst AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	134 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	98 m²
Totalpris	5 700 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 700 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

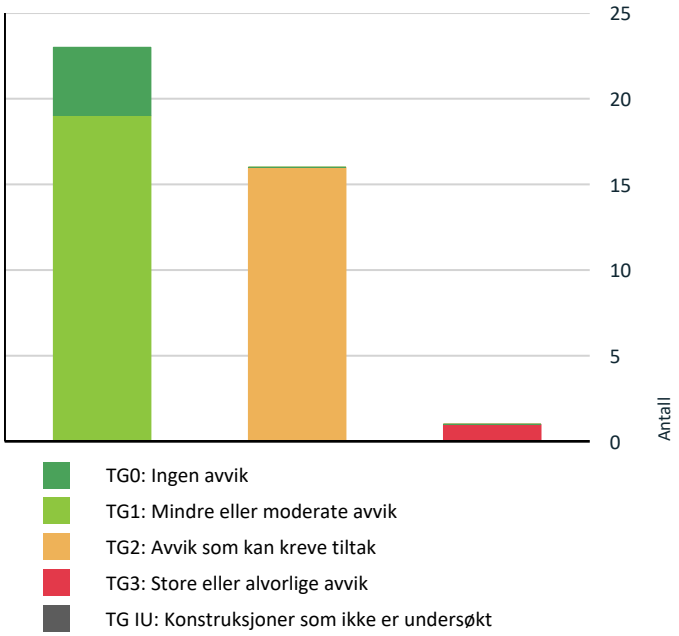
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt

Sammendrag av boligens tilstand

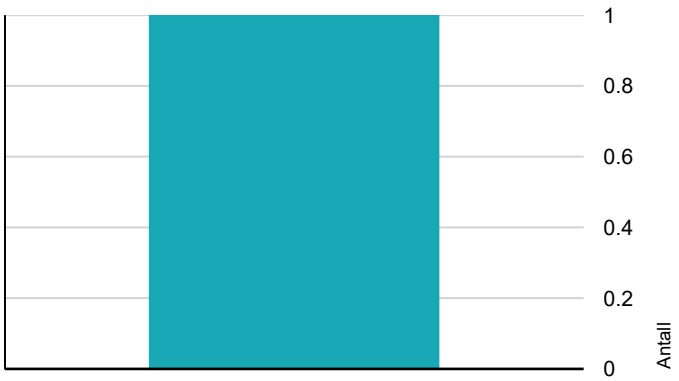
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Første etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Første etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Første etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Første etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Første etasje > Bod med bereder > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Første etasje > Bod med bereder > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Andre etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekking og undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere utskiftning av taktekking og undertak innen rimelig tid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål.
Adkomst til pipe skjer via felles stigtrinn med nabo.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var et krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler plattform til pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet, og for å redusere risikoen for takras som kan føre til personskader eller materielle skader.

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, for å sikre at feiing kan utføres forskriftsmessig og for å unngå pålegg fra feiervesenet.

Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting eller vedlikehold, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende bordkledning på bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.

Kledningen er inspisert fra bakkenivå rundt bygningen, samt visuelt vurdert fra tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Bordkledningen går stedvis nesten helt ned i terreng, noe som øker risikoen for fuktopptak og skader over tid. Det er heller ikke observert musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

Det er påvist råteskade i hjørnekasse ved stuens veranda, samt observert svertesopp på kledningen enkelte steder rundt boligen. Dette vurderes å ha sammenheng med begrenset lufting og fuktbelastning på kledningen. Råteskadet bordkledning er minimal, men utskifting av bordkledning anbefales.

Kledningen fremstår som soltørket, og det anbefales vedlikehold i form av maling av utvendige fasader på kort sikt for å begrense videre slitasje og skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen og ettermonteres musesperre for å redusere risikoen for fuktopptak og inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.

Råteskadet bordkledning i hjørnekasse ved stuens veranda må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og opprettholde konstruksjonens integritet.

Overflater med svertesopp bør rengjøres og behandles, og det anbefales å male utvendige fasader på kort sikt for å beskytte kledningen mot videre slitasje og fuktpåvirkning.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere råteskader, soppvekst og redusert levetid på kledningen, samt mulighet for inntrenging av skadedyr.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loftet er inspisert via loftstige/trapp. Loftet ble kun inspisert ved lukeåpning på grunn av begrenset fremkommelighet på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert begrenset ventilering av takkonstruksjonen/loftet. Det er observert lufteventiler i gavlvegg, men det er mindre lufting ved takfot enn anbefalt. For tilstrekkelig ventilering av kaldt loft anbefales det normalt minimum ca. 50 mm luftespalte ved takfot.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lufting/ventilering ved takfot bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av kaldloftet.

Utilstrekkelig ventilering kan føre til økt risiko for kondens, fuktskader og muggvekst i takkonstruksjonen.

Eksempel på tiltak kan være å etablere et mellomrom mellom isolasjon og undertak ved takfot for å oppnå tilstrekkelig ventilering. Kostnader for dette estimeres til under 5000 kroner.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

2-lags trevinduer fra byggeåret, med stempeldato på enkelte vinduer fra 2014 og 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene i boligen er av ulike årganger, og de eldre vinduene bærer preg av alder. Karmene i de eldre vinduene er noe slitte, og det er sprekker i trevirket som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold på de eldre vinduene, inkludert utbedring av sprekker og overflatebehandling av karmene, for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader, råte og varmetap.

Dersom skadene er omfattende, bør utskifting vurderes for å sikre vinduenes funksjon og levetid.

Kondens på vinduer kan oppstå, spesielt ved kaldere vær utendørs. Dette kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert inneklima dersom det ikke utbedres. Det er ikke kjent om det er kondens i vinduene i boligen.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør. Malt balkongdører i tre.
Under befaringen var håndtaket på balkongdøren i andre etasje noe løst. Hjemmelshaver opplyser at dette kan la seg fikse, og det bes derfor om nærmere undersøkelse for å avklare om dette er utbedret.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda på 26 m² med utgang fra stue i første etasje. Verandaen er etablert med impregnerte terrassebord og rekkverk mellom hage/innkjørsel og verandaen.

Veranda på 11 m² med utgang fra entré i første etasje, utført med kompositttmateriale.

Balkong på 9 m² med utgang fra soverom i andre etasje, utført med impregnerte materialer og rekkverk rundt. Rekkverk skal ikke settes tilstandsgrad på, men det skal nevnes i rapporten. Rekkverkshøyden er målt lavere enn dagens krav på 1 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler.
Rekkverket på balkongen er værslitt og bærer preg av alder.
Terrassebordene er lagt tett uten mellomrom for avrenning, noe som fører til at vann samler seg oppå overflaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres vedlikehold og overflatebehandling av værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader.

Rekkverket på balkongen bør utbedres eller overflatebehandles for å forlenge levetiden og ivareta sikkerheten.

Terrassebordene bør vurderes lagt med tilstrekkelig mellomrom for avrenning, for å unngå oppsamling av vann og redusere risiko for fuktskader og råte.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat, fliser og belegg på gulv.
Malte plater på vegger og himling.
Knirk og skjevheter i gulv kan forekomme.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag. Etasjeskiller er ikke kontrollert med laser eller annen form for nøyaktig måling. Under befaring ble det ikke observert unormale skjevheter. Mindre skjevheter og knirk i etasjeskiller og overflater kan likevel forekomme. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser dersom dette anses som viktig.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ikke montert ildsted.

Undertegnede har ikke særskilt kompetanse til å vurdere piper og ildsteder opp mot gjeldende forskriftskrav. For nærmere vurdering av forskriftsmessig utførelse og tilstand anbefales kontakt med lokalt feie- og tilsynsvesen.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert sprekker eller synlige skader på pipen. Ildstedet er ikke funksjonstestet.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med åpen løsning. Knirk i trappen kan forekomme. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser dersom dette anses som viktig.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av såkalte lettdører.

VÅTROM

FØRSTE ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet har gulvbelegg med et løst, nyere gulvbelegg oppå. Veggene består av malte plater, og himlingen har panel.
Det er etablert vask, vaskemaskin og gulvstående toalett.



FØRSTE ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegg og malt panel i himling.

FØRSTE ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er tilnærmet flatt. Målingene er utført med laser, målt fra dørterskel til topp sluk under vask.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt med lite fall, noe som kan medføre at lekkasjevann ikke ledes effektivt til sluk og i stedet kan trenge videre inn i konstruksjonen.

Gulvbelegget er lagt løst oppå et eksisterende belegg. Det er usikkerhet rundt tilstanden til det underliggende gulvbelegget, da dette ikke har latt seg kontrollere ved befaringen.
Tilstanden til gulvbelegget er ukjent, og det er risiko knyttet til manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes effektivt bort.

Videre anbefales det å undersøke tilstanden til det underliggende gulvbelegget nærmere, da dette ikke har latt seg kontrollere ved befaringen.

Konsekvensen av manglende fall og usikkerhet rundt underlaget er økt risiko for vannskader i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og behov for omfattende utbedringer.

Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser dersom dette anses som viktig.

FØRSTE ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig vinylbelegg i sluk. Det er usikkerhet knyttet til tilstanden på vinylbelegget, som er fra byggeåret. Det er lagt et ekstra belegg over.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for tettesjikt/belegg i sluk er passert, noe som medfører økt risiko for svekket funksjon og behov for oppfølging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og oppfølging av tettesjikt og belegg i sluk, samt vurderes utskifting ved tegn til svekkelse.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



FØRSTE ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

FØRSTE ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sentralavtrekk som føres ut gjennom taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilering for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning, for eksempel ved å etablere tilluft under dør.

Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for dårlig inneluft, fuktskader og redusert bokomfort.

FØRSTE ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført uten at det ble påvist unormale forhold fra boden ved siden av. Det ble utført fuktmåling med utstyr MMS3, med målinger under 6 %, noe som tilsvarer null utslag.



FØRSTE ETASJE > BOD MED BEREDER

Generell

Beskrivelse

Bod med etablert varmtvannsbereder og sluk i gulv.

FØRSTE ETASJE > BOD MED BEREDER

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegg og malt panel i himling.

FØRSTE ETASJE > BOD MED BEREDER

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er lagt løst vinylbelegg oppå eksisterende belegg.
Det er utført fallkontroll med laser. Fallet er over anbefalt høyde på 2,5 cm, målt fra terskel til topp sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er etablert en delevegg mellom bod og vaskerom hvor vinylbelegget ikke har oppbrett mot vegg.
Dette medfører at lekkasjevann kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner.
Tilstanden til gulvbelegget er ukjent, og det foreligger risiko knyttet til manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres oppbrett av vinylbelegg mot vegg ved delevegg for å hindre at lekkasjevann trenger inn i tilstøtende konstruksjoner.

Videre bør tilstanden til gulvbelegget undersøkes nærmere, og nødvendig dokumentasjon fremskaffes. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktskader og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner.

FØRSTE ETASJE > BOD MED BEREDER

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig vinylbelegg i plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for tettesjikt/belegg i sluk er passert, noe som medfører økt risiko for svekket funksjon og behov for oppfølging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og oppfølging av tettesjikt og belegg i sluk, samt vurderes utskifting ved tegn til svekkelse.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



FØRSTE ETASJE > BOD MED BEREDER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Varmtvannsbereder



FØRSTE ETASJE > BOD MED BEREDER

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil på vegg.

FØRSTE ETASJE > BOD MED BEREDER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført uten at det ble påvist unormale forhold fra boden ved siden av. Det ble utført fuktmåling med utstyr MMS3, med målinger under 6 %, noe som tilsvarer null utslag.



ANDRE ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler, fliser på vegg og malte plater i tak. Innredning med nedfelt servant, badekar og toalett.

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malte plater i tak.

ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Fall på gulv var ikke mulig å kontrollere på grunn av badekar over sluk. Sluk var heller ikke mulig å kontrollere på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å øke høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv/membran ved dørterskel for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

Fliser med bom bør følges opp, da disse kan løsne eller sprekke over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet og redusert levetid for overflaten.

Tilstandsrapport

ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstanden på sluk og tettesjiktet rundt sluk er ukjent for takstmann.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Membran kan ikke konstateres, da den ikke er synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon.

Mer enn halvparten av forventet levetid for tettesjikt/membran i sluk er passert, noe som medfører økt risiko for svekket funksjon og behov for oppfølging.

Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon på befaringsdagen, men er tilgjengelig for rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og oppfølging av tettesjikt i sluk, samt vurderes utskifting ved tegn til svekkelse.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, badekar og toalett.

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk som føres ut gjennom taket.

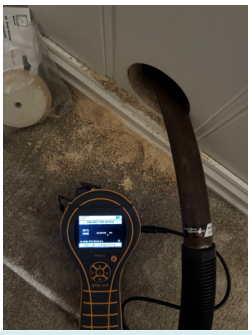
ANDRE ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking fra soverommet og målt med fuktmåler MMS, med fuktverdi lavere enn 6 %, noe som tilsvarer ingen utslag.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminerte fronter og benkeplate med integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

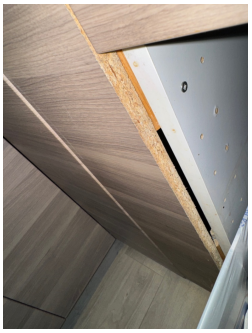
Kjøkkenet fremstår ufagmessig utført, basert på vurdering av synlige kuttkanter på fronten av benkeskapet ved vasken.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Selv om det ikke var krav til dette på oppføringstidspunktet, anbefales det å montere komfyrvakt og lekkasjesikring for å redusere risikoen for brann og vannskader.

Kuttkanter på fronten av benkeskapet ved vasken bør utbedres for å hindre fuktopptak og ytterligere skade på innredningen.



FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber samt rør-i-rør-system.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og sentralavtrekk på våtrom. Det er avtrekksvifte på kjøkken med utblåsning gjennom yttervegg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Størrelsen på berederen er usikker, men basert på berederens dimensjoner og erfaring vurderes den til å være på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til dagens forskrifter.
Varmtvannstanken er over 20 år gammel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens forskrifter for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare. Dette er ikke et krav etter gjeldende regelverk for boligen.

På grunn av varmtvannstankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entre og er utstyrt med automatsikringer. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell vurdering.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Kilde: Hjemmelshaver

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Datert 7/4/18

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført el-tilsyn eller kontroll de siste 5 årene. Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll av det elektriske anlegget, normalt hvert 5. år.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.
    Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

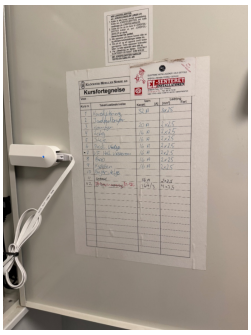
Generell kommentar

Berederen er koblet til med stikkontakt.

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere
som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55 Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ingen synlig fuktsikring eller drenering. Det er ukjent for takstmann om dette foreligger på eller rundt eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ingen synlig fuktsikring eller drenering. Det foreligger ikke dokumentasjon på om dette er etablert på eller rundt eiendommen, noe som medfører usikkerhet om tilstanden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på eksisterende fuktsikring og drenering, eller det bør gjennomføres undersøkelser for å avdekke om dette er etablert.

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt fuktsikring og drenering medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt grunnmur mot grunn.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold vurderes som hellende vekk fra eiendommen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige avløpsledningene for å avdekke eventuelle skader eller svakheter.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette er økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller brudd på ledningene, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skader på eiendommen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Fagkyndige skal kontrollere om det foreligger avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkhøyden på balkongen er målt til å være lavere enn anbefalt høyde, som er 1 meter etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav om minimum 1 meter for å ivareta sikkerheten.

For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2001

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Inspektra Takst AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

98 m²/98 m²

Tomannsbolig: Vindfang, Vaskerom, Entré, Kjøkken, Stue, Bod med bereder, Gang, Bad, 3 Soverom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 36 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 700 000

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

Kr 5 700 000

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	**5 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 700 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**5 700 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 700 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 700 000**

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

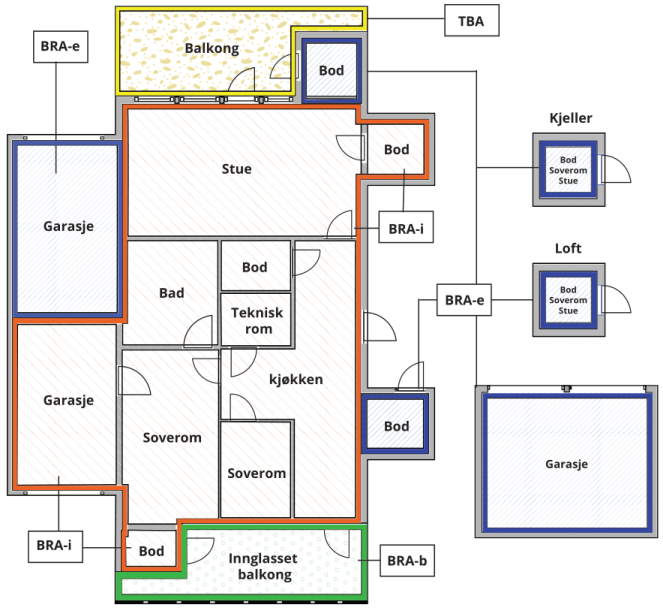
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Første etasje	55			55	37
Andre etasje	43			43	9
SUM	**98**				**46**
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje	Vindfang, vaskerom, entré, kjøkken, stue, bod med bereder		
Andre etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Boligen er oppmålt etter beste evne ved bruk av enkle måleverktøy som laser, målebånd og tommestokk, i henhold til NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger.

Veranda med utgang fra stue er målt til 26 m2.
Terrasse med utgang fra entre er målt til 11 m2.
Balkong i andre etasje er målt til 9 m2

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På grunn av boligens utforming med flere vinkler og skrå himlinger er det krevende å måle opp arealet helt nøyaktig. Areal med takhøyde under 1,9 meter skal ikke medregnes, noe som kan medføre måleavvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om følgende arbeider:

1. etg:

Yttergang:
Ny fliser
Nytt tak
Nye foringer rundt dører
Ny utgangsdør
Nye lister
Malt veggene

Gang/trappeoppgang

Nytt laminat
Nytt tak
Nye foringer rundt dører
Nye lister
Malt veggene
Malt trappen

Toalett/vaskerom:
Nytt tak
Nye foringer rundt dører
Nye lister
Malt veggene
Montert underskap/overskap (kjøkkeninnredning)

Stue
Nytt laminat
Nytt tak
Nye foringer rundt dører og vinduer
Nye lister
Malt veggene

Kjøkken:
Nytt laminat
Nytt tak
Nye foringer rundt dører og vinduer
Nye lister
Malt veggene
Byttet noe kjøkkeninredning
Innebygd kjøleskap
80 cm koketopp

2. etg

Gang
Nytt laminat
Nytt tak
Nytt panel på veggene
Nye foringer rundt dører
Nye lister

Bad
Nye fliser på vegger og gulv
Nytt tak
Nye foringer rundt dører og vinduer
Nye lister
Montert badekar med dusjsone
Montert ny innredning

Soverom 1
Nytt laminat
Nytt tak
Nytt panel på veggene
Nye foringer rundt dører og vinduer
Nye lister
Byttet vindu

Soverom 2
Nytt laminat
Nytt tak
Nytt panel på veggene
Nye foringer rundt dører og vinduer
Nye lister
Byttet vindu

Soverom 3

Nytt laminat
Nytt tak
Nye foringer rundt dører og vinduer
Nye lister

Utendørs:
Asfaltert hele gårdsplassen (2021)

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Jan Eivind Jansen Holmgren	Takstingeniør
	Tony Skarpnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	133	563		0	472.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Granittveien 21

Hjemmelshaver
Skarpnes Tony

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er relativt flat, med opparbeidet hage og asfaltert innkjørsel.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt.	Ikke gjennomgått		Nei

Inspektra Takst AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	
2	31.03.2026	
3	31.03.2026	
4	31.03.2026	
5	31.03.2026	
6	31.03.2026	
7	31.03.2026	
8	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Struktur, metode og begrepsbruk bygger på **NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig**, samt gjeldende regler for arealmåling etter **NS 3940:2023** og forskrift til avhendingslova.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for opplysninger som er tilbakeholdt eller gitt uriktig av eier eller andre, når disse har betydning for vurderingen. Rapporten beskriver registrerte avvik og forhold som avviker fra forventet referansenivå, samt forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Rapporten er ikke en garanti for at det ikke foreligger skjulte feil, skader eller mangler.

Tilstandsgrader og vurderinger er basert på observerte symptomer, bygningsdelens alder, dokumentasjon som er fremlagt, og undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer. Når det gis anbefaling om nærmere undersøkelser, vedlikehold, tiltak eller utskifting, må dette ikke forveksles med et konkret pristilbud eller en detaljprosjektert løsning. Eventuelle kostnadsanslag vil være grove og skjønnsmessige vurderinger, og vil kunne variere med omfang, metodevalg, materialvalg, tilgjengelighet og markedspris.

Vurdering mot byggeregler

Bygningssakkyndig vurderer normalt bygningsdeler opp mot det referansenivået som følger av byggeskikk, alminnelig praksis og regelverk på oppføringstidspunktet, når dette er relevant og kjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot gjeldende krav eller dagens forventede sikkerhetsnivå, særlig der forholdet kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet, eller der forskrift og standard krever dette. Dette kan blant annet gjelde våtrom, brann- og rømningsforhold, rekkverk, trapper og enkelte bruksendringer. Slike forhold kan bli omtalt som avvik selv om det ikke nødvendigvis foreligger et offentligrettslig pålegg om utbedring.

Presiseringer

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygningen med mindre annet fremgår særskilt. Tilleggsbygninger, boder, garasjer, uthus og andre sekundære byggverk kan være gitt en enklere beskrivelse dersom ikke annet er avtalt.

Skjulte konstruksjoner, lukkede installasjoner og bygningsdeler uten tilgjengelig dokumentasjon vurderes ut fra alder, synlige symptomer, risikoforhold og det som ellers har vært mulig å fastslå ved befaringen.

Fastmonterte installasjoner og innredninger demonteres normalt ikke. Det utføres ikke inngrep som kan medføre skade eller som ligger utenfor oppdragets forutsetninger, med mindre dette er særskilt avtalt og akseptert av eier.

Fuktundersøkelser, hulltaking og andre inngrep i konstruksjoner utføres bare innenfor rammene av forskriften, standarden og det som er avtalt med eier. Der slik undersøkelse ikke er gjennomført, vil vurderingen bygge på tilgjengelige observasjoner, målinger og risikovurdering.

Kontroll av romfunksjon, bruksenhet og arealdisponering skjer innenfor rammene av fremlagt dokumentasjon og tilgjengelige tegninger. Rapporten er ikke en full byggesaksjuridisk gjennomgang av lovlighet, godkjenninger eller offentligrettslige forhold, med mindre dette er særskilt en del av oppdraget.

Elektriske installasjoner og branntekniske forhold omtales i den utstrekning forskriften og standarden krever det, men dette er ikke en full el-kontroll eller en detaljert branntekniske prosjekteringsvurdering. Ved behov kan det anbefales videre undersøkelser utført av kvalifisert fagperson. Standard Norge opplyser at elektrisk anlegg og branntekniske forhold fortsatt inngår i analysen i NS 3600:2025, men uten tilstandsgrad.

Tilleggsundersøkelser

Etter særskilt avtale kan tilstandsanalysen utvides med tilleggsundersøkelser utover minimumskravene i forskrift og standard. Dette kan for eksempel gjelde mer omfattende fuktundersøkelser, teknisk verdi, klimarobusthet, energieffektivitet eller andre spesielle vurderinger. Standard Norge opplyser at slike tilleggsvurderinger er omtalt i NS 3600:2025.

Befaringen

Rapporten bygger på befaring og undersøkelser utført innenfor de rammene som følger av forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025. Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuelle observasjoner, enkle kontroller, relevante målinger og stikkprøver der dette er aktuelt og mulig.

I praksis innebærer dette blant annet at:
• befaringen i hovedsak er begrenset til tilgjengelige flater og bygningsdeler
• skjulte flater, lukkede konstruksjoner og områder som er tildekket, innbygget, møblert, snødekket eller utilgjengelige, ikke kan vurderes fullt ut
• det normalt ikke utføres destruktive inngrep eller full funksjonsprøving av alle bygningsdeler og tekniske installasjoner
• tak, kryperom, loft, drenering, rørføringer og andre risikoutsatte konstruksjoner vurderes ut fra tilgjengelighet, sikkerhet og hva som er mulig å observere på befaringstidspunktet
• hvitevarer, løsøre, møblering, innbo og annet inventar er ikke en del av vurderingen, med mindre det har direkte betydning for undersøkelsen av bygningsdelene

Der forhold ikke har latt seg undersøke, skal dette fremgå av rapporten.

Uttrykk og definisjoner

Begreper i rapporten forstås i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025. Med referansenivå menes det nivået en bygningsdel eller et forhold vurderes opp mot, basert på alder, byggeskikk, dokumentasjon, regelverk og forventet funksjon. Tilstand beskriver bygningsdelens tekniske eller funksjonelle status på befaringstidspunktet. Symptomer er observerbare tegn som kan indikere slitasje, skade, svikt eller risiko. Fuktregistrering, fuktmåling, hulltaking, skadegjørere, normal slitasje og forventet gjenværende brukstid forstås etter vanlig faglig terminologi og de definisjoner som følger av standard og praksis.

Arealberegning for boenheter

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og **NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger**. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder på oppmålingstidspunktet.

Bruksareal (BRA) omfatter måleverdig areal innenfor omsluttende vegger og kan deles i **BRA-i**, **BRA-e** og eventuelt **BRA-b**, i samsvar med gjeldende regelverk og standard. Der det er relevant, kan også terrasse- og balkongareal (TBA), gulvareal

Forutsetninger

(GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses.

Arealmåling tar utgangspunkt i måleverdighet etter standarden og er ikke i seg selv en bekreftelse på at rommet er lovlig omsøkt, godkjent eller lovlig brukt til dagens formål. Opplysninger om areal kan derfor ikke alene benyttes som grunnlag for verdifastsettelse.

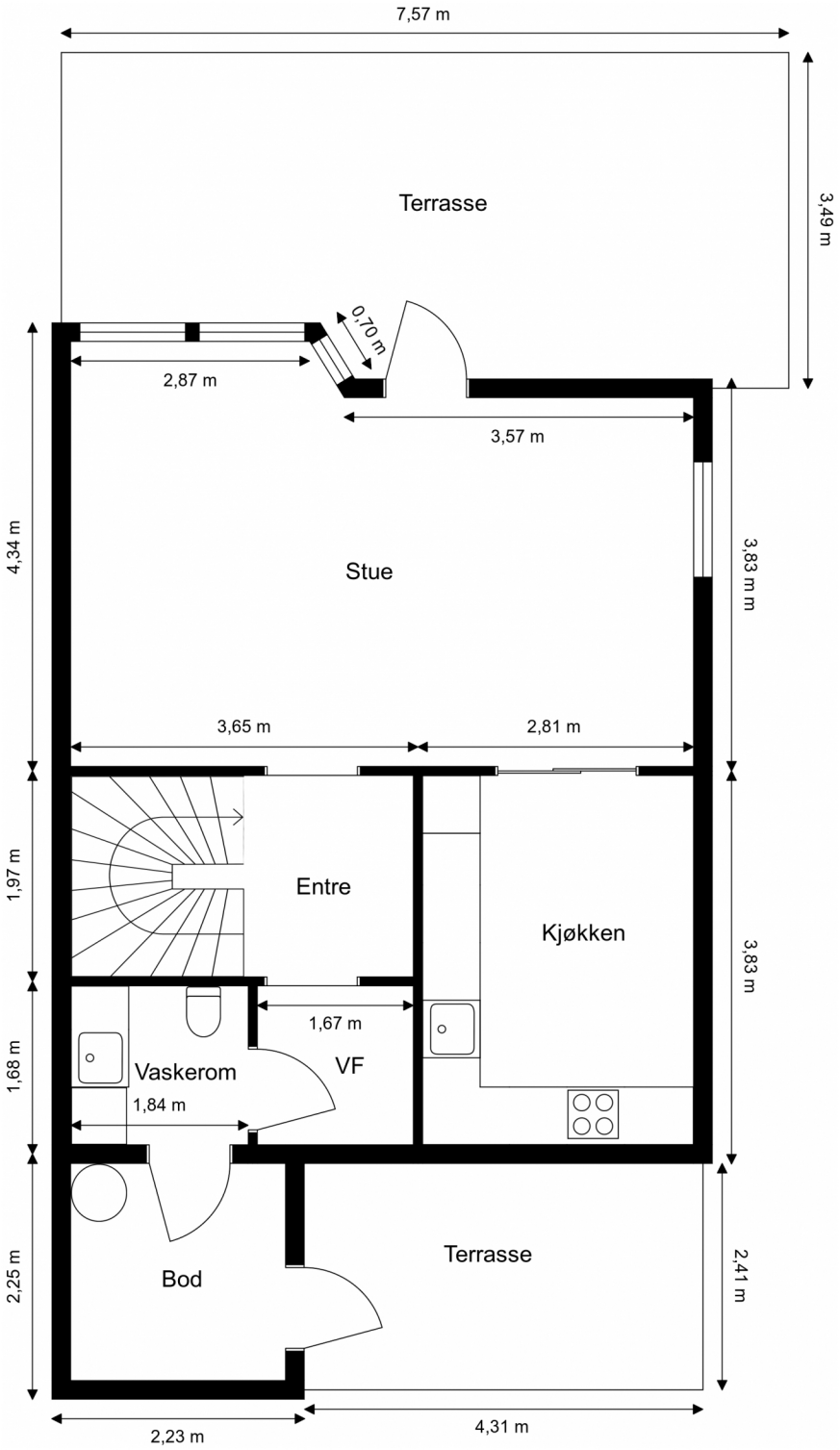
Rom utenfor selve boenheten som eier har opplyst eller anvist at tilhører boenheten, kan være målt og inkludert som BRA-e dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dersom dokumentasjon på tilhørighet ikke er fremlagt, må dette vurderes av bruker av rapporten.

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

Granittveien 21

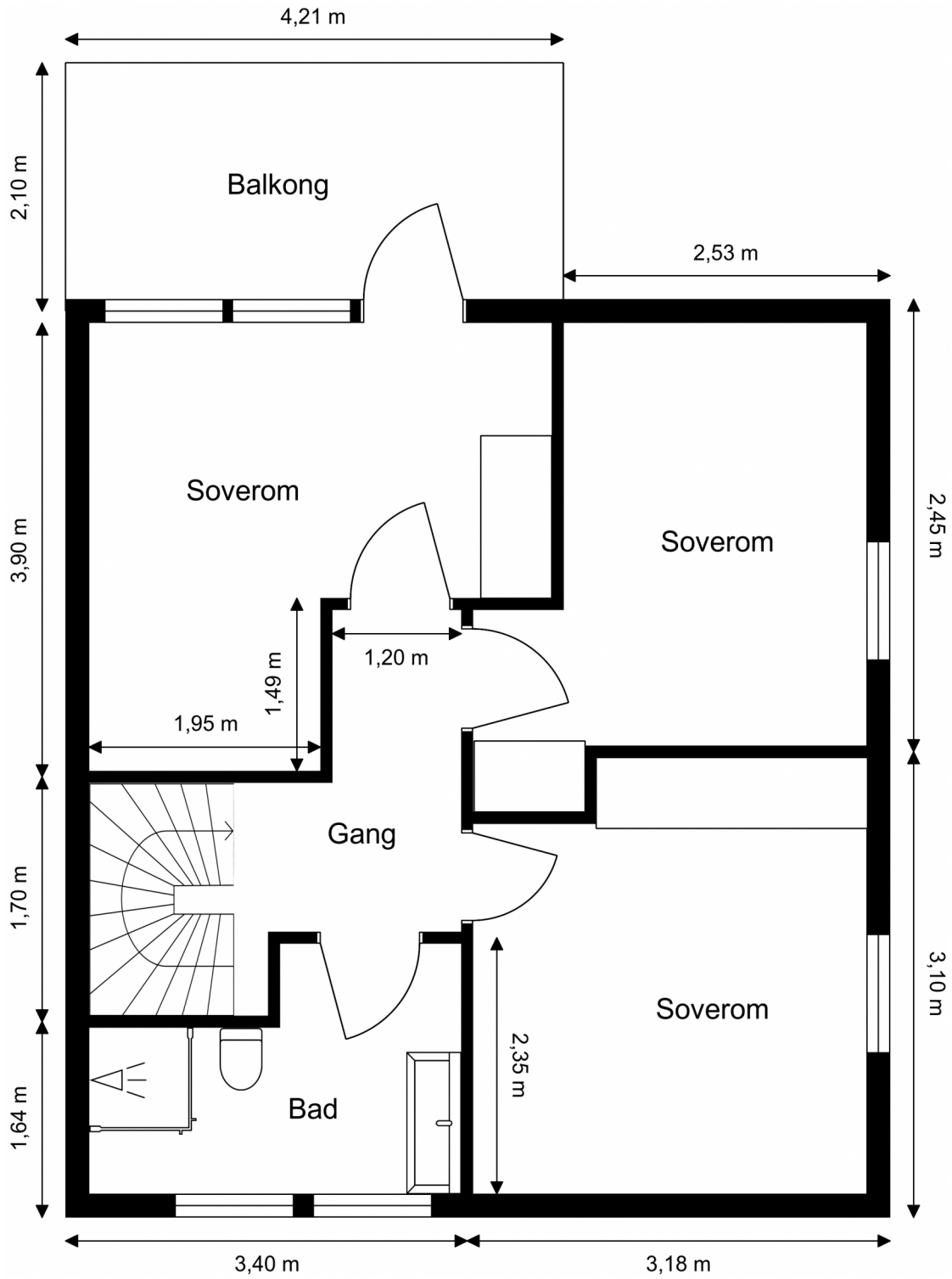
Første etasje



Plantegningene er ikke målbare, og avvik i mål og utforming kan forekomme.

Granittveien 21

Andre etasje



Plantegningene er ikke målbare, og avvik i mål og utforming kan forekomme.

Egenerklæring

Granittveien 21, 1555 SON

13 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Granittveien 21	Granittveien 21	

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?

2015

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.

Eier har bodd i boligen siden 2015

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Skarpnes, Tony

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Oppussing

2.1.2 **Årstall**

2015

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Vaskerom/toalett i 1. etg: Montert ny kran. Koblet til vaskemaskin. Bad i 2. etg: Montere ny kran, montere badekar og vegghengt toalett.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bademiljø Ski, Son VVS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vaskerom/toalett i 1. etg: Montert kjøkken/baderomsmøbler. Bad i 2. etg: Lagt fliser uten på eksisterende våtromsplater. Montert baderomsmøbler

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

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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**

2015

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert spotter, veggbryter, stikkontakter og elbillader.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rakkestad Energi

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

Peis fjernet. Pipe består.

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?

Det var maur "tråkk" over gårdsplassen for noen år siden, som gjorde at det var en del maur utenfor rundt huset. Ble borte når gårdsplassen ble asfaltert. Ingen maur i huset eller garasjen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 59319044

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tony Skarpnes	**2026-03-13**

Identification

Tony Skarpnes

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Tony Skarpnes	13/03-2026 14:03:08	BankID OIDC High

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 133, Bruksnummer 563 i 3216 VESTBY kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	10.03.2026 kl. 14.33
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	10.03.2026 kl. 14.31

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1052735-1/200 02.02.2024 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 750 000
Omsetningstype: Skifteoppgjør
SKARPNES TONY
FØDT: 17.04.1976

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:

1999/8597-1/5 28.09.1999 **ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2141055-1/200 24.10.2024 12:33 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 4 850 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1999/8553-1/5 28.09.1999 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3216 GNR: 133 BNR: 289

2000/8476-1/5 25.09.2000 **GRENSEJUSTERING**

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/8478-1/5 25.09.2000 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/8478-2/5 25.09.2000 **MÅLEBREV**

2020/251843-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0211 GNR: 133 BNR: 563

2024/24121-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3019 GNR: 133 BNR: 563

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.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1999/10112-1/5	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
05.11.1999	VEDERLAG: NOK 505 000	
	HOLUM VEGARD	IDEELL: 1/16
	F.NR: 191162	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
1999/10318-1/5	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
10.11.1999	VEDERLAG: NOK 430 000	
	DALE HENRIETTE HERRØD	IDEELL: 1/32
	F.NR: 181071	
	DALE JAN OVE	IDEELL: 1/32
	F.NR: 210270	
1999/10378-1/5	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
11.11.1999	VEDERLAG: NOK 480 000	
	MANSKOW OLE DAVID	IDEELL: 1/32
	F.NR: 190364	
	MANSKOW TOVE OBRESTAD	IDEELL: 1/32
	F.NR: 081267	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2000/843-1/5	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
01.02.2000	VEDERLAG: NOK 1 320 000	
	ØSTÅSEN EIENDOM AS	IDEELL: 6/16
	ORG.NR: 964 671 648	
2000/2875-1/5	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
11.04.2000	VEDERLAG: NOK 1 230 000	
	LINDAHL IRENE JOHANNE	IDEELL: 1/64
	F.NR: 280569	
	LINDAHL KARL-PETTER	IDEELL: 1/64
	F.NR: 150769	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2000/2879-1/5	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
11.04.2000	VEDERLAG: NOK 1 250 000	
	SEM MERETE	IDEELL: 1/32
	F.NR: 221063	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2000/3100-1/5	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
17.04.2000	VEDERLAG: NOK 1 240 000	
	SIGGERUD INGEBORG ELISE	IDEELL: 1/32
	F.NR: 291271	
	SIGGERUD KENT ARNE	IDEELL: 1/32
	F.NR: 260868	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2000/3308-1/5	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
27.04.2000	VEDERLAG: NOK 1 250 000	
	GUNNERUD NINA LUND	IDEELL: 1/64
	F.NR: 170969	
	GUNNERUD ØIVIND	IDEELL: 1/64
	F.NR: 240470	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2000/3689-1/5	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
10.05.2000	VEDERLAG: NOK 1 230 000	
	HOLM MARIANNE	IDEELL: 1/64
	F.NR: 170175	
	HOLM MORTEN	IDEELL: 1/64

F.NR: 060670
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/3691-1/5 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
10.05.2000 VEDERLAG: NOK 1 290 000
WESTBYE LINDA HELENE IDEELL: 1/32
F.NR: 110761
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/8981-1/5 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
14.09.2004 VEDERLAG: NOK 875 000
GRENI CATHRINE IDEELL: 1/64
F.NR: 251271
PEDERSEN ERLEND IDEELL: 1/64
F.NR: 010769
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/22952-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
09.01.2014 VEDERLAG: NOK 3 600 000
ENERSEN MORTEN EBBE IDEELL: 1/32
F.NR: 150765
ENERSEN TOVE IDEELL: 1/32
F.NR: 020365
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/609442-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
05.07.2016 VEDERLAG: NOK 0
THIRUD PÅL ANDREAS IDEELL: 1/32
F.NR: 041274
THIRUD SIV-KRISTIN S IDEELL: 1/32
F.NR: 200876
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/700365-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
03.08.2016 VEDERLAG: NOK 10 000
HELLSTRØM CHRISTINA IDEELL: 1/32
F.NR: 160175
SKARPNES TONY IDEELL: 1/32
F.NR: 170476
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

1999/8575-1/5 **REGISTRERING AV GRUNN**
28.09.1999 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3216 GNR:133 BNR:289

1999/8575-2/5 **MÅLEBREV**
28.09.1999

2002/11118-1/5 **GRENSEJUSTERING**
06.11.2002 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/11119-1/5 **GRENSEJUSTERING**

06.11.2002	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2002/11122-1/5	**GRENSEJUSTERING**
06.11.2002	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2002/11123-1/5	**GRENSEJUSTERING**
06.11.2002	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2002/11123-2/5	**MÅLEBREV**
06.11.2002	
2016/1175516-1/200	**REGISTRERING AV GRUNN**
19.12.2016	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0211 GNR:133 BNR:694
2020/1638664-1/200	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:0211 GNR:133 BNR:576
2024/24304-1/200	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00.00	TIDLIGERE: KNR:3019 GNR:133 BNR:576

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.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2000/2867-1/5	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
11.04.2000	VEDERLAG: NOK 1 290 000	
	SMAASKJÆR ELIN B STRAND	IDEELL: 1/8
	F.NR: 070267	
	SMAASKJÆR KETIL	IDEELL: 1/8
	F.NR: 250765	
2000/3100-1/5	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
17.04.2000	VEDERLAG: NOK 1 240 000	
	SIGGERUD INGEBORG ELISE	IDEELL: 1/8
	F.NR: 291271	
	SIGGERUD KENT ARNE	IDEELL: 1/8
	F.NR: 260868	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2016/609442-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
05.07.2016	VEDERLAG: NOK 0	
	THIRUD PÅL ANDREAS	IDEELL: 1/8
	F.NR: 041274	
	THIRUD SIV-KRISTIN S	IDEELL: 1/8
	F.NR: 200876	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
2016/700365-1/200	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**	
03.08.2016	VEDERLAG: NOK 10 000	
	HELLSTRØM CHRISTINA	IDEELL: 1/8
	F.NR: 160175	
	SKARPNES TONY	IDEELL: 1/8
	F.NR: 170476	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	

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.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

1999/8573-1/5	**REGISTRERING AV GRUNN**
28.09.1999	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3216 GNR:133 BNR:289
1999/8573-2/5	**MÅLEBREV**
28.09.1999	
2020/147088-1/200	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:0211 GNR:133 BNR:575
2024/24233-1/200	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00.00	TIDLIGERE: KNR:3019 GNR:133 BNR:575

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 133, Bruksnr 563	**Kommune:**	3216	Vestby
Adresse:				
Veiadresse:	Granittveien 21, gatenr 3295 1555 Son	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	207 6	Søndre Brevik Brevik
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2090202 31	Såner Moss

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	03.08.1999	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	472,2 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	3216/133/563	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3216/133/563	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	27.10.2009	Avgiver	3216/133/563	0,0
	Matrikkelført:	27.10.2009			
Grensejustering	Forretning:	30.05.2000	Avgiver	3216/133/563	-5,3
	Matrikkelført:		Mottaker	3216/133/562	5,3
Kartforretning	Forretning:	30.05.2000	Mottaker	3216/133/563	472,4
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:	30.05.2000	Avgiver	3216/133/562	-1,9
	Matrikkelført:		Mottaker	3216/133/563	1,9
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.08.1999	Avgiver	3216/133/289	-475,9
	Matrikkelført:		Mottaker	3216/133/563	475,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Granittveien 21	Bolig	105,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	04.10.1999
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	105,0	Igangset.till.:	30.10.1999
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	105,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.04.2000
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	13908850			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		58,0		58,0				
L01			47,0		47,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.08.2000
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.09.2000
Energikilde:		BRA annet:	37,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	37,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	04.01.2001
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	22050486			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				37,0	37,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



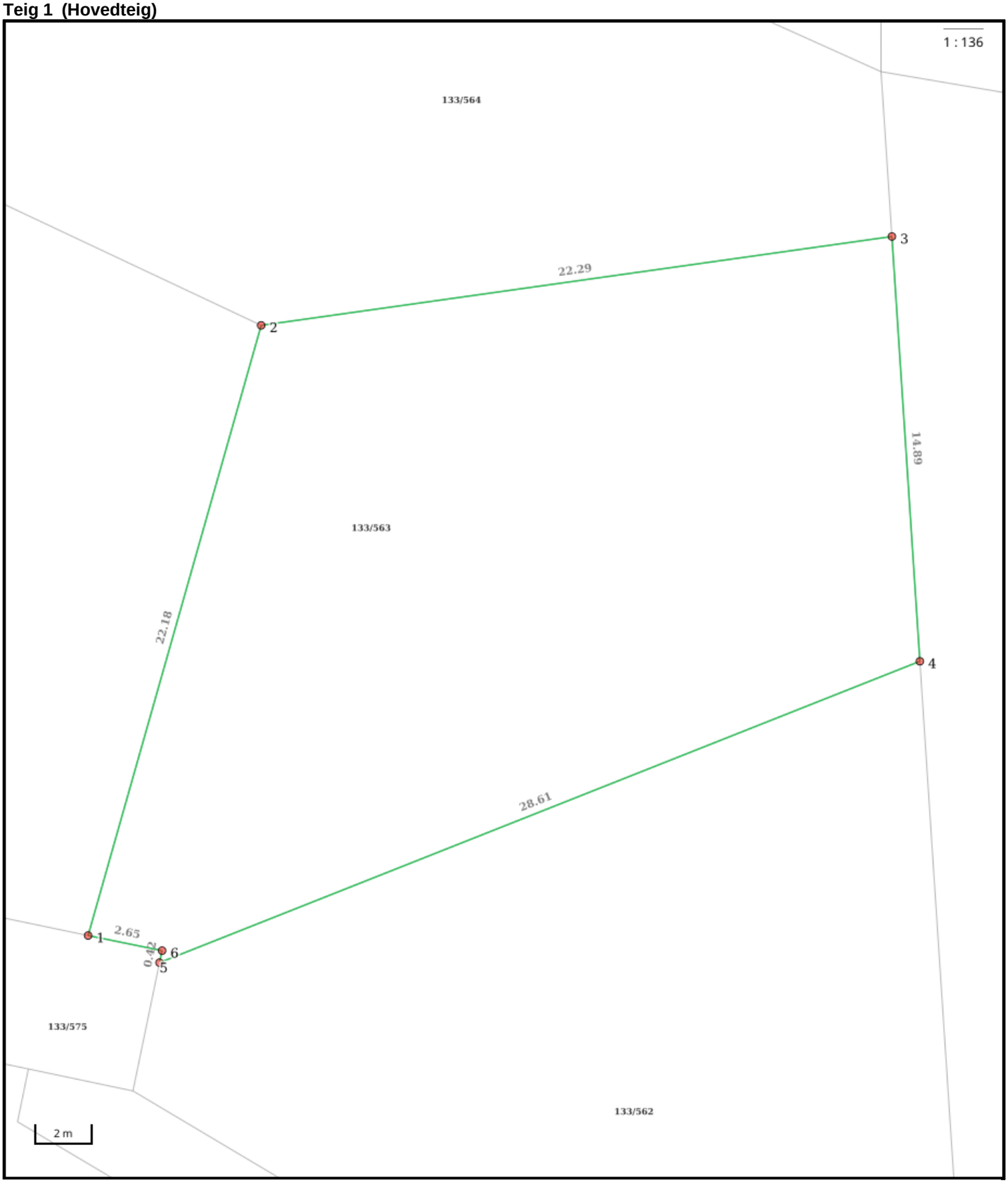
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 472,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 598 292,75	595 719,21	22,18m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 598 314,55	595 723,32	22,29m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 598 319,64	595 745,02	14,89m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 598 304,93	595 747,33	28,61m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 598 292,03	595 721,79	0,42m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 598 292,45	595 721,84	2,65m	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.

ambita

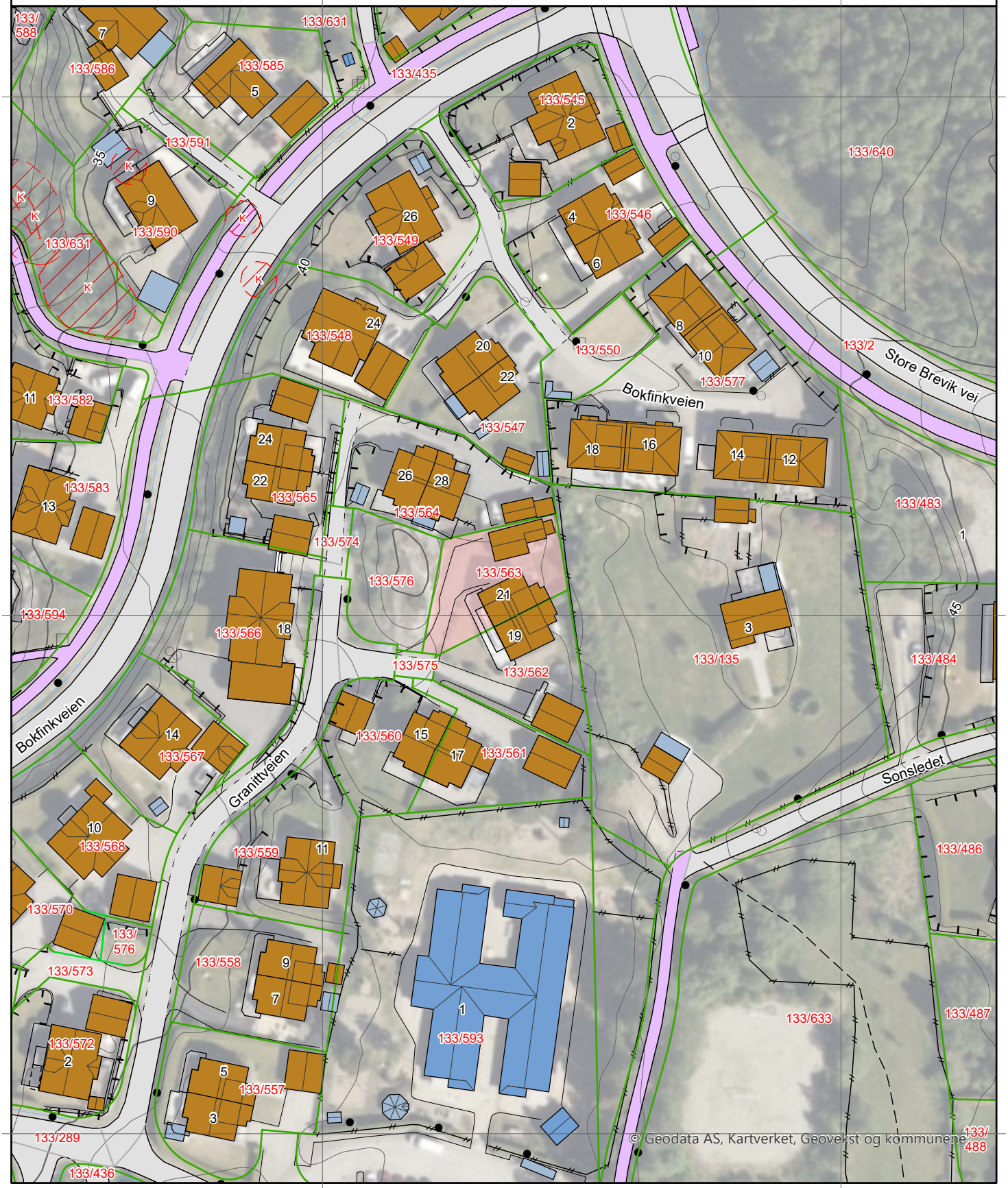
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/133/563/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.3.2026



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

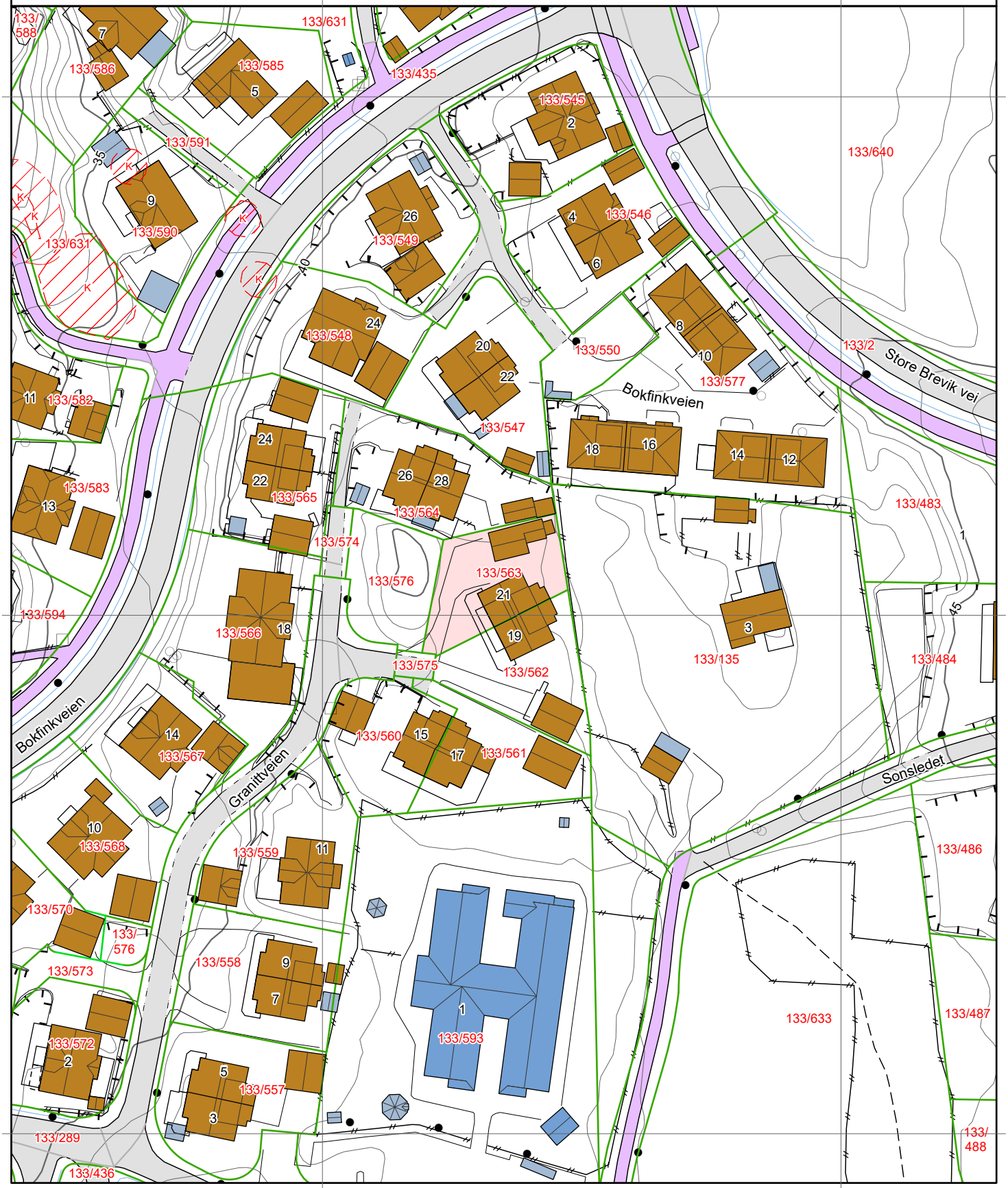
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/133/563/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.3.2026



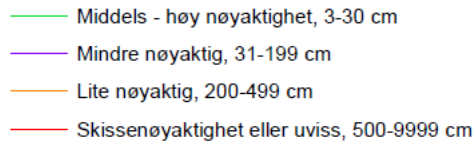
0 25 50 m

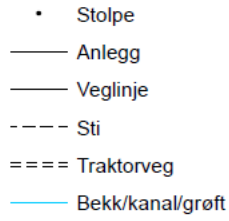
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

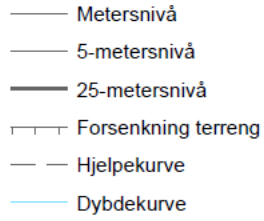


Eiendomsgrenser

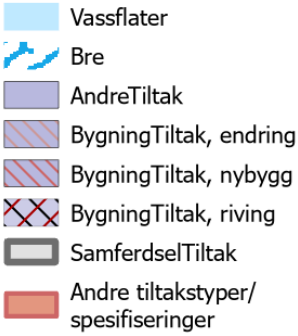




Høydekurver





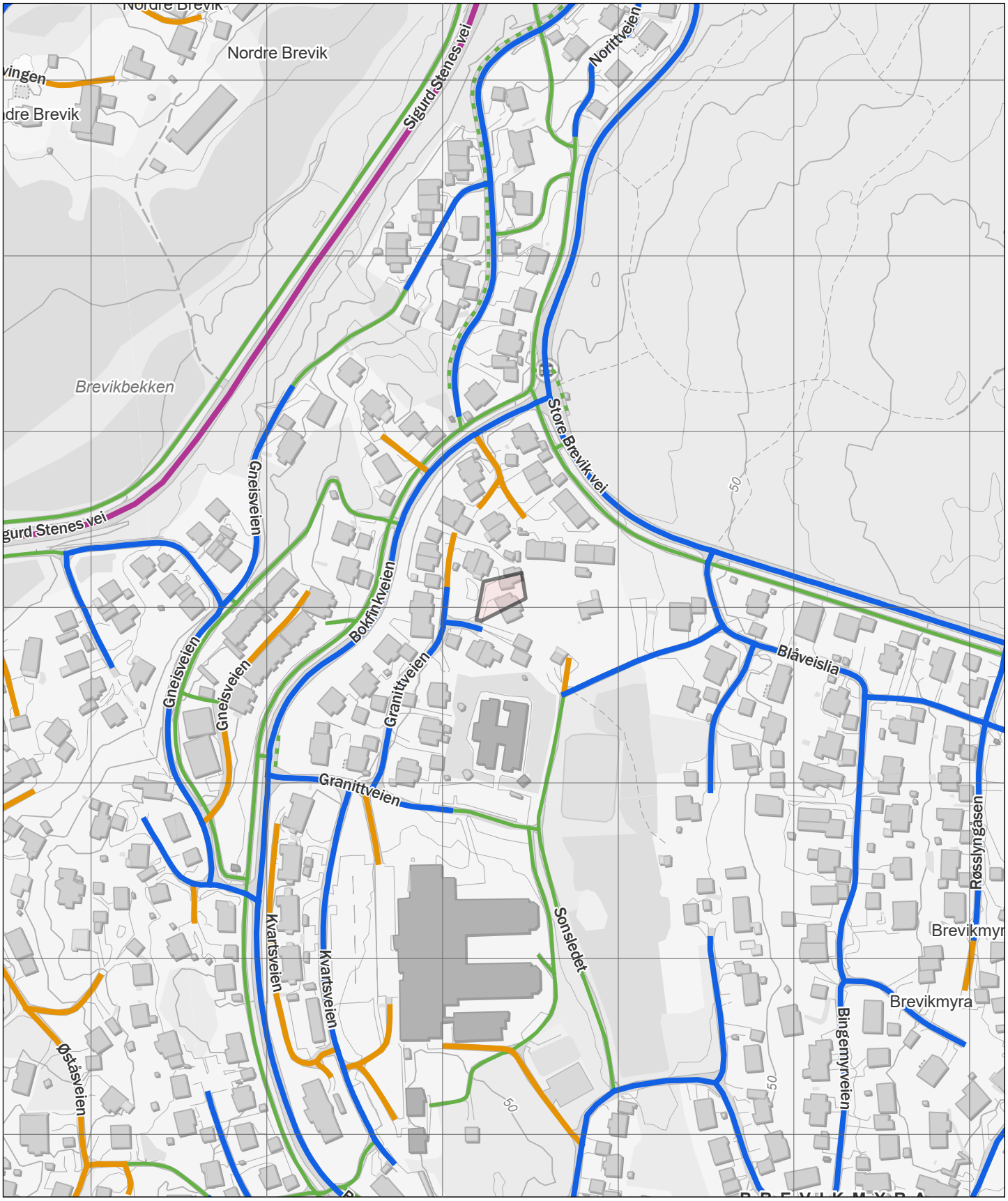


ambita

Vegstatuskart

Kommune: Vestby
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 133/563/0/0
Adresse: Granittveien 21, 1555 SON

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10/03/2026



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

Vestby kommune

Øståsen - Reguleringsbestemmelser

Egengodkjent av kommunestyre 24.6.1996. Mindre vesentlig endring av 27.1.2003 for B24a (tomannsboliger tillates). Endret 15.6.2004. Endret 10.10.2005. Mindre vesentlig endring av plansjefen 20.5.2009 (endring av utnyttingsgrad i B08). Mindre vesentlig endring av plansjefen 24.6.2009 (flytting av regulert adkomstveg til 133/280). Mindre vesentlig endring av bygningssjefen 29.9.2009 (omregulering av del av lekeplass til boligformål i område B01). Mindre endring av plansjefen 2.9.2011 (fjernet skravur i nord som viser område for fylling). Mindre endring av plansjefen 03.10.2014 (omregulering av del av lekeplass til boligformål i område B01). Mindre endring av plansjefen 9.11.2018 (justering av formålsgrense mellom F7 og B05a).

§ 1 Fellesbestemmelser

Rekkefølge
Tekniske anlegg, fellesareal og friområder skal ferdigstilles samtidig med utbyggingen.
Det kreves samtidig ferdigstillelse av bolig, leke- og uteoppholdsarealer.

Byggehøyder
Alle oppgitte byggehøyder måles fra gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

Sekundærleiligheter
Det tillates en sekundærleilighet på inntil 70 kvm BRA pr. enebolig.

Garasjer m.m.
For hver boenhet skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser. For sekundærleilighet skal det avsettes 1 plass. Krav om biloppstillingsplasser ellers skal gis ved byggetillatelsen. Dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng skal det reserveres 18 m2 bruksareal pr. krevet biloppstillingsplass. Ved garasje plassert vinkelrett på vei, skal det være minst 5 meter mellom garasje og regulert veigrunn. Garasje plassert parallelt med vei kan tillates plassert inntil 1,5 meter fra regulert veigrunn.

Næringsvirksomhet o.l.
Næringsvirksomhet eller allmennyttige formål kan tillates som en mindre del av boligeiendom dersom virksomheten ikke vil være en vesentlig belastning for boligområdet.

Støy
Grenseverdiene for utendørs støy i tabell 2 i retningslinjen T-1442. Behandling av støy i arealplanlegging skal gjelde ved ny bebyggelse. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.
Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og lignende, skal for berørte boliger tilfredsstille kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 klasse C.
Støygrensene i tabell 4 i retningslinjen T-1442. Behandling av støy i arealplanlegging for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal gjelde for driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjerping av støygrensene ved lengre driftstid som vist i tabell 6.

§ 2 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse

Områdene B02, B04 c og d, B05 a og b, B09, B10 a og b, B11, B12 og B23 - B26

skal utnyttes til eneboligbebyggelse, frittliggende eller kjedet. Innenfor B24a og B26 er det også tillatt med tomannsboliger.
Maksimal gesimshøyde er 4 meter.
Utnyttingsgraden er %-BYA =20%.
Bygningene skal ha saltak som tekkes med stein.
Tomter på B11 og på de deler av B10a som sokner til Øståsenveien gis tillatelse til utkjøring til denne. Anleggstrafikk over Øståsenveien er bare tillatt i forbindelse med utbygging av de samme tomtene.

§ 3 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse

Innenfor områdene B01, B04 a og b, B07, B08 og B21 kan det oppføres rekkehus, eneboliger og tomannsboliger.
Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter.
For B01, B04a og b, B07, B08 og B21 er utnyttingsgraden %-BYA=25%.
Bygningene skal ha saltak som tekkes med stein.
Garasjer kan plasseres frittliggende, som tilbygg eller i grupper.

§ 4 Byggeområde for blokkbebyggelse

Innenfor områdene B06 og B13 kan det oppføres terrasseblokker eller annen konsentrert bebyggelse som utnytter tomtens fallhøyde.
Det tillates bygget inntil 45 boenheter i området B06.
Det tillates bygget inntil 60 boenheter i området B13.
Maksimal mønehøyde er 9 meter.
Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter.
Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 38°.
Utnyttingsgraden er %-BYA=35%.

§ 5 Byggeområde for offentlig barnehage

Området O01 kan utnyttes til barnehageformål.
Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter, men for del av bygget tillates 4,5 meter.
Utnyttingsgraden er %-BYA=20%.
Eksisterende vegetasjon mot øst skal bevares i størst mulig grad.

§ 6 Byggeområde for kombinert formål

Området A01 kan utnyttes til allmennyttige formål som f.eks. barne-/ungdom-/ eldresenter, helse-serviceformål, kurs- og konferansesenter, boliger m.m. Boligformål skal bare utgjøre en mindre andel av området.
Maksimal gesimshøyde er 5 meter.
Utnyttingsgraden er %-BYA=30%.

§ 7 Offentlig trafikkområde

Gang- og sykkelvei
På gangveien sør for Øståsen barnehage, er det tillatt med varetransport til barnehagen.
Eiendommen 133/587 har adkomst fra Norittveien, via gangveien over området F3.

§ 8 Friområde - lekeplass

Lekeplassen skal opparbeides parkmessig som et minimum ferdigplanert, tilsådd, beplantet og

med sandkasse, huske og benk. Trafokiosker i tilknytning til boligområdets strømforsyning kan tillates.

§ 9 Spesialområde - frisiktsone

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

§ 10 Spesialområde - skjermsone

For områdene S1 og S2 som grenser mot Grevling- og Brevikveien skal det tas spesielt hensyn til skjerming mot trafikkstøy. Det er avsatt egne skjermsoner - merket S1 & S2. I den grad dette betraktes som nødvendig, skal disse ubebygde arealer vises opparbeidet som ledd i utarbeidelse av situasjonsplan for delområdene som grenser mot de nevnte veger.
Områdene skal gis en tiltalende landskapsmessig utforming. Avtalte tiltak skal opparbeides før endelig brukstillatelse for boligene i området kan utstedes.

§ 11 Spesialområde - bevaring kulturminne

Området merket S3 inneholder kulturminner som er fredet ihht kulturminneloven (KML) - jfr. KML §3, 1. ledd. Øvrige kulturminner i planområdet som omfattes av samme bestemmelser, er avmerket med symbol og nummerkode.
Tiltak som kan skade eller forstyrre kulturminnene tillates ikke.
Det skal utarbeides skjøtselsplan for området S3. Skjøtselsplanen skal utarbeides i samråd med Akershus Fylkeskommune, Fylkeskultursjefen.

§ 12 Fellesområder

Felles avkjørsel
Avkjørsler skal være felles for de eiendommer som er avmerket med avkjørselspil på reguleringskartet.

Felles lekeplass
Disse 2 lekeplassene er felles for eiendommene innenfor B01 i Granittveien.

Utskriftsdato: 10.03.2026

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.**	133	**Bruksnr.**	563	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Granittveien 21, 1555 SON								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
40011140	4020	02.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	107

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
Teknisk Etat

Atle Eriksen
Granittveien 21

1555 SON

Arkivkode	Deres ref.	Saksnr.	Løpenr.	Dato
GNR 133/0563		00/01428	010754/00	16.08.00

GNR 133 BNR 563 GRANITTVEIEN 21 SON
BYGGING AV GARASJE MELDING OM TILTAK

Deres melding om mindre byggearbeid mottatt her den 18.07.00, er godkjent.
Arbeid må være igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt, ellers faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

De må gi skriftlig melding til teknisk etat når arbeid igangsettes og når arbeid er ferdig. Husk å underskrive meldingen og bruk gjerne vedlagt svarslipp.

Byggherre er selv ansvarlig for at arbeid blir utført i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Skifte av eier eller byggherre under arbeidet skal straks meldes til kommunen.

Regning for behandlingsgebyr, kr. 509,-, blir ettersendt.

Med hilsen,
bygningsvesenet

Kirsten Lunde
avd.ing.

Vedlegg: Svarslipper for igangsetting og ferdigmelding.

Kopi til:

Utskriftsdato: 10.03.2026

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.**	133	**Bruksnr.**	563	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Granittveien 21, 1555 SON								

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; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-9 197,30 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	5 087,88 kr
Vann; Akonto målt forbruk	3 022,68 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	3 005,08 kr
Vann; Akonto målt forbruk	2 780,86 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	2 764,66 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 514,50 kr
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	4 405,38 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-7 963,55 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 589,00 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 461,88 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 393,34 kr
Sum	**9 864,41 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	15%	1	2941.70	1/1	0 %	2 941,70 kr	735,42 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	15%	1	2884.20	1/1	0 %	2 884,20 kr	721,05 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	15%	107	40.94	1/1	0 %	4 380,58 kr	1 095,14 kr
Vann; Akonto målt forbruk	15%	107	42.09	1/1	0 %	4 503,63 kr	1 125,91 kr
					Sum	**14 710,11 kr**	**3 677,52 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

	**Vestby kommune** Postadresse: Postboks 144, 1541 VESTBY Telefon: 64 98 01 00 E-post: post@vestby.kommune.no Dato: 18.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Produktnavn

Gnr:	**133**	Bnr:	**563**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Granittveien 21, 1555 SON**						

Planer under arbeid

Ligger eiendommen under område som skal reguleres?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad: KPLAN2027 Kommuneplanens arealdel Vestby 2027-2038		

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:

Utskriftsdato: 10.03.2026

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.**	133	**Bruksnr.**	563	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Granittveien 21, 1555 SON								

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	7 296,28 kr
Sum	**7 296,28 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 660 l (inkl. løsning for matavfall)	25%	1 stk.	29572.50	1/4	0 %	7 393,13 kr	1 848,27 kr
Papp/papir/kartong 660 l	25%	2 stk.	477.50	1/4	0 %	238,75 kr	59,69 kr
Glass- og metallemb. 240 l m/innkast	25%	1 stk.	456.25	1/4	0 %	114,06 kr	28,51 kr
Plastemballasje 660 l	25%	1 stk.	477.50	1/4	0 %	119,38 kr	29,85 kr
					Sum	**7 865,32 kr**	**1 966,32 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 10.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	133	**Bruksnr.**	563	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Granittveien 21, 1555 SON								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan 2023-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	17.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/14060/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 472 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0019
Navn	ØSTÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.06.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/1130/0019_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 472 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B01

Vestby kommune
Bygningsavdelingen

Vital Eiendom A/S
Postboks 1065

1510 MOSS

Arkivkode	Deres ref.	Saksnr.	Løpenr.	Dato
GNR 133/0563		99/01335	001275/02	04.02.2002

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningslovens (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1 er gitt for

Eiendom/adresse	***Gnr / bnr / Festenr. / Seksjonsnr.***
Granittveien 19+21	***GNR 133/0562 +563***

Spesifikasjon: Tiltakets / byggets art: **NYBYGG TOMANNSBOLIG**

Dato sluttkontroll	*Kontrollansvarlig*
06.11.01	**Knut-Inge Bustnes, Vital Eiendom AS**

Vedtak fattet av	**Vedtak dato**	**Vedtak nr.**
Det faste utvalg for plansaker	**06.10.99**	**DS PL 0403/99**

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Merknader
*

Med hilsen

Pål-André Pedersen
overingeniør bygg

Kopi sendt til:
Andre
Merkantil ved Venke

	Vestby kommune Postadresse: Postboks 144, 1541 VESTBY Telefon: 64 98 01 00 E-post: post@vestby.kommune.no Dato: 18.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Produktnavn

Gnr:	**133**	Bnr:	**563**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Granittveien 21, 1555 SON**						

Planer under arbeid

Ligger eiendommen under område som skal reguleres?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad: KPLAN2023 Kommuneplanens arealdel Vestby 2023-2034		

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

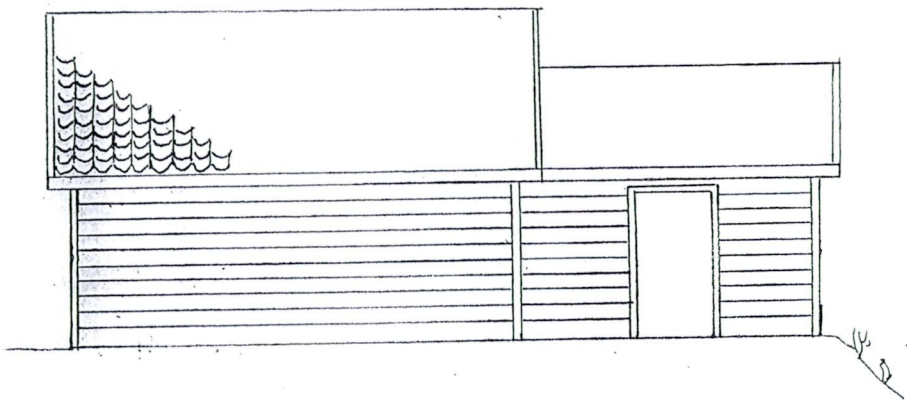
Ligger eiendommen innenfor fjærnvarmeområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Annet relevant informasjon

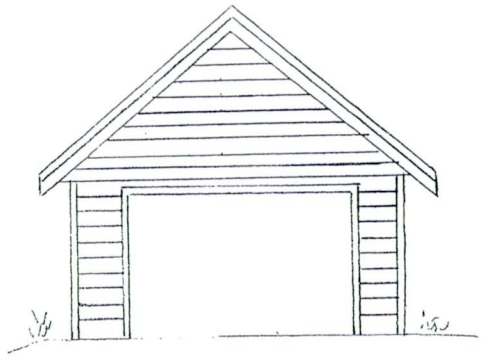
Merknad:

D 1

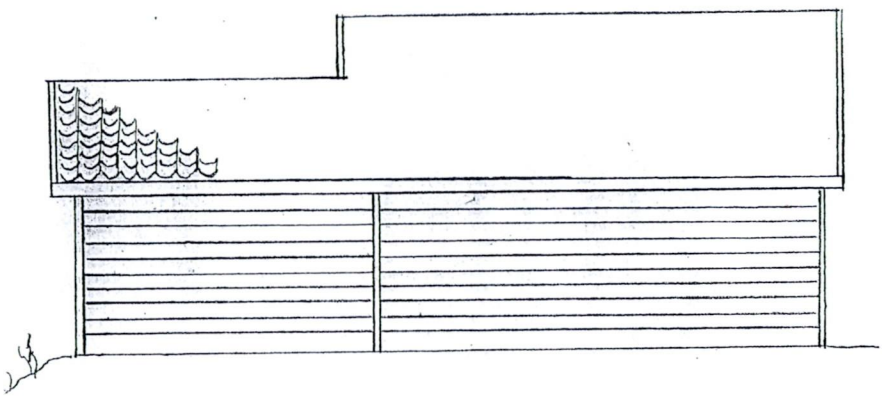
Sydd



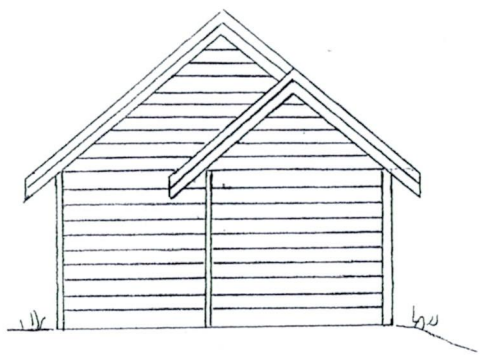
Vest

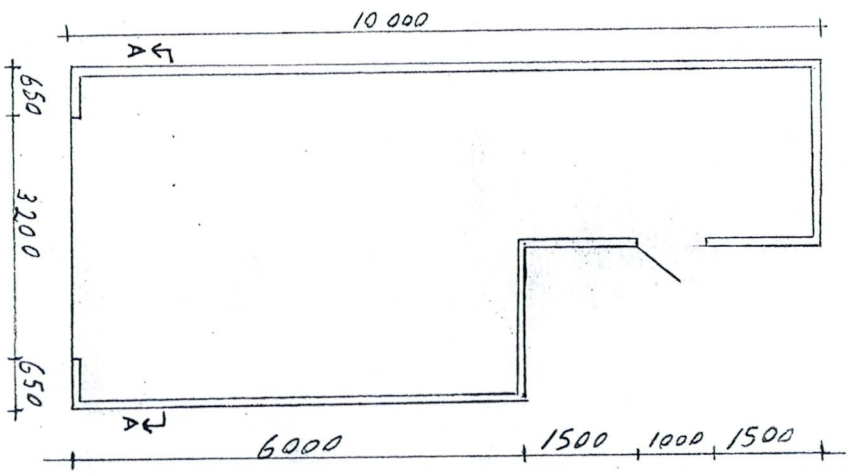


Nordd

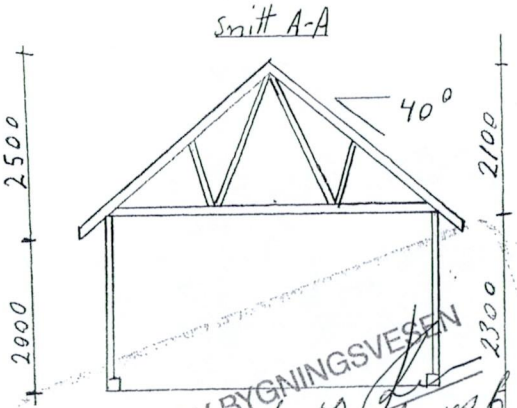


Øst





Snitt A-A



VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 16/8-00
Sak BMO 00/01426

Tiltakshaver Atle Eriksen Granittv. 21 1555 Son		Gnr 133 Bnr 563
Dato 5.6.00	Mål 1:100	Grunnriss Snitt Fasader
Tegnet av Arve Pettersen		Tlf 92412066

16 JULI 2000

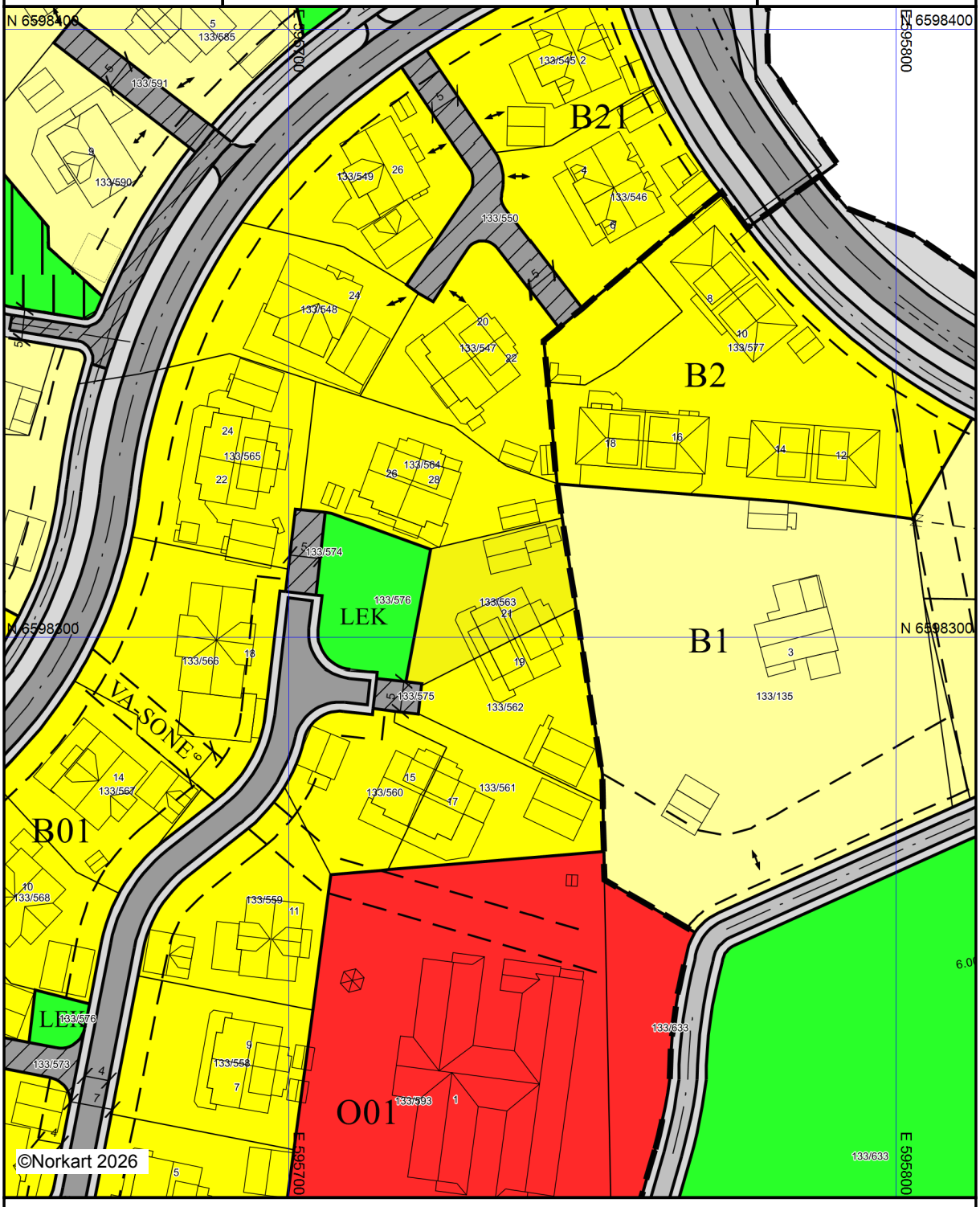
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 133/563
Adresse: Granittveien 21
Utskriftsdato: 10.03.2026
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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

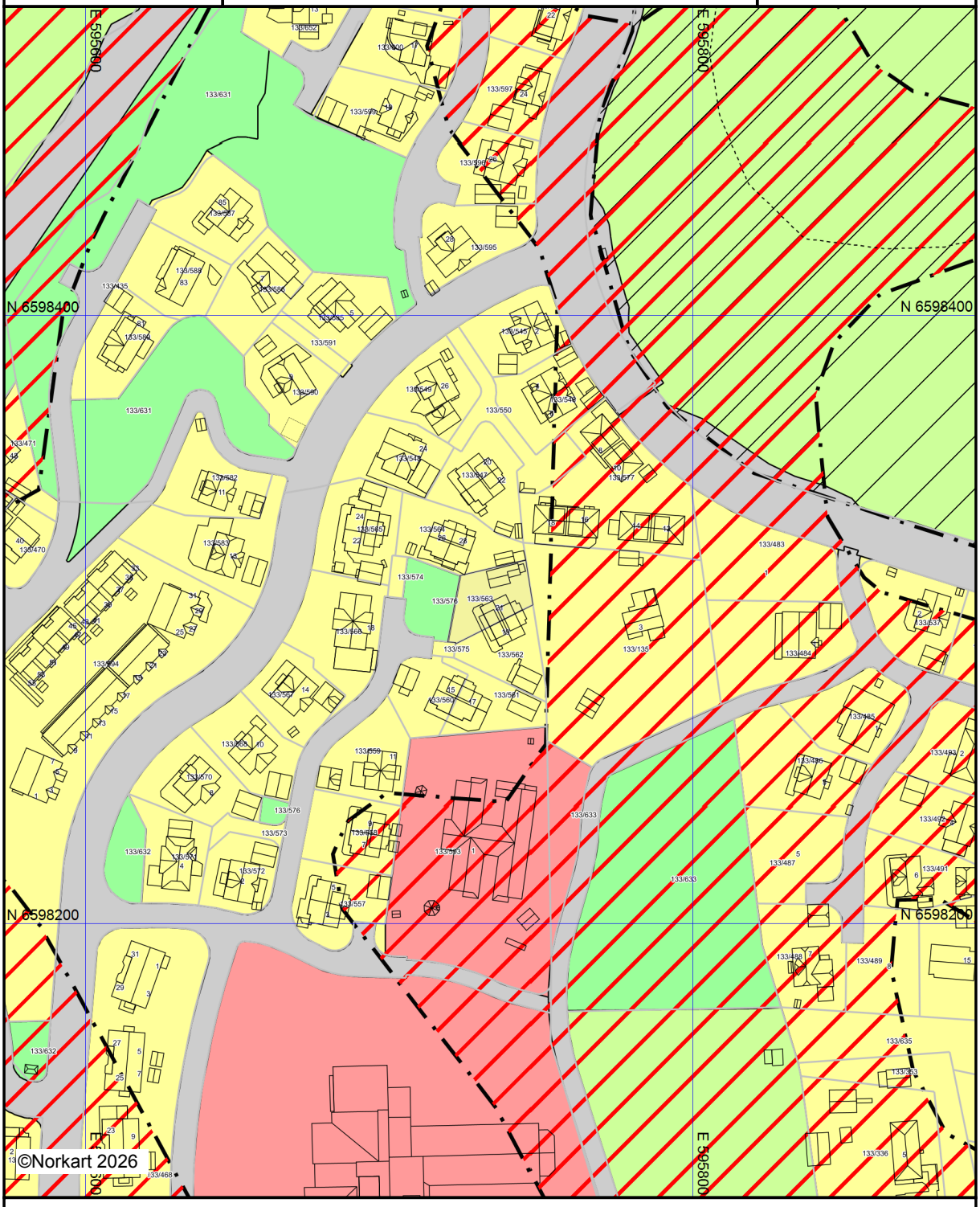
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 133/563
Adresse: Granittveien 21
Utskriftsdato: 10.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

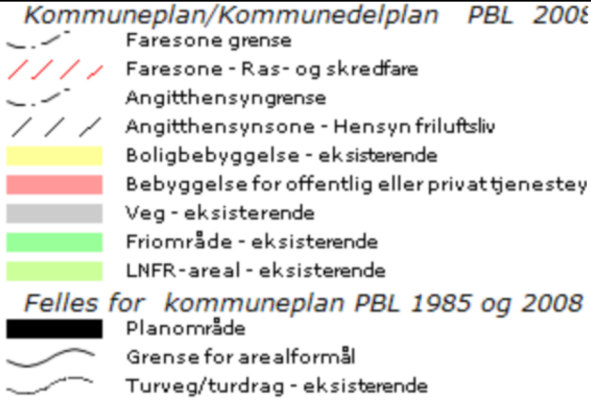
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Vestby kommune

Tillatelse til tiltak (1-trinn)

Enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Utvalg
Plan- og miljøutvalget

Dato
26.05.2014

Arkivkode	Saksnummer	Saksbehandler	Klageadgang
GNR 133/562	14/505-6	Marianne Røed	Ja

Sak DS PLM 366/14
GNR 133 BNR 562 OG 563 - GRANITTVEIEN 19 - 21 - TILLATELSE TIL TILTAK MED DISPENSASJON - TAKOPPLØFT

Søknad om tillatelse til oppføring av takoppløft med balkong godkjennes med plassering som vist på kart mottatt her 20.03.2014 og med utforming som vist på tegninger mottatt her 20.03.2014 og 10.04.2014.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for Øståsen § 3 for overskridelse av maksimalt tillatt gesimshøyde.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Tillatelsen er gyldig innen tre år fra vedtaks dato.

ANSVAR OG KVALITETSSIKRING

Ansvarlige foretak godkjennes i henhold til søknad om ansvarsrett. Godkjenningen gjelder kun det aktuelle tiltaket det er søkt om.

Foretak	Org. nr.	Funksjon	Fagområde	Tiltaksklasse
Brødrene Thomassen bygg AS	996476014	SØK/PRO/UTF	Ansvarlig søker, Prosjektering av takoppløft, Utføring av takoppløft	1

Foretakene er ansvarlig for at kvalitetssikringen gjennomføres og dokumenteres i henhold til foretakets system. Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden
Søknad om tillatelse til tiltak ble mottatt 20.03.2014 og komplettert av ansvarlig søker 16.05.2014. Det søkes om tillatelse til oppføring av takoppløft med balkong. Tiltaket innebærer en økning av BRA med 16 m².

Plangrunnlag
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Øståsen, og er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Dispensasjon
Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene § 3, som angir en maksimal gesimshøyde på 4,5 meter. I og med at takoppløftet overstiger en tredel av takflates bredde skal takoppløftet regnes som gesims. Gesimshøyde er da 5,20 meter.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3 for oppføring av takoppløft, slik at gesimshøyde blir 5,30 meter. Dispensasjonssøknaden begrunnes slik med at hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra er å sikre enhetlig bebyggelse i området, og at ingen bygg skal bli for høye og dominerende. Ved å oppføre en takark tilsvarende den eksisterende vil boligens kvaliteter blir forbedret ved at innvendig areal kan utnyttes som en del av boligen samtidig som takarken er godt tilpasset det eksisterende. Omsøkte ark vil ikke redusere eksisterende bygnings opprinnelighet, bygningens proporsjoner vil bli ivaretatt og hovedtaket vil fortsatt være overordnet og lesbart. Ansvarlig søker skriver dessuten at det allerede er stor variasjon i bebyggelsens uttrykk innenfor planområdet, og at mange andre bygg innenfor planområdet overskrider tillatt gesimshøyde allerede, selv om dette, så vidt søker vet, ikke er omsøkt eller godkjent som dispensasjonssaker, kun vanlige byggesaker.

Estetikk
Tiltakets utforming vurderes i forhold til plan og bygningsloven § 29-2. Det er ikke funnet forhold som tilsier at tiltaket ikke kan godkjennes.

Nabobemerkninger
Tiltaket er nabovarslet. Det har ikke kommet inn noen nabomerknader. Etter at søknaden kom inn til kommunen ble bygningsavdelingen oppmerksom på at det måtte søkes om dispensasjon for et en eventuell tillatelse kunne gis. Dette ble gjort, men det er bedt om fritak fra nabovarsling av dispensasjonssøknaden. Det følger av plan- og bygningsloven § 19-1 at kommunen kan frita fra nabovarsling av dispensasjonssøknad når naboenes interesser åpenbart ikke berøres. I dette tilfellet har naboene blitt varslet om selve tiltaket. Det faktum at tiltaket ikke er i tråd med gjeldende reguleringsplan berører i og for seg ikke naboene direkte. De har alle blitt informert om hva tiltaket går ut på. Bygningssjefen finner derfor å kunne frita fra krav om nabovarsling for dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

Bygningssjefens vurdering
Bygningssjefen mener at det omsøkte takoppløftet er godt tilpasset den eksisterende bygningen og området for øvrig. Takoppløftet vil ikke bidra til at huset fremstår som massivt eller dominerende. Det omsøkte takoppløftet skal utføres på samme måte som takoppløftet på den andre siden av bygget og det er flere andre tilsvarende takoppløft i området. Bygningssjefen kan ikke se at det å gi en dispensasjon er i vesentlig strid med reguleringsplanen eller plan- og bygningslovens formålsbestemmelse. Det er klart større fordeler ved å gi dispensasjon enn ved ikke å gi det. Bygningssjefens konklusjon er at det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3 for overskridelse av tillatt gesimshøyde.

Det er for øvrig ved behandlingen av søknaden ikke funnet forhold som strider mot plan- og bygningsloven med underliggende regelverk eller mot kommunal regulering. Det foreligger ingen nabomerknader. Bygningssjefens konklusjon er at søknaden godkjennes.

Tiltaket vil etter endelig vedtak bli ført inn i matrikkelen for den enkelte eiendom.

FERDIGATTEST

Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig søker utarbeide og innsende følgende dokumentasjon:
- anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
- gjennomføringsplan

Bygningssjefen avgjør hvorvidt det skal foretas tilsyn i forbindelse med ferdigstillelse.

Øvrige betingelser:
- Byggegebyr skal betales. Regning ettersendes.

Gebyr
Giroblankett for behandlingsgebyr kr 7.224,- sendes tiltakshaver. Betalingsfristen fremgår av blanketten. Gebyret er fastsatt etter gjeldende gebyrregulativ for Vestby kommune:

-	3-5	Andre mindre søknadspliktige tiltak	kr 1.806,-
-	3-8	Dispensasjon	kr 5.418,-

En utvidelse av bruksarealet ved nybygg, tilbygg og påbygg i boliger tilknyttet offentlige VA-ledninger utløser tilknytningsavgift til kommunen.

Klagerett
Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klageadgang".
Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Vestby kommune uvedkommende.

Vestby kommunes bygningsavdeling, 26.05.2014

Hans Christian Fæste
Bygningssjef

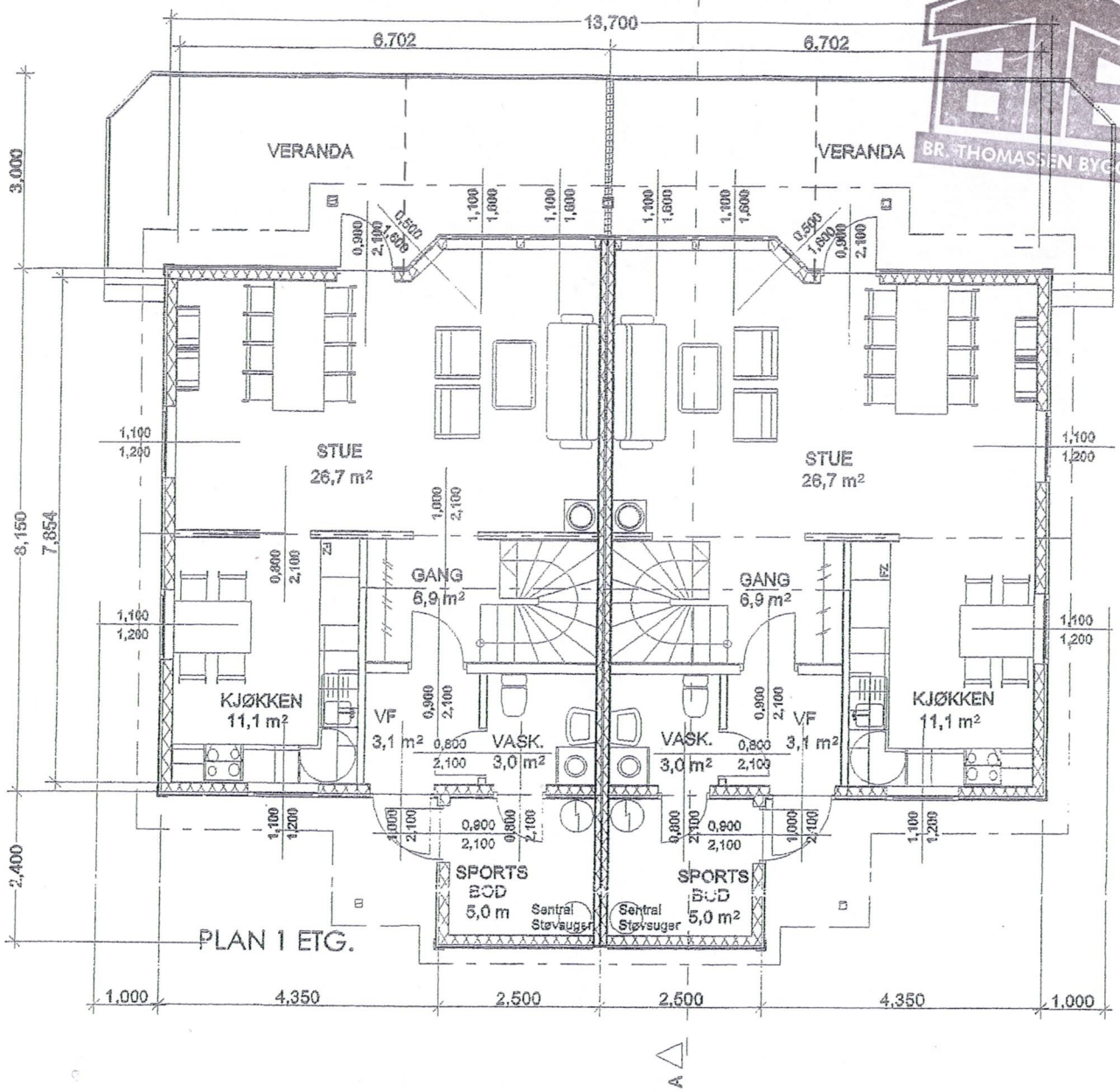
Marianne Røed
juridisk rådgiver

Utskrift sendes:

Tiltakshaver:
Siv-Kristin og Pål Thirud, Granittveien 19, 1555 SON m/opplysninger om klageadgang
Ansvarlig søker:
Brødrene Thomassen Bygg AS, Støaveien 25, 1555 SON m/opplysninger om klageadgang

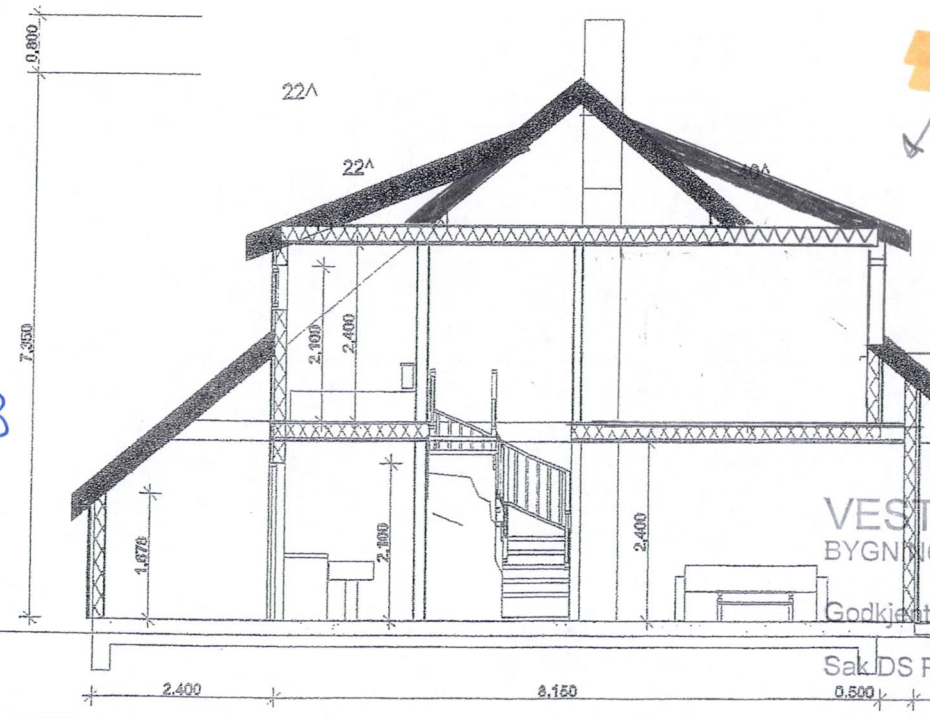
20 MAR 2014

D-3



PLAN 1 ETG.

A



SNITT A-A

NY LØSNING

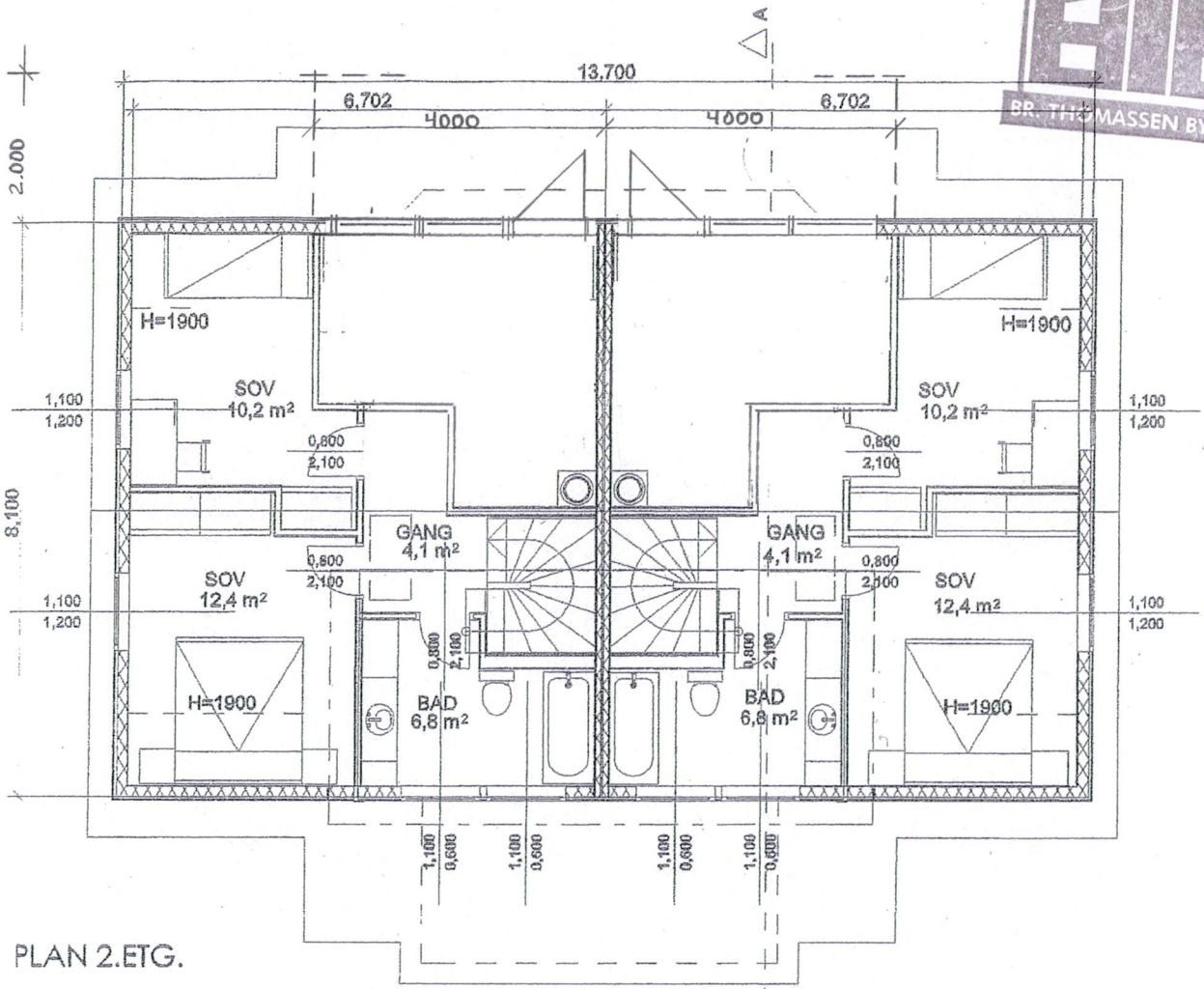
14/2-14
133/562-563

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent 26.05.14 MRO
Sak DS PLM 366/14

D-4

20 MAR 2014

BR. THOMASSEN BYGG AS



PLAN 2.ETG.

AREAL (m2)	1etg	2etg	Tot./leil.	Tot./hele 2man
BYA			63,5 m2	126,9 m2
BRA	58,3	46,8	105,1 m2	210,2 m2
BRA-K	58,3	46,8	105,1 m2	210,2 m2
BA	58,3	28,1	86,4 m2	172,8 m2

REV	GJELDER	DATO	SIGN	KONTR
	Granittveien 21			
	Pål Hanssen			
A	Endret 2 etg.	09.04.99	LH	

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent 26.05.14
Sak DS PLM

14/2-14
133/562-563

PROSJEKT	DATO	SIGN	KONTR
VERTIKALDELT ENEBOLIG - DE LUXE	19.02.99	LH	

TILTAKSHAVER	TEGN.NR	MÅL
VITAL EIENDOM AS	99.014-101	1:100

TEGNING AV	ARKITEKT
PLAN 1 og 2. ETG. SNITT A-A	Siv.Ark.MNAL A. Skyrud

Lativ Arkitektkontor as

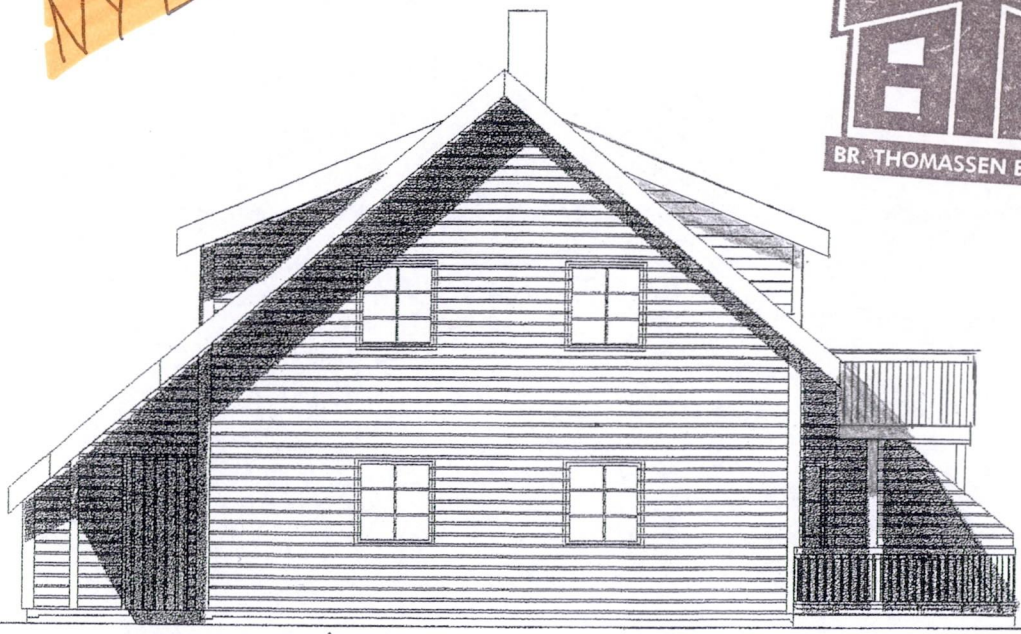
Org.nr: 875 359 592 MVA
Adresse: PB 1065, Værftsgt. 1C, 1510 MOSS
Tlf.: 69 27 07 19 Fax: 69 27 07 82

D-1

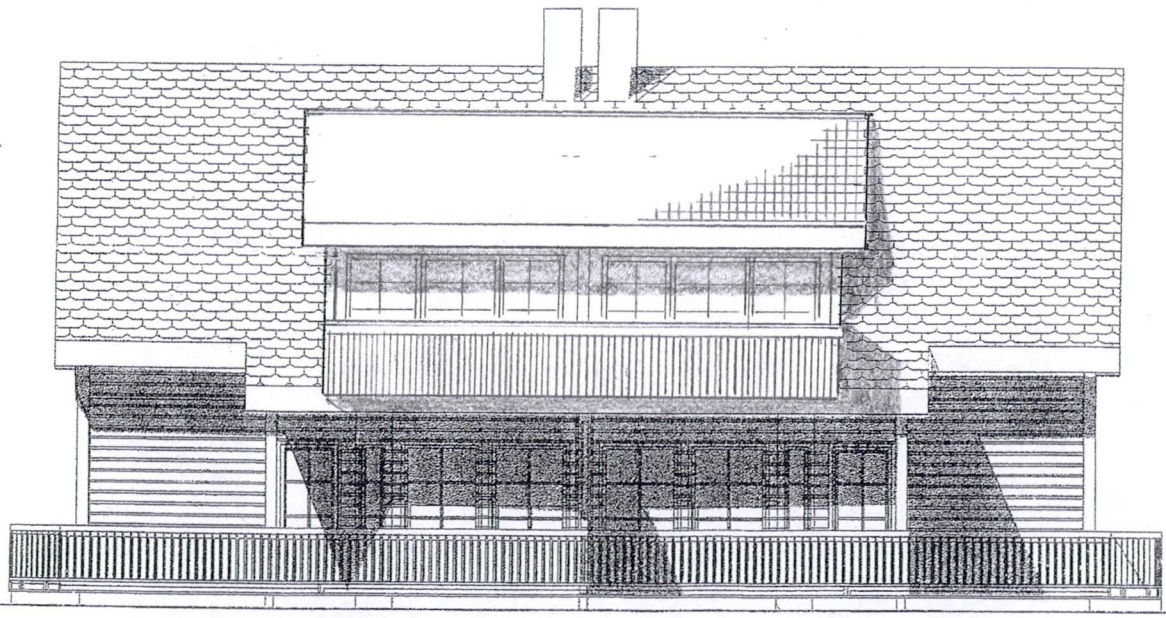
NY LØSNING

20 MAR 2014

BR. THOMASSEN BYGG AS



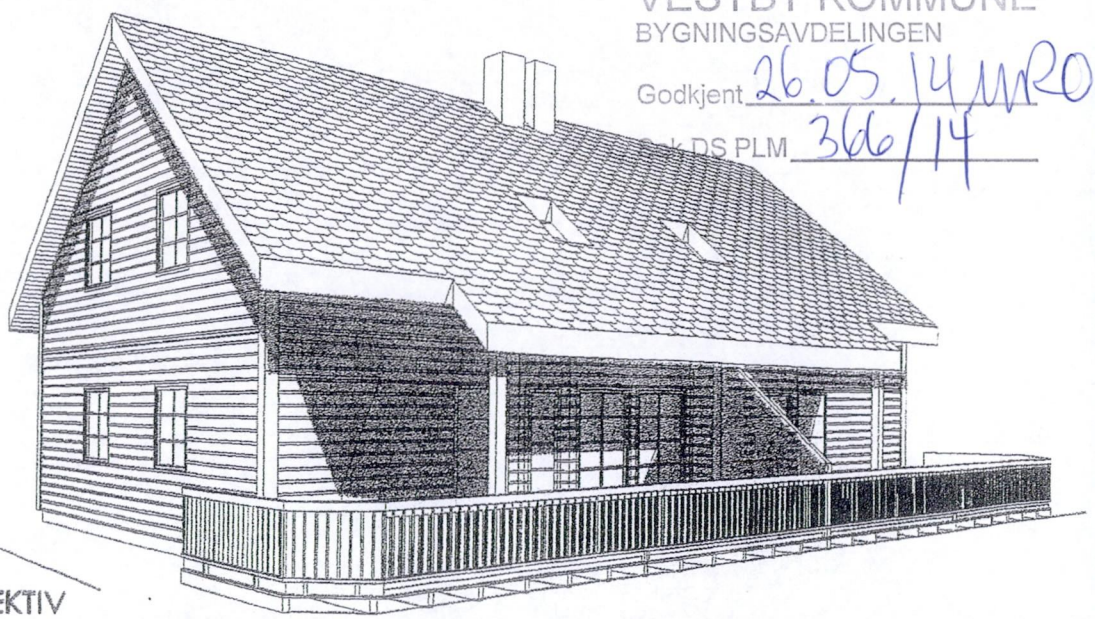
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent 26.05.14 MRO
DS PLM 366/14

14/2-14
133/563-562

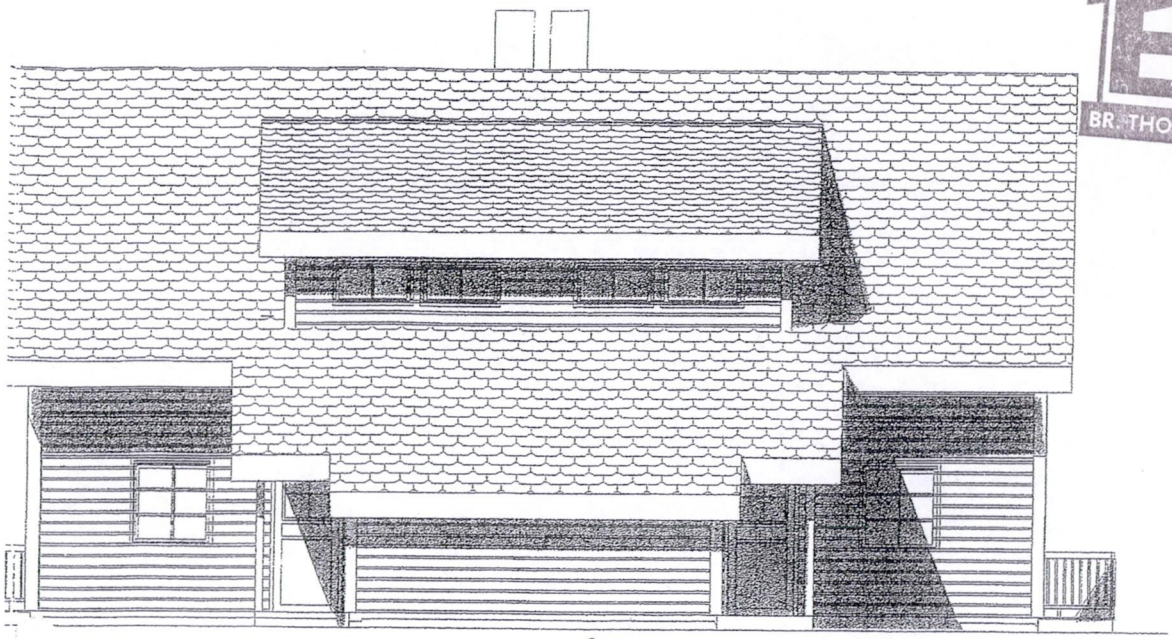


PERSPEKTIV

D-2

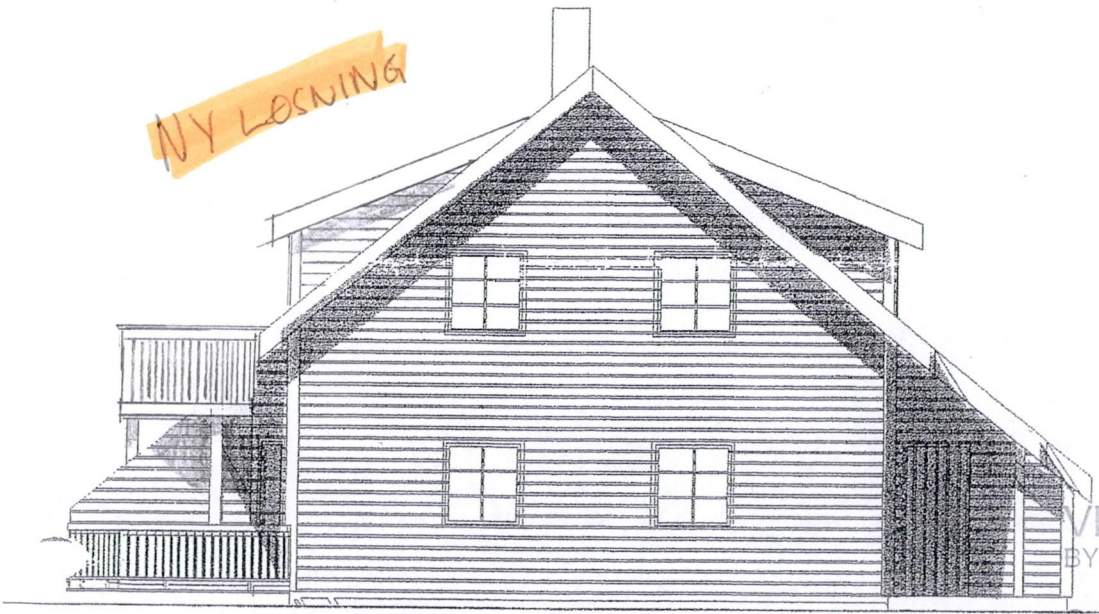
20 MAR 2014

BR. THOMASSEN BYGG AS



FASADE MOT ØST

NY LØSNING



FASADE MOT SØR

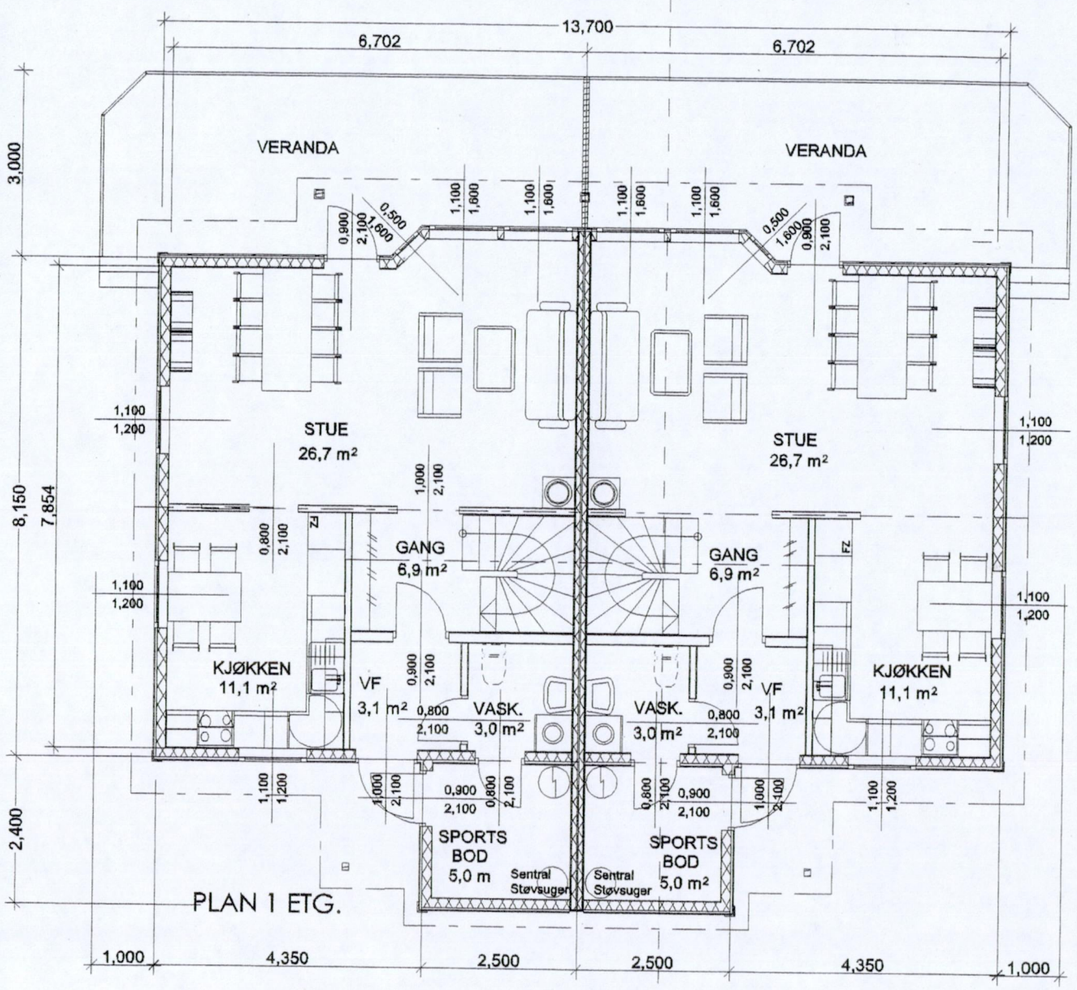
VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent 26.05.14 NRO
Sak DS PLM 366/14

14/2-18
133/562-563

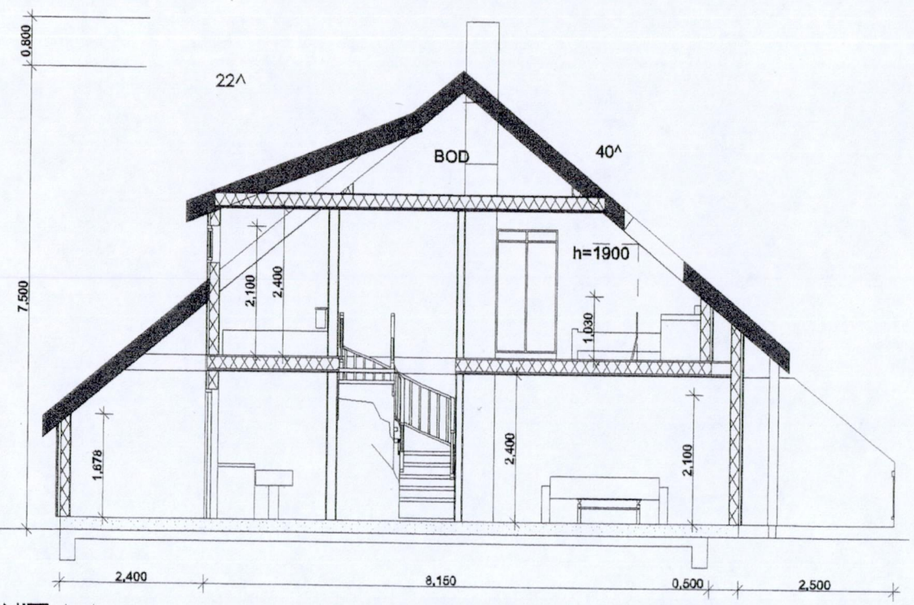
REV	GJELDER	DATO	SIGN	KONTR
A	ENDRET 2.ETG.	09.04.99	LH	

PROSJEKT: VERTIKALDELT ENEBOLIG - DE LUXE	DATO: 19.02.99	SIGN: LH	KONTR
TILTAKSHAVER: VITAL EIENDOM AS	TEGN.NR: 99071-104	MÅL: 1:100	
TEGNING AV: FASADER OG PERSPEKTIV	ARKITEKT: Siv.Ark.MNAL A.Skyrud		

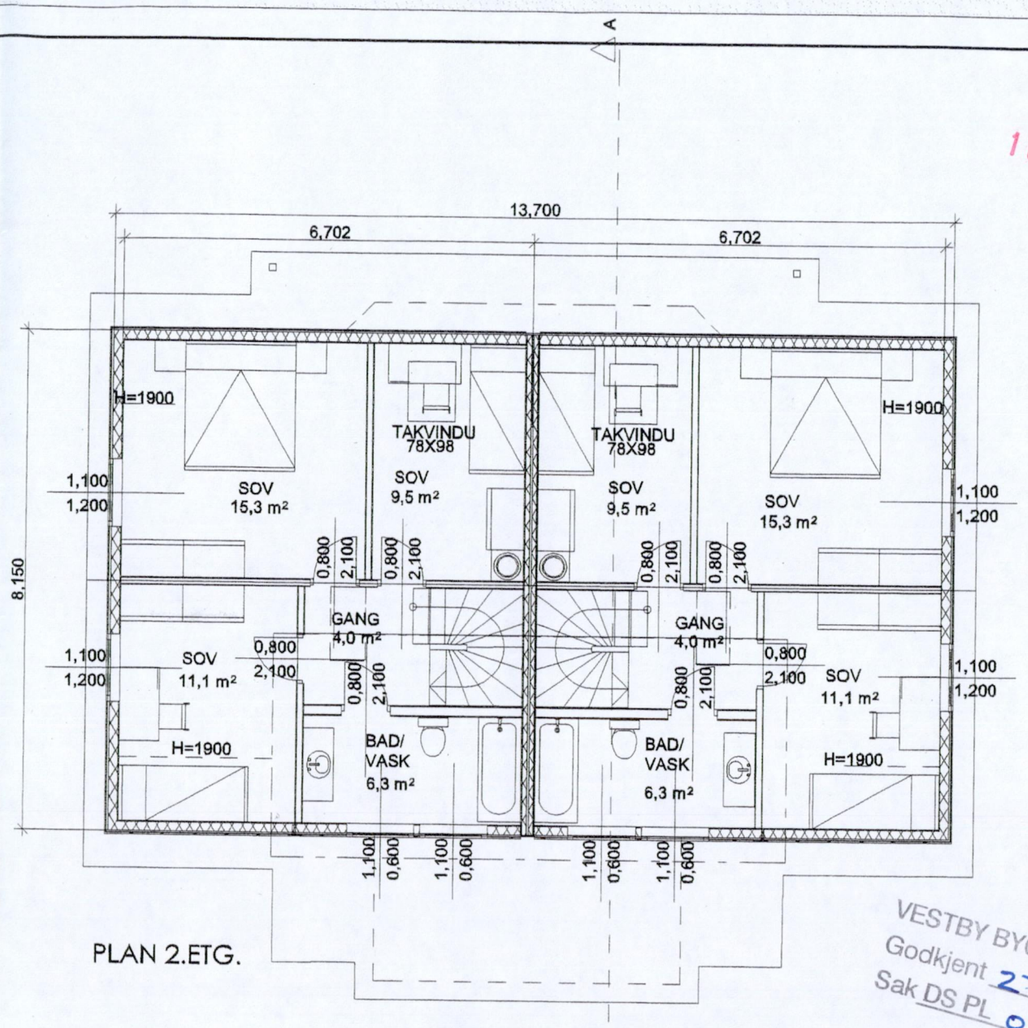
Lativ Arkitektkontor as
Org.nr: 875 359 592 MVA
Adresse: PB 1065, Værftsgt. 1C, 1510 MOSS
Tlf.: 69 27 07 19 Fax: 69 27 07 82



PLAN 1 ETG.



SNITT A-A



PLAN 2.ETG.

10 JUNI 1999

VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 27.10.99 MPF
Sak DS PL 0394/99

AREAL (m2)	1etg	2etg	Tot./leil.	Tot./hele 2man
BYA			63,5 m2	126,9 m2
BRA	58,3	46,8	105,1 m2	210,2 m2
BRA-K	58,3	46,8	105,1 m2	210,2 m2
BA	58,3	28,1	86,4 m2	172,8 m2

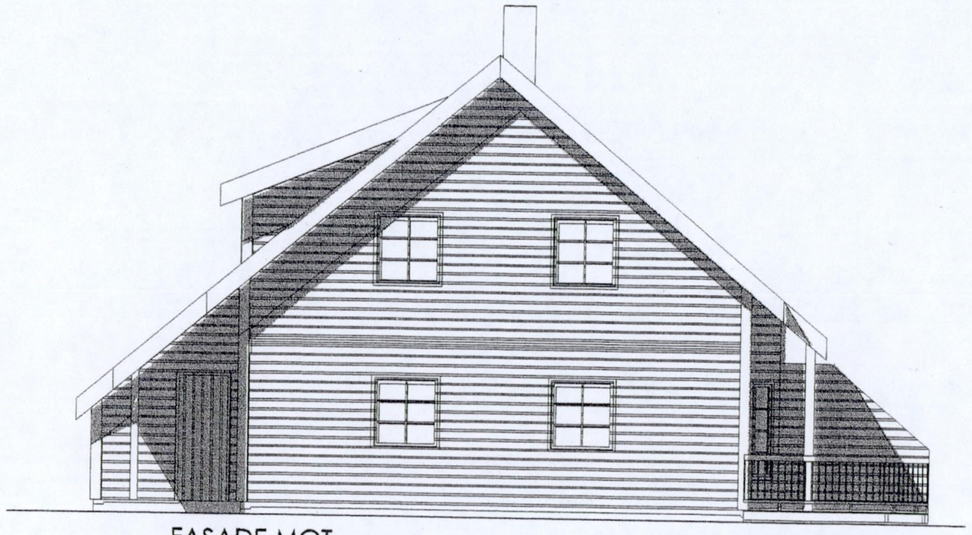
REV	GJELDER	DATO	SIGN	KONTR

PROSJEKT: VERTIKALDELT ENEBOLIG - DE LUXE		DATO: 19.02.99	SIGN: LH / KONTR:
TILTAKSHAVER: VITAL EIENDOM AS		TEGN.NR: 99.014-101	MÅL: 1:100
TEGNING AV: PLAN 1 og 2. ETG. SNITT A-A		ARKITEKT: Siv.Ark.Alfredo Skyrud	

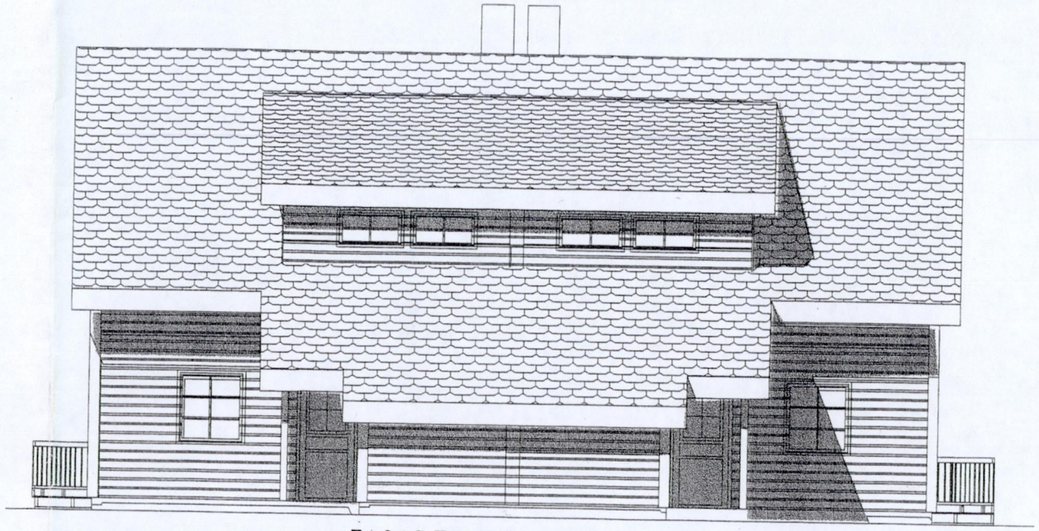
Lativ Arkitektkontor as

Org.nr: 875 359 592 MVA
Adresse: PB 1065, Værftsgt. 1C, 1510 MOSS
Tlf.: 69 27 07 19 Fax: 69 27 07 82

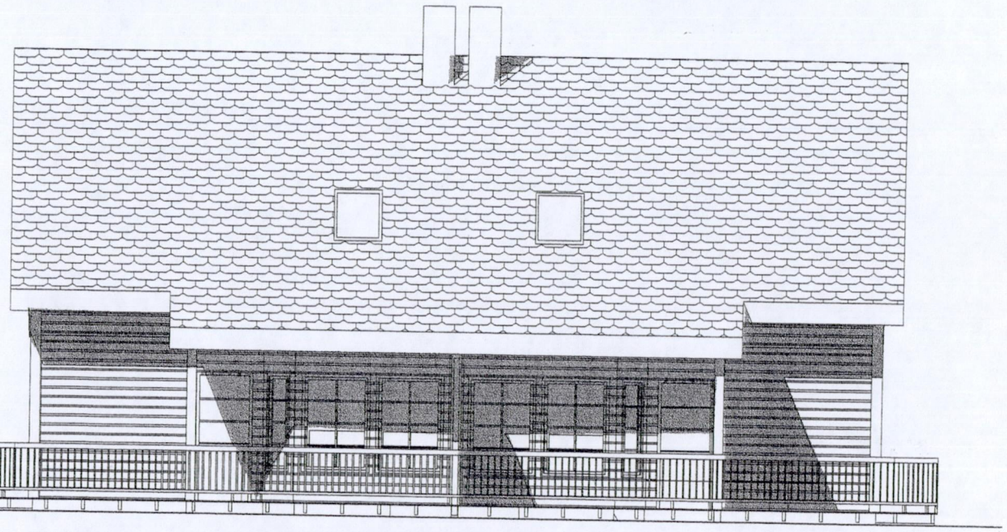
10 JUNI 1999



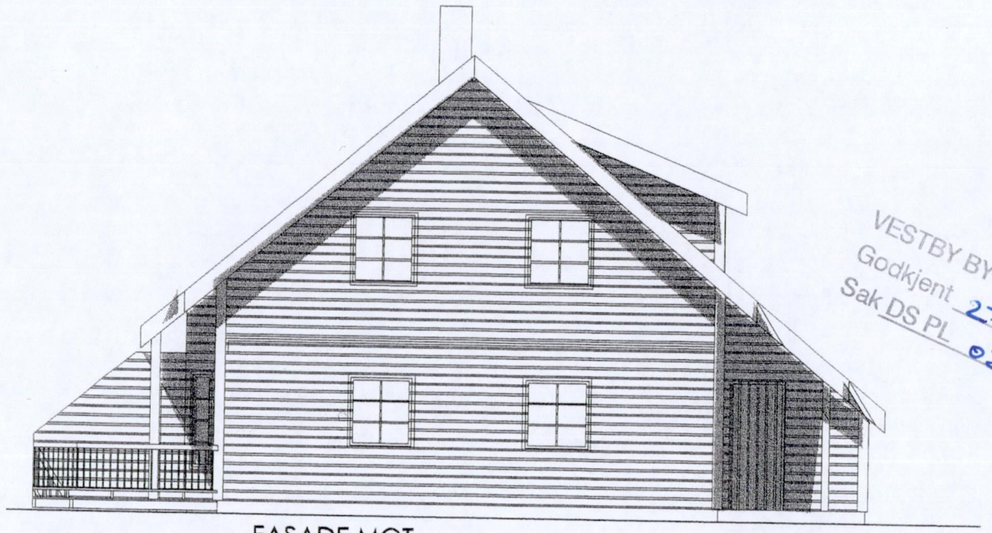
FASADE MOT



FASADE MOT

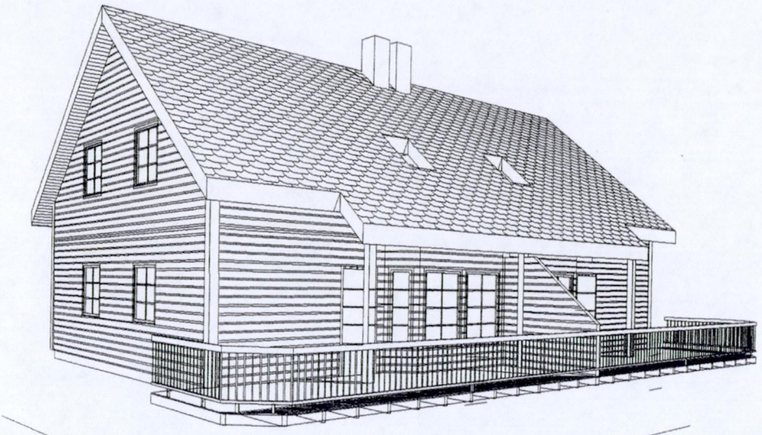


FASADE MOT



FASADE MOT

VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 27.10.99 MOP
Sak DS PL 0324/99



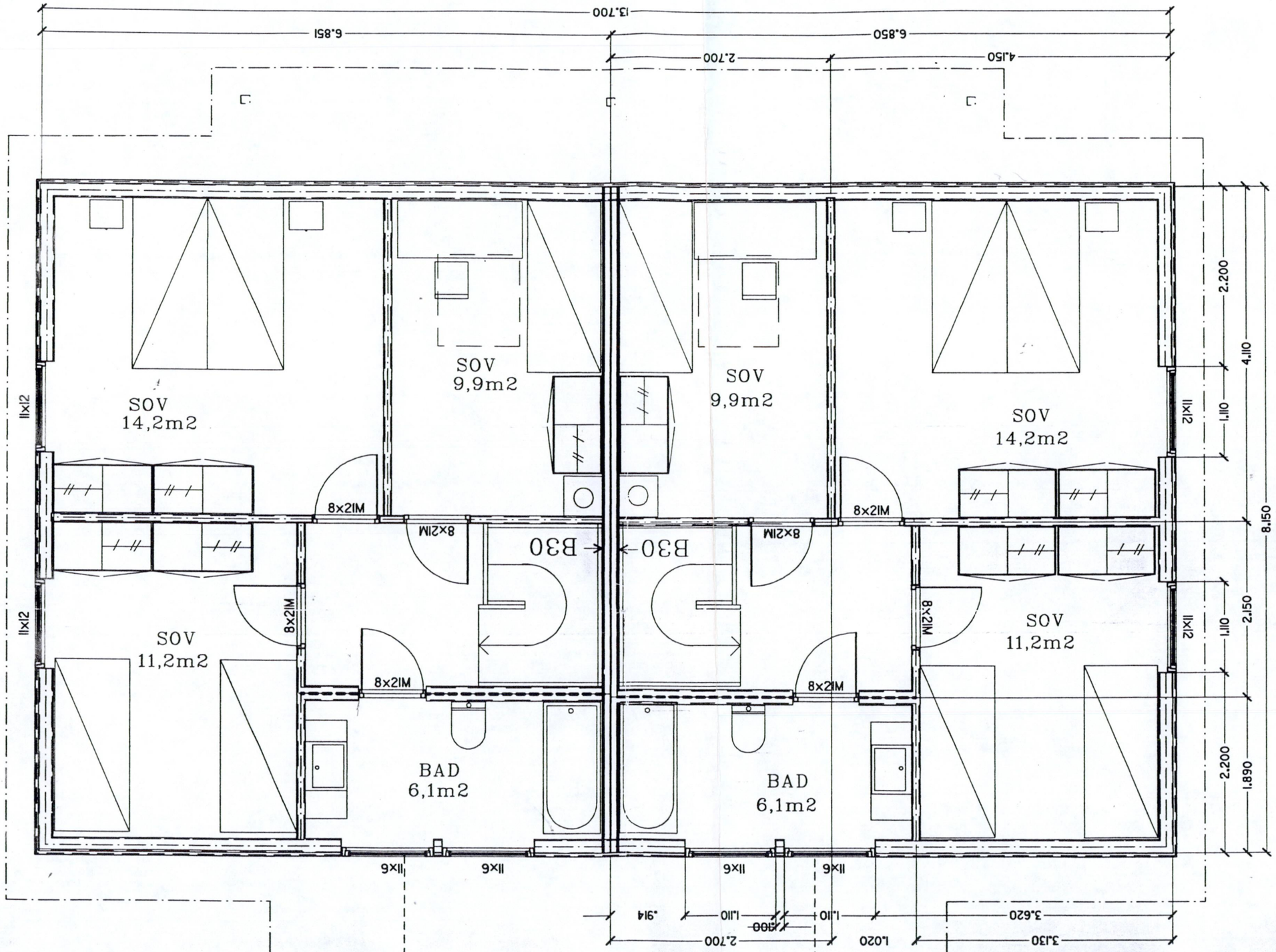
PERSPEKTIV

REV	GJELDER	DATO	SIGN	KONTR

PROSJEKT	VERTIKALDELT ENEBOLIG - DE LUXE	DATO 19.02.99	SIGN LH / KONTR
TILTAKSHAVER	VITAL EIENDOM AS	TEGN.NR 99014-102	MÅL 1:100
TEGNING AV	FASADER OG PERSPEKTIV	ARKITEKT Siv.Ark.Alfredo Skyrud	

Lativ Arkitektkontor as

Org.nr: 875 359 592 MVA
Adresse: PB 1065, Værftsgt. 1C, 1510 MOSS
Tlf.: 69 27 07 19 Fax: 69 27 07 82



LEILIGHET A
Seksjon 1

LEILIGHET B
Seksjon 2

VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 27.10.99/MPP
Sak DS PL 0365/99

18 OKT. 1999

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.