

PROAKTIV

Flott enebolig
over 2 plan

I et meget attraktivt område.

KRUSEBYVEIEN 74



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

- Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

Sola

- Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

Jæren

- Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

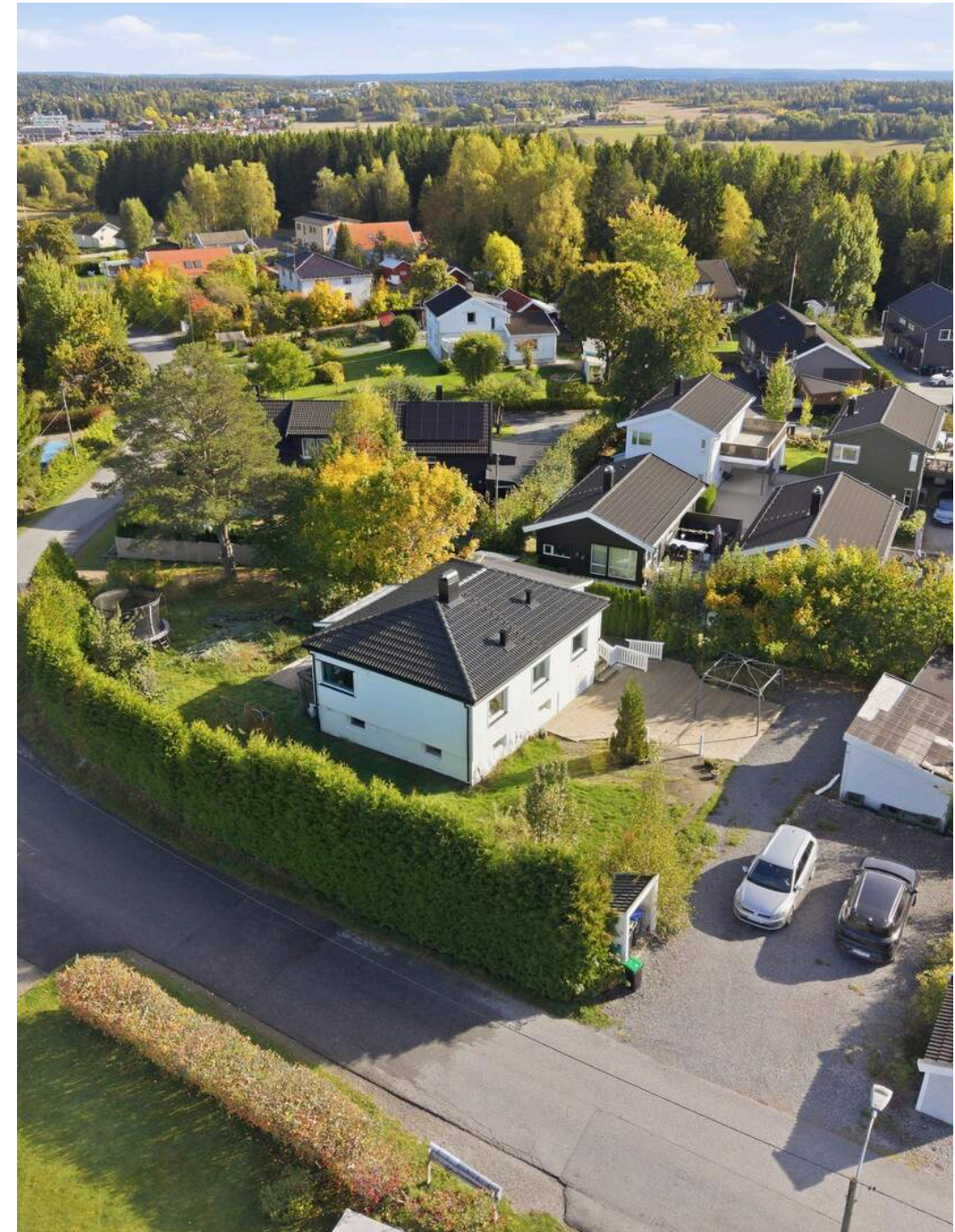
BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

Sarpsborg

- Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



KRUSEBY/VESTBY

Enebolig med stor terrasse, balkong og frittstående bod i veletablert og barnevennlig boligområde nær Vestby sentrum

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Krusebyveien 74, 1542 VESTBY

Gnr./Bnr.: Gnr. 6, bnr. 29, i Vestby kommune

Prisantydning: 6.400.000,-

Omkostninger: 161.090,-

Totalpris: 6.561.090,-

Kommunale avgifter: 14.279,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1959

Rom/soverom: 6/4

BRA: 173 m²

BRA-i: 150 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Det er parkering på eiendommen.

Det er gruset gårdsplass.

Tomt: 942.9 m²

Energimerke: Energiklasse: .

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	38	39
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Plantegning
40	45	102	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Is si abo. Ut que officim
derum ipis volore pro mos
evero est, incil eatiost, sa
consectem. Bipis volore
pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis
volore pro mos evero est, incil eatiost, sa
consectem. liqui nobitiundae suntiis sani
andit donis senis moluptae pra denihit ut
con consequiat Apic totatis molore nat
de incte voluptatque voluptur? Ersped
mos exceaqui consere laut ressequam
dem et aut.Et inisque pla iur alitatas
rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim
derum ipis volore pro mos
evero est, incil eatiost, sa
consectem. Bipis volore
pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis
volore pro mos evero est, incil eatiost, sa
consectem. liqui nobitiundae suntiis sani
andit donis senis moluptae pra denihit ut
con consequiat Apic totatis molore nat
de incte voluptatque voluptur? Ersped
mos exceaqui consere laut ressequam
dem et aut.Et inisque pla iur alitatas
rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim
derum ipis volore pro mos
evero est, incil eatiost, sa
consectem. Bipis volore
pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis
volore pro mos evero est, incil eatiost, sa
consectem. liqui nobitiundae suntiis sani
andit donis senis moluptae pra denihit ut
con consequiat Apic totatis molore nat
de incte voluptatque voluptur? Ersped
mos exceaqui consere laut ressequam
dem et aut.Et inisque pla iur alitatas
rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim
derum ipis volore pro mos
evero est, incil eatiost, sa
consectem. Bipis volore
pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis
volore pro mos evero est, incil eatiost, sa
consectem. liqui nobitiundae suntiis sani
andit donis senis moluptae pra denihit ut
con consequiat Apic totatis molore nat
de incte voluptatque voluptur? Ersped
mos exceaqui consere laut ressequam
dem et aut.Et inisque pla iur alitatas
rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim
derum ipis volore pro mos
evero est, incil eatiost, sa
consectem. Bipis volore
pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis
volore pro mos evero est, incil eatiost, sa
consectem. liqui nobitiundae suntiis sani
andit donis senis moluptae pra denihit ut
con consequiat Apic totatis molore nat
de incte voluptatque voluptur? Ersped
mos exceaqui consere laut ressequam
dem et aut.Et inisque pla iur alitatas
rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim
derum ipis volore pro mos
evero est, incil eatiost, sa
consectem. Bipis volore
pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis
volore pro mos evero est, incil eatiost, sa
consectem. liqui nobitiundae suntiis sani
andit donis senis moluptae pra denihit ut
con consequiat Apic totatis molore nat
de incte voluptatque voluptur? Ersped
mos exceaqui consere laut ressequam
dem et aut.Et inisque pla iur alitatas
rerrumqui”.

Navn Navnesen

”

"For oss i Proaktiv er det å
megle boliger som å spille
sjakk. Vi overlater ingenting
til tilfeldighetene. Det
merker både den som skal
selge bolig og den som skal
kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF: **Erik
Andre Engebretsen**



Erik Andre Engebretsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 452 68 570
E-post:
erik.andre.engebretsen@pro
aktiv.no
AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Eiendomsmegler | Proaktiv
Eiendomsmegling
Dekker hovedsaklig: Moss, Råde,
Son og Vestby

Som eiendomsmegler med en god
del års erfaring i bransjen, har jeg
opparbeidet meg god lokalkunnskap
og trygghet i formidlingen av
bruktboliger. Jeg er opptatt av å
gjøre hele salgsprosessen oversiktlig
og trygg – med tett og ærlig dialog
fra første møte til nøkkelen er levert.

Kundene mine beskriver meg som
tilgjengelig, strukturert og
imøtekommende.
Jeg legger stor vekt på å skape en
god opplevelse for både selger og
kjøper, og mener at et hyggelig
samarbeid gir det beste resultatet.

Når jeg ikke er ute på visning eller i
møte, trives jeg med padel og annen

idrett – noe som gir meg energi og
fokus i en hektisk meglerhverdag.

Ta gjerne kontakt for en
uforpliktende prat – jeg står klar for
å hjelpe deg med neste steg i
boligreisen!



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Erik Andre Engebretsen

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.



Proaktiv Sarpsborg & Moss

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg og i Moss.

Vi står klar til å ta imot deg.
Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg

Tlf.: 69 12 60 60

E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg og Moss har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg og Moss vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom. Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat, og de gleder seg til å ta deg imot.



KRUSEBY/VESTBY

Kommune: Vestby / Område: Kruseby

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Krusebyfeltet med kort vei til skole, barnehage og idrettsanlegg.

Ca. 1,5-2 km til Vestby sentrum med butikker, bank, post, lege, kommunale etater og togstasjon med god kommunikasjon til Oslo/Ski.

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Adkomst

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Krusebyen Linje 530, 531, 540N	4 min 0.3 km
🚶 Vestby stasjon Linje RE20, R21, R23x	21 min 1.9 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 1 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Vestby Senter Post i butikk	19 min 1.7 km
Rema 1000 Vestby Storsenter PostNord	19 min 1.7 km

VARER/TJENESTER

📦 Vestby Storsenter	19 min
🏪 Apotek 1 Vestby Storsenter	19 min

SPORT

⚽ Vestbyhallen Aktivitetshall	10 min 0.9 km
⚽ Risil idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	10 min 0.9 km
🏊 Mudo Vestby	19 min
🏊 Family Sports Club Vestby	21 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov??

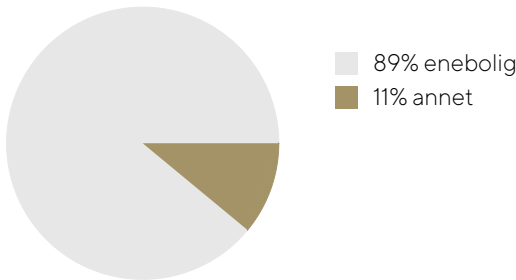


SKOLER		
Bjørlien skole (1-7 kl.)	12 min	1.1 km
434 elever, 21 klasser		
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	3.5 km
437 elever, 17 klasser		
Vestby videregående skole	7 min	3.6 km
720 elever, 55 klasser		
Ås videregående skole	14 min	12 km
1100 elever, 62 klasser		

BARNEHAGER		
Risil barnehage (0-5 år)	10 min	0.9 km
76 barn		
Johnsrudhuset barnehage (1-4 år)	13 min	1.1 km
10 barn		
Pepperstadmarka barnehage (0-5 år)	23 min	2 km
87 barn		



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL KRUSEBYVEIEN 74

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer

Parkering

Det er parkering på eiendommen.
Det er gruset gårdsplass.

Tomtestørrelse

942,90 m²

Beskrivelse av tomt

Det er gruset gårdsplass som er opparbeidet med diverse grøntareal.
Det er parkering på eiendommen og det er oppført frittliggende bod rett på utsiden.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Eneboligen er oppført over to plan med betonggrunnmur på byggegrunn av løsmasser, og terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Dreneringen er opplyst fornyet i 2007 og ligger under bakkenivå. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning, og renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, og taket er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass og malt hovedytterdør samt malt balkongdør i tre. Fra stuen er det utgang til balkong, det er oppført terrasse i 1. etasje, og det er tretrapp fra balkongen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig > Nedløp og beslag

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

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Innvendig > Overflater

Avvik: I underetasjen ble det registrert flisbom.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og

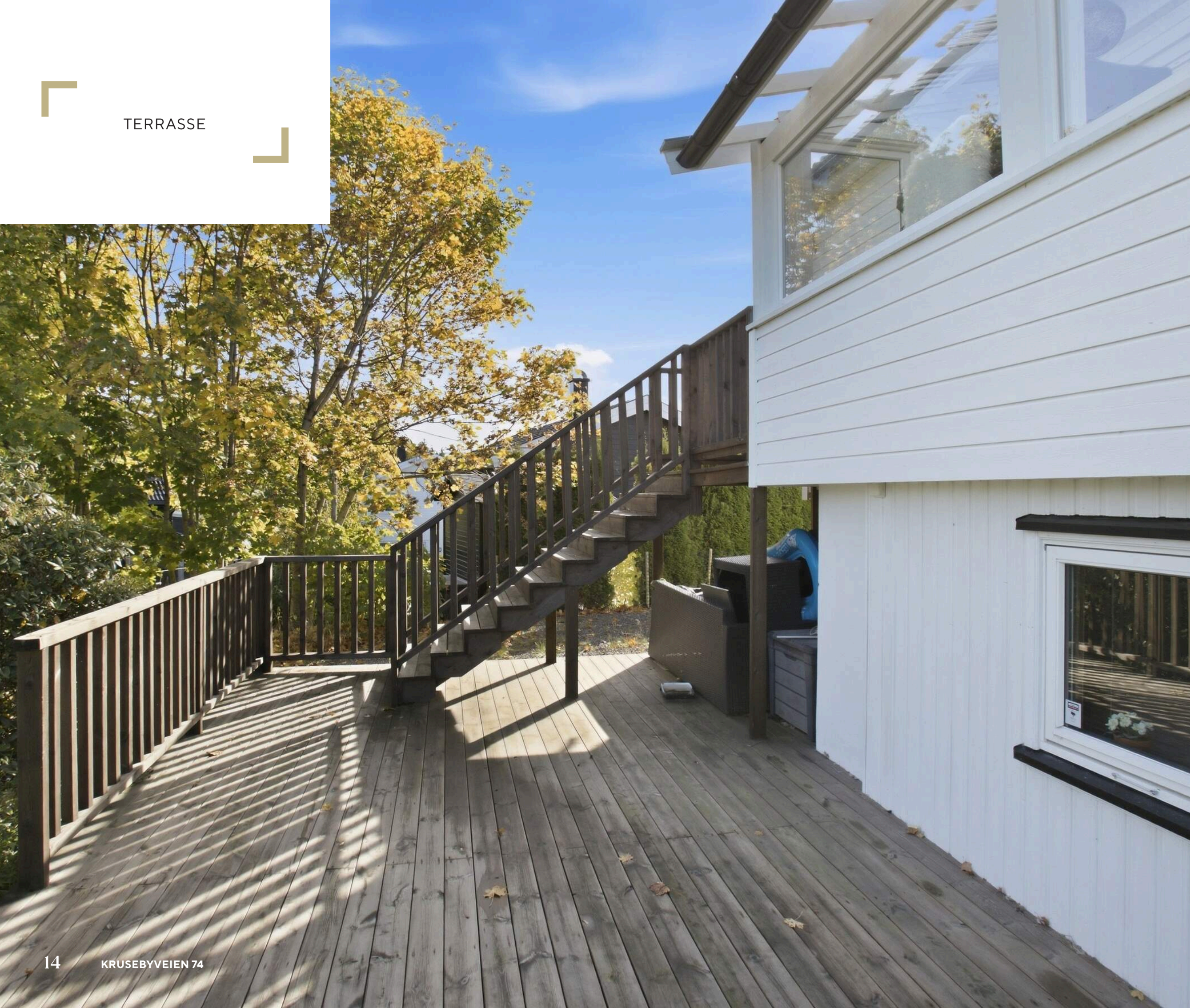
TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





TERRASSE



- innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering
Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskapet er oppført med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
Vurderingen er satt pga. av en helhetsvurdering av ukjente punkter og manglende dokumentasjon på anlegget.
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og observasjoner som fremgår av forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel) § 2-18.
Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med en teknisk kontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet.
Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre slike kontroller.
Tilstandsgraden er derfor vurdert ut fra den begrensede kontrollen som forskriften åpner for.
Det elektriske anlegget kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom denne enkle vurderingen.
Det anbefales å innhente faglig vurdering og eventuelt utføre en fullstendig el-kontroll gjennom en registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle skjulte feil.
Denne vurderingen gir ikke grunnlag for å konkludere om anlegget er forskriftsmessig. For full sikkerhetsvurdering må registrert elektrovirksomhet kontaktes.

Bygningssakskyndig

Mandag, 8. juni 2026

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid

Årstall: 2025

Hvordan ble arbeidet utført?: Ufaglært

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Fikset og malte taket på badet nede etter veiledning av snekkeren.

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

Ja

Firmanavn: Varig fasade, 2023

Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid

Årstall: 2023

Hvordan ble arbeidet utført?: Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Byttet alle vinduene i hele første etasje.

Har du dokumentasjon på arbeidet?: Ja

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

Ja

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: ESS, 2024

Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid

Årstall: 2024

Hvordan ble arbeidet utført?: Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Jording

Har du dokumentasjon på arbeidet?: Ja

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

Ja

Beskrivelse: Spesifiser hvilken type: Brønnvann på utekran

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

Ja

Firmanavn: Ål gravedrift, 2022

Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid

Årstall: 2022

Hvordan ble arbeidet utført?: Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Det ble koblet på offentlig vann og kloakk

Har du dokumentasjon på arbeidet?: Ja

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller

ventilasjonsanlegg?

Ja

Firmanavn: HK ventilasjon, 2023

Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid

Årstall: 2023

Hvordan ble arbeidet utført?: Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Satt inn ventilatorer i stuene og på et soverom

Har du dokumentasjon på arbeidet?: Ja

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

Ja

Beskrivelse: Sprekk i flis i bod, uten betydning

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

Ja

Beskrivelse: Sopp på kledning av hus, men byttet kledning og etterisolert etter dette.

Fukt i utehus

27. Er det utført radonmåling?

Ja

Beskrivelse: 2022

621176312 27-10-2021 - 27-12-2021 Barnerommet Soverom 2

96 ± 20 Bq/m3 75 Bq/m3

620341032 27-10-2021 - 27-12-2021 Kjellerstue bokhylle Stue 1

140 ± 20 Bq/m3 109 Bq/m3

620597849 620355040 27-10-2021 - 27-12-2021 Kjøkken

Kjøkken 2 108 ± 20 Bq/m3 85 Bq/m3

620684084 620730473 27-10-2021 - 27-12-2021 Kontor

bokhylle Hobbyrom 1 137 ± 20 Bq/m3 107 Bq/m3

Verdier over 100 kun i kjeller. Satte inn ventilator i kjeller

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

Ja

Beskrivelse: Ledning til offentlig vann ligger på nabos eiendom

Kommentar fra selger: Bodde i Krusebyveien 74 siden 2021



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

1. Etasje:
BRA-i 83 kvm: Stue/kjøkken, toalettrom, vindfang, bod og 2 soverom
TBA 4 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:
BRA-i 67 kvm: Bad/vaskerom, soverom, allrom, teknisk rom og stue
TBA 53 kvm: Terrasse og balkongareal

Bod:
BRA-e 16 kvm: Bod

Areal
Enebolig

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

1. etasje
BRA-i: 83 kvm
BRA-b: 7 kvm
Total BRA: 90 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Underetasje: 53 kvm

1. etasje: 4 kvm

Bod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 16 kvm
Total BRA: 16 kvm

Enebolig

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.
Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.
Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.
Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.
Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Bod

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.
Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at



INNGANGSPARTI OG STUE

STUE

Lys og fin stue med mye naturlig lys

arealet er godkjent av bygningsmyndighetene. Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk. Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal. Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Standard

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet er fra 2011. Det er innredet med profilerte over- og underskap, heltre benkeplate og helstøpt vask med kum. Kjøkkenet har kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er montert ventilator over kokesonen med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom i underetasje:
Rommet har fliser på gulv og vegger, samt panel i himling. Det er elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med skyllekum, servant med innredning, dusjhjørne, badekar/boblekar, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Ventilasjonen er løst med elektrisk styrt vifte på vegg og luftespalte under dør.

Toalettrom 1. etasje:
Toalettrommet har fliser på gulv, malte flater på vegger og himlingsplater. Rommet er innredet med helstøpt servant med innredning og vegghengt klosett. Det er elektrisk avtrekk på vegg.

Innvendige overflater:
Gulv: parkett og fliser.
Vegger: tapet og trepanel.
Himling: himlingsplater.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert ventilatorer i kjellerstue, stue i hovedetasje og på det ene soverommet.
- Varmtvannstank: Ca. 200 liter.
- Andre installasjoner: Luft-til-luft varmepumpe i stuen fra 2017.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.



FØRSTEINTRYKK ER VIKTIG

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring



STUE MED PEIS OG UTGANG TIL BALKONG

KJØKKEN

Lyse profilerte fronter





Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring. I stuen er det montert luft til luft varmepumpe. Boligen har mursteinspipe og peis med innsats i 1. etasje og vedovn i kjelleren. Bad/vaskerom i underetasjen har varmekabler.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2024:
• Ny kledning

2023:
• Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Vinduene er fra 2016 og 2023.

2017:
• I stuen er det montert luft til luft varmepumpe.

2016:
• Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Vinduene er fra 2016 og 2023.

2012:
• Taktekkingen er av betongtakstein og er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2012.

2011:
• Kjøkkenet er innredet med profilerte over og underskap, heltre benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med kum, installert komfyr med ventilator over kokesonen. Det er fliser på gulv, malte flater på vegger og himlingsplater. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2009:
• Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre 2009.

2007:
• Det foreligger opplysninger om at dreneringen er fornyet i 2007.





ROMSLIG KJELLERSTUE,
MED PEIS



WC-rom 1 etasje, bad i underetasje



NYERE BAD I
UNDERETASJE,
VEGGHENGTO KLOSETT

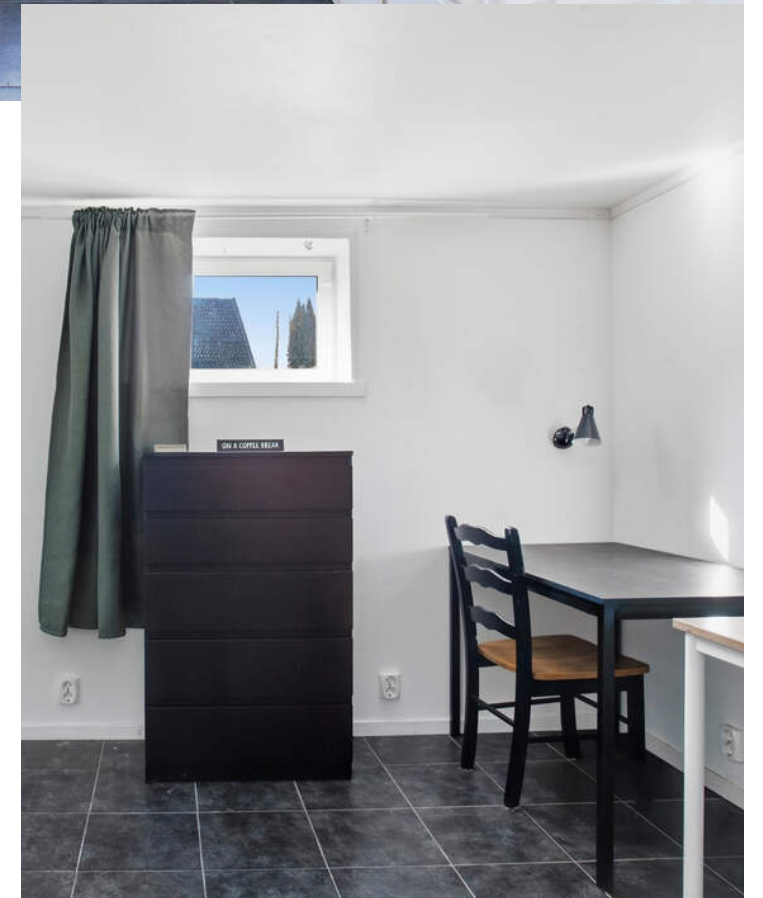




SOVEROM HOVEDETASJE



SOVEROM UNDERETASJE





UTEPLASSER OG HAGE

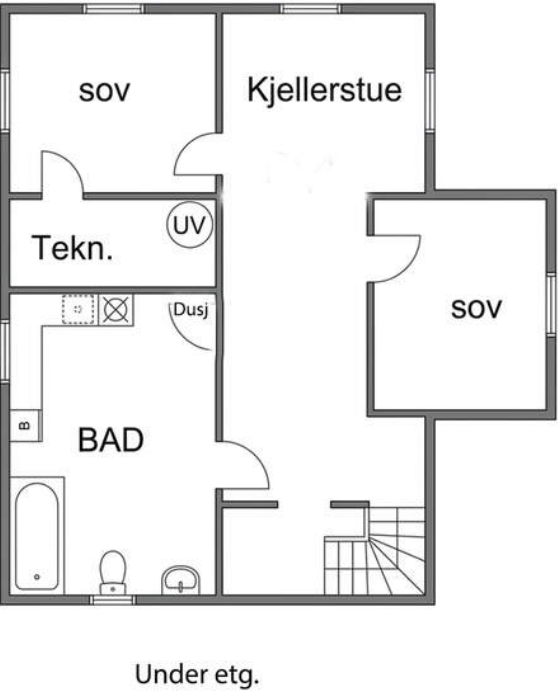
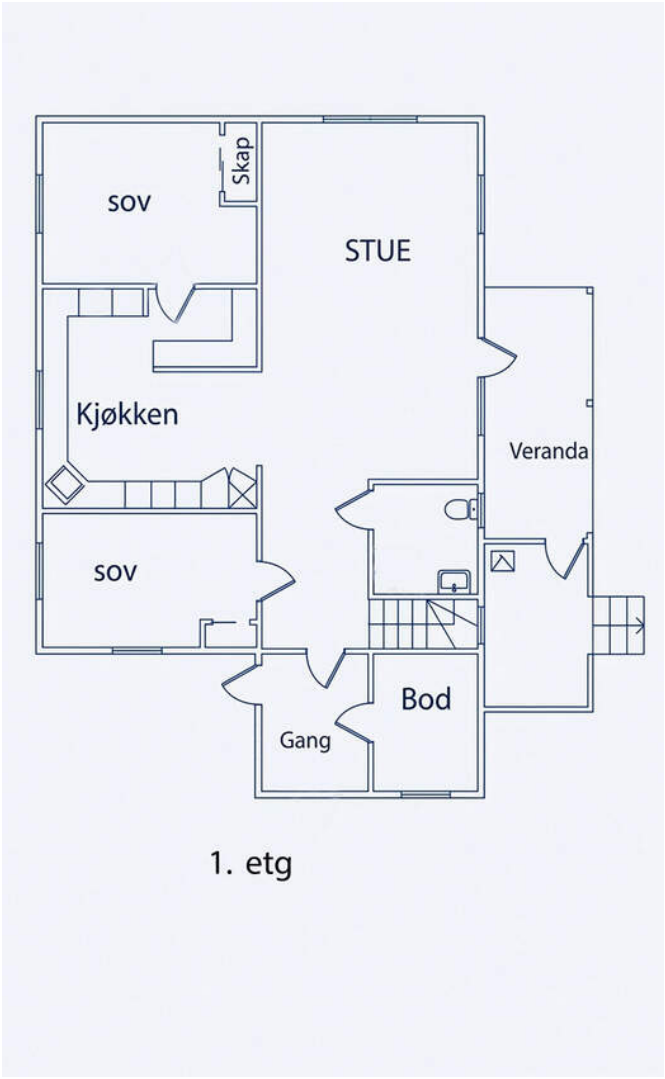


GÅRDSPLASS OG
UTVENDIG BOD



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

942,90 m²

Beskrivelse av tomt

Det er gruset gårdsplass som er opparbeidet med diverse grøntareal.
Det er parkering på eiendommen og det er oppført frittliggende bod rett på utsiden.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.287.022,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.148.088,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie- og tilsynsgebyr: kr 400,00
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus: kr 2884,20
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus: kr 2941,70
Avløp; akonto målt forbruk: kr 3971,18
Vann; akonto målt forbruk: kr 4082,73

Totalt: kr 14279,81

Kommunale avgifter

14.279,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg,



hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for «nytt inngangsparti og terrasse, endring av innkjørsel og bytte av kjellervinduer» på gnr. 6 bnr. 29, Krusebyveien 74, datert 27.10.2009.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3216/6/29:

Heftelser i eiendomsrett:

Eiendommens rettigheter:

Servitutter:

2024/1993328-1/200 24.09.2024

21:00

BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Rettighet hefter i: KNR: 3216 GNR: 6 BNR: 24 FNR: 0

SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 3216 GNR: 6 BNR: 24 FNR: 0

SNR: 2

Adkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler

Rett for fremtidige fradelte parseller til å koble

seg på anlegget

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av

anlegg/ledninger/kabler

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kjerneinformasjon

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: VESTBY KOMMUNE
ORG.NR: 943 485 437

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse.

Følger reguleringsplan KRUSEBYEN (plan-ID 0149), som er en eldre reguleringsplan og endelig vedtatt arealplan.
Eiendommen omfatter delareal 931 m² med formål frittliggende småhusbebyggelse i felt B3, delareal 8 m² med formål konsentrert småhusbebyggelse i felt B2, delareal 6 m² med formål formålsrekkefølge og delareal 3 m² med formål annen veigrunn.. 18.05.2009.

Følger kommuneplanens arealdel Kommuneplan 2023-2034 (ID KPLAN2023), ikrafttredelse 17.11.2025. 939 m² er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, og 3 m² er avsatt til veg, nåværende.

Det er opplyst at eiendommen ikke ligger under område som skal reguleres, og planopplysningene viser ikke treff for kommuneplaner under arbeid eller reguleringsplaner under arbeid.

Det er opplyst at det ikke er byggesaker under behandling.

Vei/Vann/Avløp

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.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere



informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 400 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

160 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

161 090,00 (Omkostninger totalt)

6 561 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av

klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller

det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Ahmed Abdelhady

Kjerneinformasjon

Anne Christine Songedal Bjørnstad

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
9.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS
Norsk takst

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 • tilleggssbygg 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 lovliggheit (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20295-2570

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 3 av 28

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20295-2570

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 4 av 28

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført over 2 plan.
Det er oppført et frittstående bod på eiendommen.
Boligen holder normal standard og boligen har løpende blitt vedlikeholdt.
Utearealet er normalt opparbeidet.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Vinduene er fra 2016 og 2023.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre 2009.
Fra stuen er det utgang til balkong på ca 4m².
I 1. etasje er det oppført terrasse på ca 53m².
Det er tretrapp fra balkongen.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har himlingsplater.
Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats i 1. etasje og vedovn i kjelleren.
Det er ikke kjent når siste kontroll er foretatt. Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen formpressede innedører med profil.

VÅTROM [Gå til side](#)
BAD/VASKEROM
INNREDNING:
Rommet består av skyllekum, servant med innredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, boblekar og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Det er elektrisk avtrekk på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:
Det er fliser på gulv, vegger og panel i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

KJØKKEN [Gå til side](#)
INNREDNING:
Kjøkkenet er innredet med profilerte over og underskap, heltre benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med kum, installert komfyr med ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:
Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:
Det er fliser på gulv, malte flater på vegger og himlingsplater.

MERKNADER:
Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

SPESIALROM [Gå til side](#)
TOALETTRROM
INNREDNING:
Rommet består av helstøpt servant med innredning og vegghengt klosset.

VENTILASJON:
Rommet har elektrisk avtrekk på vegg.

OVERFLATER:
Det er fliser på gulv, malte flater på vegger og himlingsplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert ventilatorer både i kjellerstue, stue i hovedetasje og på det ene soverommet.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
I stuen er det montert luft til luft varmepumpe.
Sikringskapet er oppført med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er byggegrunn av løsmasser.
Det foreligger ingen opplysninger om at dreneringen er fornyet siden byggeår. Vurderingen er basert på alder og normal levetid (ca. 30 år). Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.
Bygningen har betonggrunnmur.
Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)
Innvendige trapper: Det mangler håndløper i trappeløpet.

Oppdragsnr.: 20295-2570 Befaringsdato: 08.06.2026 Side: 5 av 28

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 20295-2570 Befaringsdato: 08.06.2026 Side: 6 av 28

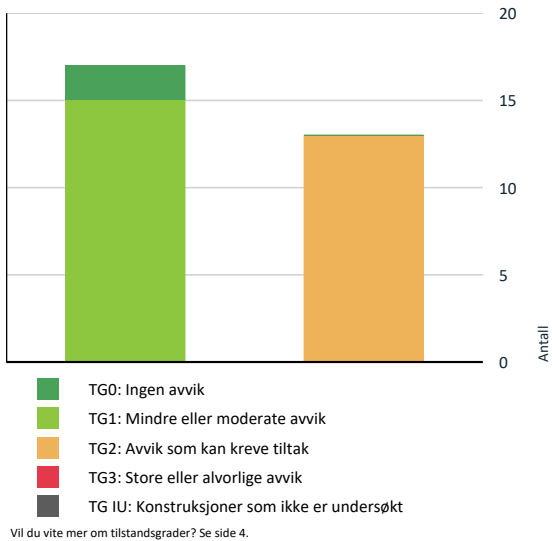
Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten. Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt omfatter tilstandskontroll av hoveddel (bolig/leilighet). Tilleggsbygninger inngår som tilleggstjenester, og er i denne rapporten – dersom aktuelt – kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep i konstruksjonene, eventuelt supplert med enkle målinger. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil eller mangler som ikke kunne oppdages ved en normal visuell kontroll i henhold til god takstskikk. Eldre boliger og bygninger er oppført etter byggeskikk og regelverk som gjaldt på oppføringstidspunktet, og ikke etter dagens krav. Det er ikke gjennomført undersøkelser for skjevgkre eller sølvkre.

Dersom rapporten er eldre enn ett år, må ny befaring og oppdatert rapport utføres. Kostnadsoverslag er kun gitt for TG 3, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Rapporten omfatter ikke kontroll av tekniske installasjoner, da dette krever spesialisert fagkompetanse og utstyr utenfor oppdragets ramme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

1 2 3 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Oppdragsnr.: 20295-2570

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 7 av 28

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Det er avvik:
I underetasjen ble det registrert flisbom.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt ca 20mm skjevhet i stuen ved peisen og ca 15mm på et soverom.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20295-2570

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 8 av 28

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1959

Anvendelse

Standard

Boligen har normal standard utifra alder og konstruksjon.
Nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ny kledning
------	---------------	-------------

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2012. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket, øker risikoen for aldringsrelaterte skader som svekket tetthet, sprekker og materialtretthet. Dette kan medføre fuktinntrenging, kondensproblemer og redusert levetid for takkonstruksjonen.

Tiltak:

Undertaket bør følges opp jevnlig med visuell kontroll fra loftsrom og eventuelt suppleres med inspeksjon ved utskifting eller vedlikehold av taktekking. Det må påregnes utskifting eller større vedlikehold i løpet av de nærmeste årene for å sikre fortsatt tett og funksjonell takkonstruksjon.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Oppdragsnr.: 20295-2570

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 9 av 28

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Konsekvens:

Feiing og tilsyn kan ikke utføres på en sikker og forskriftsmessig måte. Dette kan medføre pålegg fra feiervesenet og økt risiko for pipebrann dersom feiing og kontroll ikke blir gjennomført.

Tiltak:

Det bør etableres sikker adkomst i henhold til krav og forskrift om brannforebygging. Dette kan eksempelvis utføres ved montering av fast takstige, feieplattform eller trinnvei, eventuelt ved etablering av feieluke fra tilgjengelig sted.

Konsekvens:

Manglende snøfangere kan medføre fare for nedfall av snø og is fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller bygningsdeler under. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, vurderes mangelen som en sikkerhetsrisiko der ferdsel eller opphold forekommer nær takfoten.

Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere på takflater over inngangspartier, gangsoner og områder hvor personer eller eiendeler kan bli utsatt for snø- og isras. Dette vil bedre sikkerheten og redusere risiko for skade.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur kan føre til oppfukting og redusert uttørking av treverket. Dette øker risikoen for råte, soppdannelse og forkortet levetid på både kledning og bakenforliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting mellom kledning og grunnmur, gjerne ved å heve kledningen eller benytte spikerslag/lektverk som gir luftespalte. Dette bidrar til bedre uttørking og reduserer risiko for fuktskader over tid.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Oppdragsnr.: 20295-2570

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 10 av 28

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport



Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Vinduene er fra 2016 og 2023.

Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre 2009.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Fra stuen er det utgang til balkong på ca 4m².
I 1. etasje er det oppført terrasse på ca 53m².



Utvendige trapper

Beskrivelse
Det er tretrapp fra balkongen.

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport



INNENDIG

Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har himlingsplater. Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
I underetasjen ble det registrert flisbom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Konsekvens:
Flisbom kan føre til at flisene løsner over tid som følge av belastning og temperaturendringer. Det kan også gi redusert tetthet mot vann og fuktinntrenging, noe som kan skade underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Området bør følges opp og eventuelt utbedres ved å fjerne løse fliser og legge nye med riktig lim og underlag. Det bør også kontrolleres at underlaget er stabilt og tilstrekkelig avrettet for å forhindre nye skader.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble målt ca 20mm skjevhet i stuen ved peisen og ca 15mm på et soverom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Konsekvens:
Skjevheter i etasjeskillet kan indikere bevegelser i bærekonstruksjonen, setninger i grunnen eller deformasjoner i bjelkelaget. Slike forhold kan over tid medføre ytterligere skjevheter, sprekkdannelse i overflater og redusert funksjon i dører og vinduer. I alvorlige tilfeller kan det også påvirke byggets bæreevne og konstruktive stabilitet.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til skjevhetene. Dersom årsaken skyldes svikt i bærende konstruksjoner eller setninger i grunnen, bør dette utbedres av fagkyndig. Ved kosmetiske eller mindre avvik kan tiltak begrenses til utjevning ved gulvavretting eller justering av overflater.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats i 1. etasje og vedovn i kjelleren. Det er ikke kjent når siste kontroll er foretatt. Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede innedører med profil.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20295-2570

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 13 av 28

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

BAD/VASKEROM

INNREDNING:

Rommet består av skyllekum, servant med innredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, boblekar og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft. Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og panel i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Konsekvens:

Manglende tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel/synlig topp membran medfører redusert sikkerhet mot vannlekkasjer ut av våtrommet. Ved vannpåvirkning, tilstopping av sluk eller utilsiktet vannsøl kan vann ledes ut av rommet og over i tilstøtende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og sekundærskader i tilgrensende bygningsdeler.

Tiltak:

Det anbefales å etablere forskriftsmessig høydeforskjell (minimum 25 mm) mellom topp slukrist og gulv ved terskel/synlig membran. Dette innebærer normalt oppbygging/omlegging av fallforhold og eventuelt utskifting av membran og overflater. Tiltaket anses som en del av en større oppgradering av våtrommet for å oppnå tilfredsstillende fuktsikkerhet.

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke ledes effektivt bort fra gulvet. Dette kan gi stående vann, økt fuktbelastning og risiko for lekkasjer, misfarging eller skader på overflater og konstruksjon over tid.

Tiltak:

For å sikre riktig avrenning må gulvet bygges om med korrekt fall mot sluk. Tiltaket innebærer normalt opphugging av eksisterende gulv og ny oppbygging med fall iht. gjeldende forskriftskrav.

Ved vannpåkjenning på eldre overflater er det også økt risiko for at fuktighet trenger inn i konstruksjonen, med fare for skader over tid.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20295-2570

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 14 av 28

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringerne er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens:

Membranens utførelse og tilstand kan ikke konstateres da den ikke er synlig, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på arbeidets utførelse. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens tetthet og levetid. Dette kan medføre risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen ikke er korrekt utført.

Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført arbeid dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør eier være oppmerksom på at membranens tilstand er ukjent, og vurdere nærmere undersøkelse eller utskifting ved oppussing.

Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.

Konsekvens:

Eldre membraner eller tettesjikt har begrenset levetid og kan med tiden miste sin funksjon. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrenging til underliggende konstruksjoner, som kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling samt behov for kostbar utbedring.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av membran/tettesjikt ved neste rehabilitering av badet. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og i henhold til dagens forskriftskrav og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 20295-2570

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 15 av 28

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende spalte mellom gulv og vegghengt klosett hindrer luftsirkulasjon og uttørring rundt festepunkter og konstruksjon. Dette kan føre til oppfukting, misfarging og på sikt risiko for fuktskader i vegg eller gulv ved lekkasje.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en liten spalte mellom klosett og gulv for å sikre ventilasjon og enklere renhold. Løsningen bør utføres i tråd med leverandørens monteringsanvisning og våtromsnormen (BVN).

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt men det lot seg ikke utføre fuktmålinger pga. at veggen er av mur/betong.

Årstall: 2026

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med profilerte over og underskap, heltre benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med kum, installert komfyr med ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, malte flater på vegger og himlingsplater.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPELALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Oppdragsnr.: 20295-2570

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 16 av 28

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

TOALETTRROM

INNREDNING:

Rommet består av helstøpt servant med innredning og vegghengt klosset.

VENTILASJON:

Rommet har elektrisk avtrekk på vegg.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, malte flater på vegger og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Konsekvens:

Manglende spalte mellom gulv og vegghengt klossett hindrer luftsirkulasjon og uttørring rundt festepunkter og konstruksjon. Dette kan føre til oppfukting, misfarging og på sikt risiko for fuktskader i vegg eller gulv ved lekkasje.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en liten spalte mellom klossett og gulv for å sikre ventilasjon og enklere renhold. Løsningen bør utføres i tråd med leverandørens monteringsanvisning og våtromsnormen (BVN).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.



TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 20295-2570

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 17 av 28

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledningene, øker risikoen for tette rør, korrosjon, lekkasjer og tilstopping. Eldre rørmaterialer kan være svekket av slitasje og avleiringer, noe som kan føre til vannskader og uforutsette reparasjonsbehov.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av avløpsanlegget, gjerne med kamerainspeksjon. Ved tegn til lekkasje eller gjentatte problemer bør rørene skiftes ut som del av planlagt vedlikehold, med bruk av godkjente materialer i henhold til dagens standard.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert ventilatorer både i kjellerstue, stue i hovedetasje og på det ene soverommet.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Eldre varmtvannsbereder har begrenset restlevetid, og risikoen for lekkasje eller feil ved termostat og sikkerhetsventil øker med alder. En lekkasje kan forårsake vannskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av berederen som del av normalt vedlikehold. Ny bereder bør monteres med tilfredsstillende avrenning fra sikkerhetsventil og plasseres i rom med sluk eller tilsvarende sikring mot vannlekkasje.



TO 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

I stuen er det montert luft til luft varmepumpe.

Årstill: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Oppdragsnr.: 20295-2570

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 18 av 28

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er oppført med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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

Oppdragsnr.: 20295-2570

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 19 av 28

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 Vurderingen er satt pga. av en helhetsvurdering av ukjente punkter og manglende dokumentasjon på anlegget.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og observasjoner som fremgår av forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel) § 2-18. Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med en teknisk kontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre slike kontroller. Tilstandsgraden er derfor vurdert ut fra den begrensede kontrollen som forskriften åpner for. Det elektriske anlegget kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom denne enkle vurderingen. Det anbefales å innhente faglig vurdering og eventuelt utføre en fullstendig el-kontroll gjennom en registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle skjulte feil.

Denne vurderingen gir ikke grunnlag for å konkludere om anlegget er forskriftsmessig. For full sikkerhetsvurdering må registrert elektrovirksomhet kontaktes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det foreligger opplysninger om at dreneringen er fornyet i 2007. Vurderingen er basert på alder og normal levetid (ca. 30 år). Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil være avgjørende.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringssystemet er overskredet, øker risikoen for redusert funksjon, tilstopping og lekkasje. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur, oppfukting i kjellervegger og skader på konstruksjon over tid.

Tiltak:

Det anbefales å overvåke forholdene nøye og se etter tegn til fukt eller saltutslag på innvendige vegger. Ved indikasjon på mangelfull drenering bør funksjonen kontrolleres og eventuelt dreneringen fornyes for å sikre tilfredsstillende avrenning og beskyttelse mot fukt.

Det bør vurderes å gjennomføre kontroll av dreneringen, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell funksjonssvikt. Ved behov bør dreneringen fornyes for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklima i kjeller.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20295-2570

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 20 av 28

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Innvendige trapper: Det mangler håndløper i trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konsekvens:

Manglende håndløper i trappeløp kan redusere sikkerheten ved bruk av trappen, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Selv om det ikke var krav om håndløper på byggemeldingstidspunktet, vurderes mangelen som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper for å bedre sikkerheten og brukervennligheten. Tiltaket er enkelt å utføre og vil redusere risiko for fall og skader.

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget har normal standard.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



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

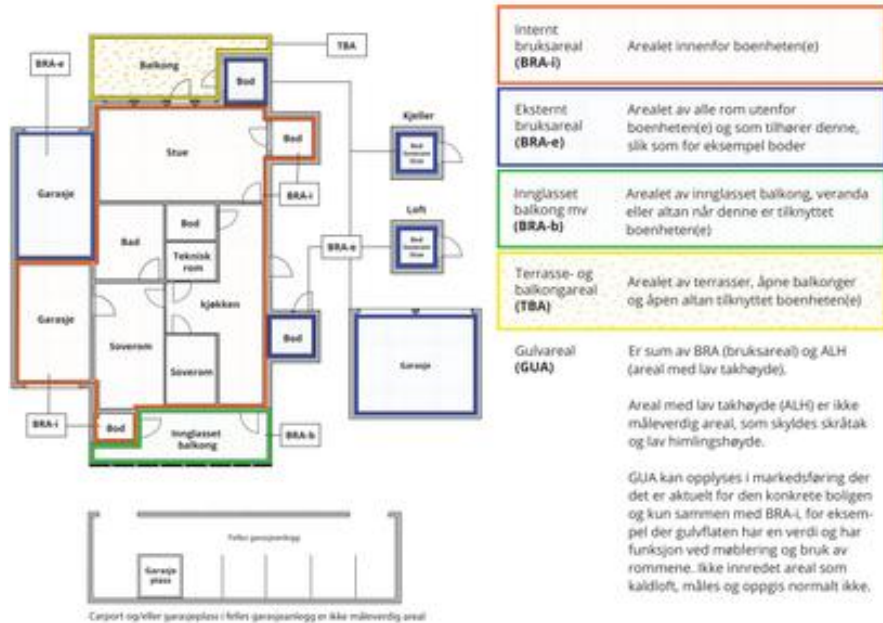
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk 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.

Oppdragsnr.: 20295-2570

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 23 av 28

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	83		7	90	4
Underetasje	67			67	53
SUM	150		7		57
SUM BRA	157				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, toalettrom, soverom, soverom 2, vindfang, bod		
Underetasje	Bad/vaskerom, soverom, allrom, teknisk rom, stue		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023. Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene. Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk. Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal. Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 20295-2570

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 24 av 28

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023. Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene. Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk. Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal. Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Stian Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	6	29		0	942.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Krusebyveien 74							
Hjemmelshaver Abdelhady Ahmed Mohamed, Bjørnstad Anne Christine Songedal							

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Krusebyfeltet med kort vei til skole, barnehage og idrettsanlegg. Ca. 1,5-2 km til Vestby sentrum med butikker, bank, post, lege, kommunale etater og togstasjon med god kommunikasjon til Oslo/Ski.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann. Ifølge eier er det også brønn på eiendommen som benyttes for vanning. Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp. Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering

Ifølge offentlig kommunekart er området regulert for bolig.

Om tomten

Det er gruset gårdsplass som er opparbeidet med diverse grøntareal. Det er parkering på eiendommen og det er oppført frittliggende bod rett på utsiden. Boden har vannskader etter lekkasjer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 20295-2570

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 27 av 28

Krusebyveien 74 , 1542 VESTBY
Gnr 6 - Bnr 29
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20295-2570

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 28 av 28

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NT9003>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Meglerhuset Borg AS



Egenerklæring

Krusebyveien 74, 1542 VESTBY

09 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Krusebyveien 74

Krusebyveien 74

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?

2021

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.

Bodde i Krusebyveien 74 siden 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Bjørnstad, Anne Christine

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

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

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2025

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Fikset og malte taket på badet nede etter veiledning av snekkeren.

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2023

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet alle vinduene i hele første etasje.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Varig fasade

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

Side 2



5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2Årstall

2024

10.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Jording

10.1.5Hvilket firma utførte jobben?

ESS

10.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Brønnvann på utekran

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



☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2Årstall

2022

13.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble koblet på offentlig vann og kloakk

13.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Ål gravedrift

13.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2Årstall

2023

16.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn ventilatorer i stuene og på et soverom

16.1.5Hvilket firma utførte jobben?

HK ventilasjon

16.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei



Skjevheter og sprekker

17

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i flis i bod, uten betydning

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Sopp på kledning av hus, men byttet kledning og etterisolert etter dette.

Fukt i utehus

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5

78 KRUSEBYVEIEN 74

Vedlegg

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2022
621176312 27-10-2021 - 27-12-2021 Barnerommet Soverom 2 96 ± 20 Bq/m³ 75 Bq/m³
620341032 27-10-2021 - 27-12-2021 Kjellerstue
bokhylle
Stue 1 140 ± 20 Bq/m³ 109 Bq/m³
620597849 620355040 27-10-2021 - 27-12-2021 Kjøkken Kjøkken 2 108 ± 20 Bq/m³ 85 Bq/m³
620684084 620730473 27-10-2021 - 27-12-2021 Kontor bokhylle Hobbyrom 1 137 ± 20 Bq/m³ 107 Bq/m³

Verdier over 100 kun i kjeller. Satte inn ventilator i kjeller

28

Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Ledning til offentlig vann ligger på nabos eiendom

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 26536111

Side 6

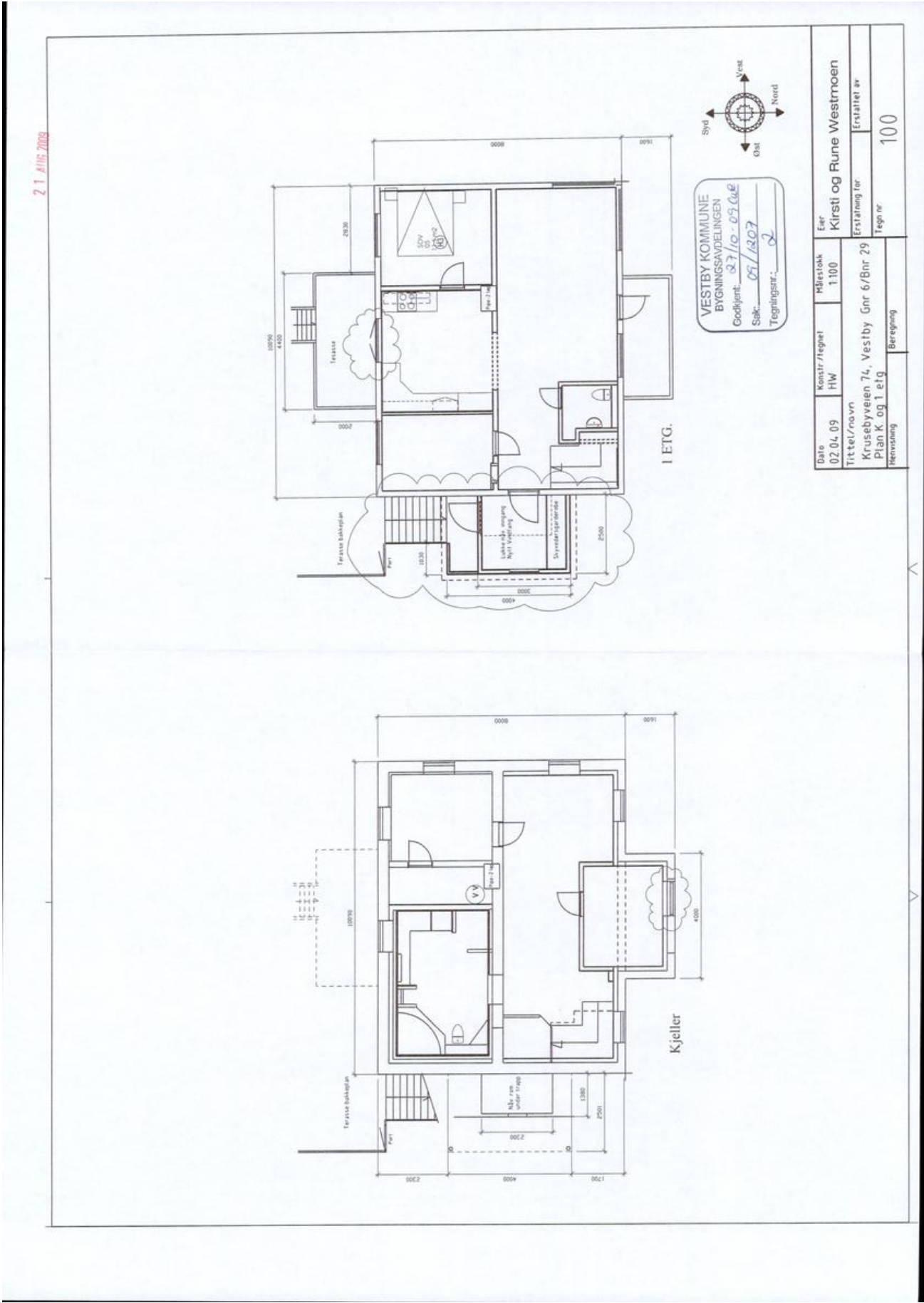
PROAKTIV.NO 79

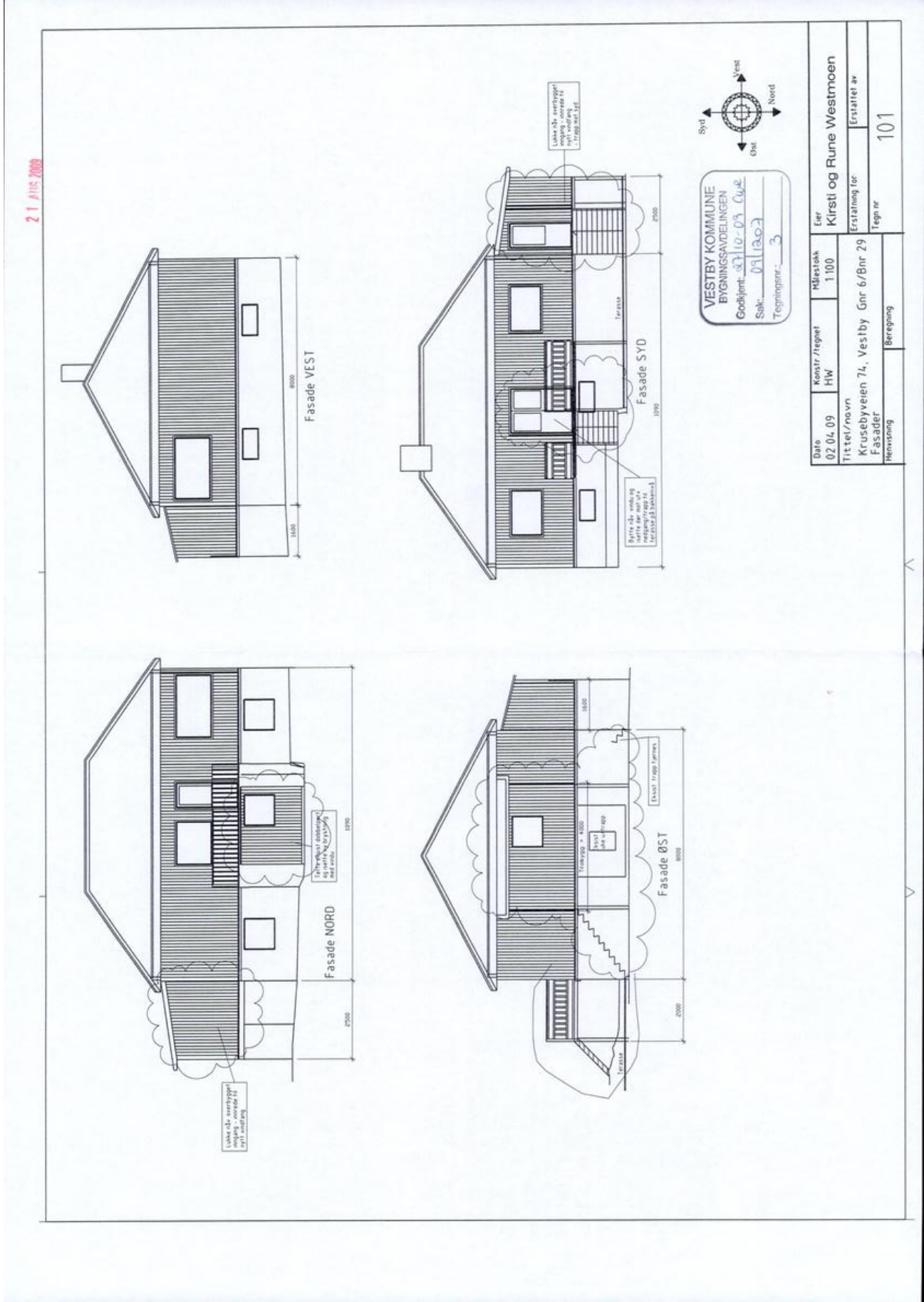
Egenerklæringsskjema

Name Date
Anne Christine Songedal 2026-10-09
Bjørnstad Abdelhady

Identification
Anne Christine Songedal Bjørnstad
Abdelhady

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







Vestby kommune

Byggningsavdelingen

Rune Westmoen
Krusebyveien 74

1540 VESTBY

Arkivkode GNR 6/29	Deres ref.	Saksnr. 09/1207	Løpnr. 17677/09	Dato 27.10.2009
-----------------------	------------	--------------------	--------------------	--------------------

**GNR 6 BNR 29 - KRUSEBYVEIEN 74 - GODKJENT MELDING.
NYTT INNGANGSPARTI OG TERRASSE, ENDRING AV INNKJØRSEL, BYTTE
KJELLERVINDUER.**

Deres melding om mindre byggearbeid er godkjent.
Melding om tiltak ble mottatt her den 24.08.2009, komplettert av tiltakshaver den 22.10.09.

Det er avgitt nabosamtykke fra gnr 5 bnr 3.

Arbeidene omfatter fasadeendringer, endring av innkjørsel og nybygg terrasse, 18,8 m², med plassering som vist på kart, tegningsnr 1, og med utforming som vist på tegning, tegningsnr 2-3.

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 byggningsavdelingen når arbeid igangsettes og når arbeid er ferdig. Bruk gjerne vedlagt svarslipp.

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

Regning for behandlingsgebyr, kr 2580,-, blir ettersendt.

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

Med hilsen,
byggningsavdelingen

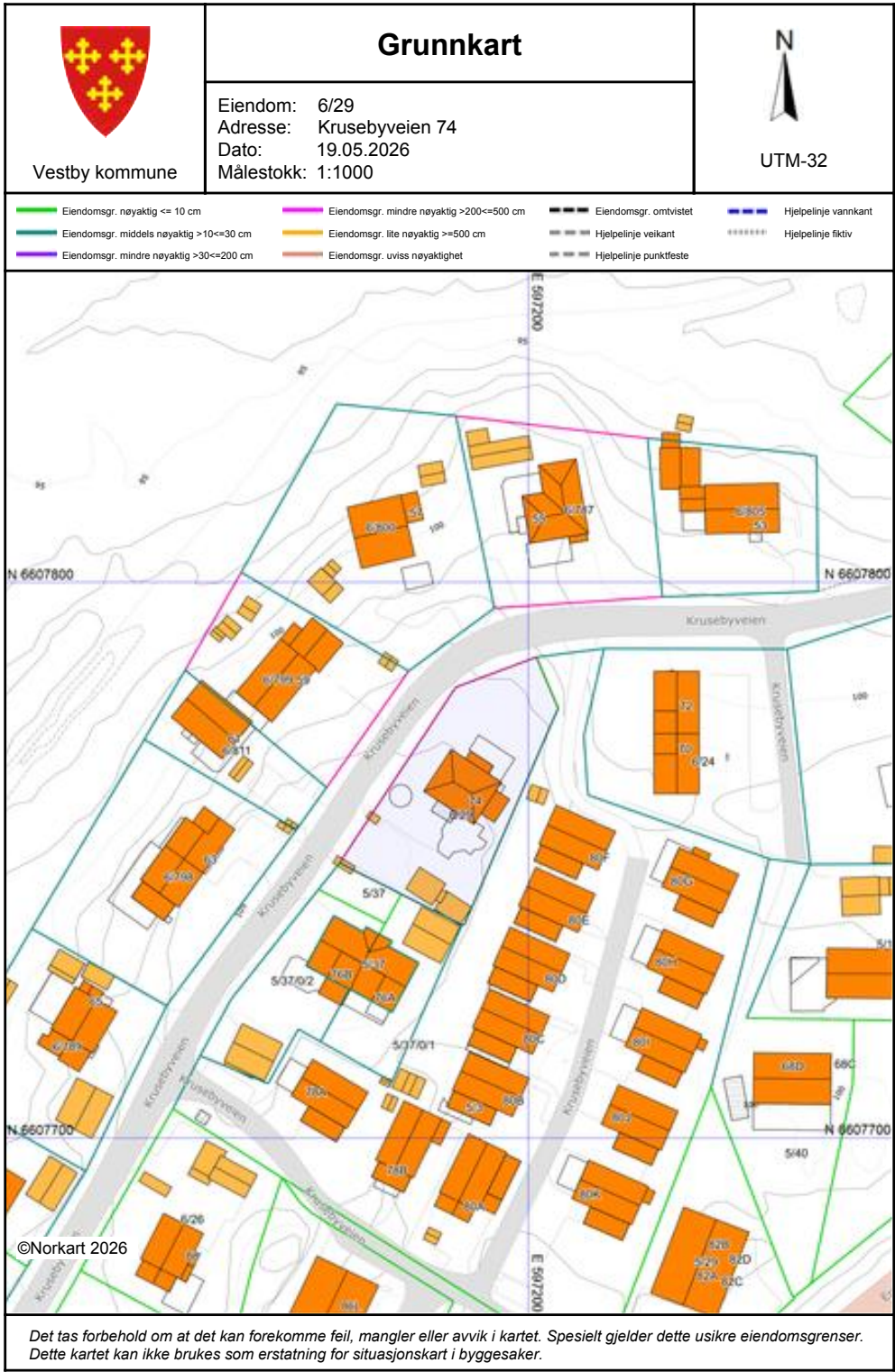


Hans Christian Færevik
Bygningssjef



Christin Westby
Konsulent

Postadresse Postboks 144 1541 Vestby	Besøksadresse Rådhuset, Rådhusgt. 1 1540 Vestby	Telefon 64 98 01 00 E-post: post@vestby.kommune.no	Telefax 64 98 01 01	Bankgirokonto 1613.07.00342 http://www.vestby.kommune.no	Postgirokonto 0808 5349709
--	---	--	------------------------	--	-------------------------------



Sak: KRUSEBYEN - REGULERINGSPLAN; PLANBESTEMMELSER

Saksnr./Arkivkode	Løpenr.	Sted	Dato
07/1641 - PLID 0149	3750/09	VESTBY	06.03.2009
Revidert 27.03.2009. RHA. Mindre endring (1) vedtatt i PLM 28.04.2014 (utvidelse av boligområde og opptegning av B11 som eget boligområde med bestemmelser.)			

§ 1 Fellesbestemmelser

Rekkefølge

Før det iverksettes tiltak som berører de automatisk fredete kulturminnene id R 113593, id R 113594 og id R 115542, skal det foretas arkeologisk utgraving av disse kulturminnene.

Krav til samlet situasjonsplan

Det skal utarbeides en samlet situasjonsplan for minst hele eiendommen i forbindelse med søknad om deling. Situasjonsplanen skal vise nye tomter med adkomster og felles lekeareal, samt vann- og avløpsløsninger som også omfatter naturlig tilgrensede områder.

Garasje m.m.

I byggeområder for boliger gjelder: Dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng skal det i forhold til grad av utnyttning reserveres 18 m2 bruksareal pr. krevet biloppstillingsplass. For garasje, uthus o.l. er maksimal gesimshøyde 3 meter. Takform og takvinkel skal tilpasses boligen. Garasjer, uthus o.l. kan plasseres nær vei som anvist i forskrift om parkering i Vestby kommune.

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 i form av støyvoll og/eller støyskjerm mot Fv 2.01, Erikstadveien, 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.

Universell utforming

Alle anlegg skal ha universell utforming. Det skal opparbeides trygge og logiske ledelinjer som kan sees av svaksynte og føles av blinde. Stigningsforhold for gående skal være maksimum 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart for gang- og sykkelveier, kan mindre partier ha en brattere stigning, maksimalt 1:15. Tverrfall skal være maksimalt 1: 65. Fortauskanter som skal krysses skal ikke være høyere enn 20 mm. Det skal benyttes planter som ikke er allergifremkallende. Minst 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for bevegelseshemmede, skal plasseres nærmere enn 50 meter fra hovedinngang og ha en størrelse på minst 4,5 x 6,0 meter. Områder for gående skal ha en blendfri belysning på minst 20 lux. Hovedinngang skal markeres tydelig og ha en blendfri belysning på minst 300 lux.

§ 2 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse, B1, B3-B7 og B10
I området kan oppføres frittliggende enebolig, enebolig med en sekundærleilighet eller tomannsbolig, samt tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 40° og møne i bygningens lengderetning. Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 7,5 meter. Arker og takoppløft inntil 1/3 av takflatens lengde, kan bygges høyere enn fastsatt gesimshøyde.

Minste netto regulerte tomteareal er 700 m2. Tillatt bebygd areal %-BYA=20 %.

§ 3 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse, B8-B9
I område kan oppføres frittliggende enebolig, enebolig med en sekundærleilighet eller tomannsbolig, samt tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30° og møne i bygningens lengderetning. Maksimal gesimshøyde er 4 meter og maksimal mønehøyde er 7 meter.

Minste netto regulerte tomteareal er 700 m2. Tillatt bebygd areal %-BYA=20 %.

§ 4 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse, B11
I området kan oppføres frittliggende enebolig, enebolig med en sekundærleilighet eller tomannsbolig, samt tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 45° og møne i bygningens lengderetning. Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 7,5 meter. Arker og takoppløft inntil 1/3 av takflatens lengde, kan bygges høyere enn fastsatt gesimshøyde.

Minste netto regulerte tomteareal er 700 m2. Tillatt bebygd areal %-BYA=25 %.

§ 5 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse, B2
I området kan oppføres konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 40° og møne i bygningens lengderetning. Arker og takoppløft inntil 1/3 av takflatens lengde, kan bygges høyere enn fastsatt gesimshøyde.

Det skal opparbeides felles lekeplass på minimum 100 m², etablert med huske/huskeunderlag, sandkasse og bord/benk. Arealet skal planeres og tilsås. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse på boliger.

Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Tillatt bebygd areal %-BYA=30%.

§ 6 Byggeområde for kombinerte formål; bolig, kontor, forretning
I området kan oppføres bygninger med tilhørende anlegg for bolig, kontor og forretning samleteller hver for seg. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 40° og møne i bygningens lengderetning. Arker og takoppløft inntil 1/3 av takflatens lengde, kan bygges høyere enn fastsatt gesimshøyde.

Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 7,5 meter. Tillatt bebygd areal %-BYA=30%.

§ 7 Byggeområde for allmennyttige formål
I området kan oppføres bygninger med tilhørende anlegg for allmennyttige formål av typen speiderhus. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 40° og møne i bygningens lengderetning. Arker og takoppløft inntil 1/3 av takflatens lengde, kan bygges høyere enn fastsatt gesimshøyde.

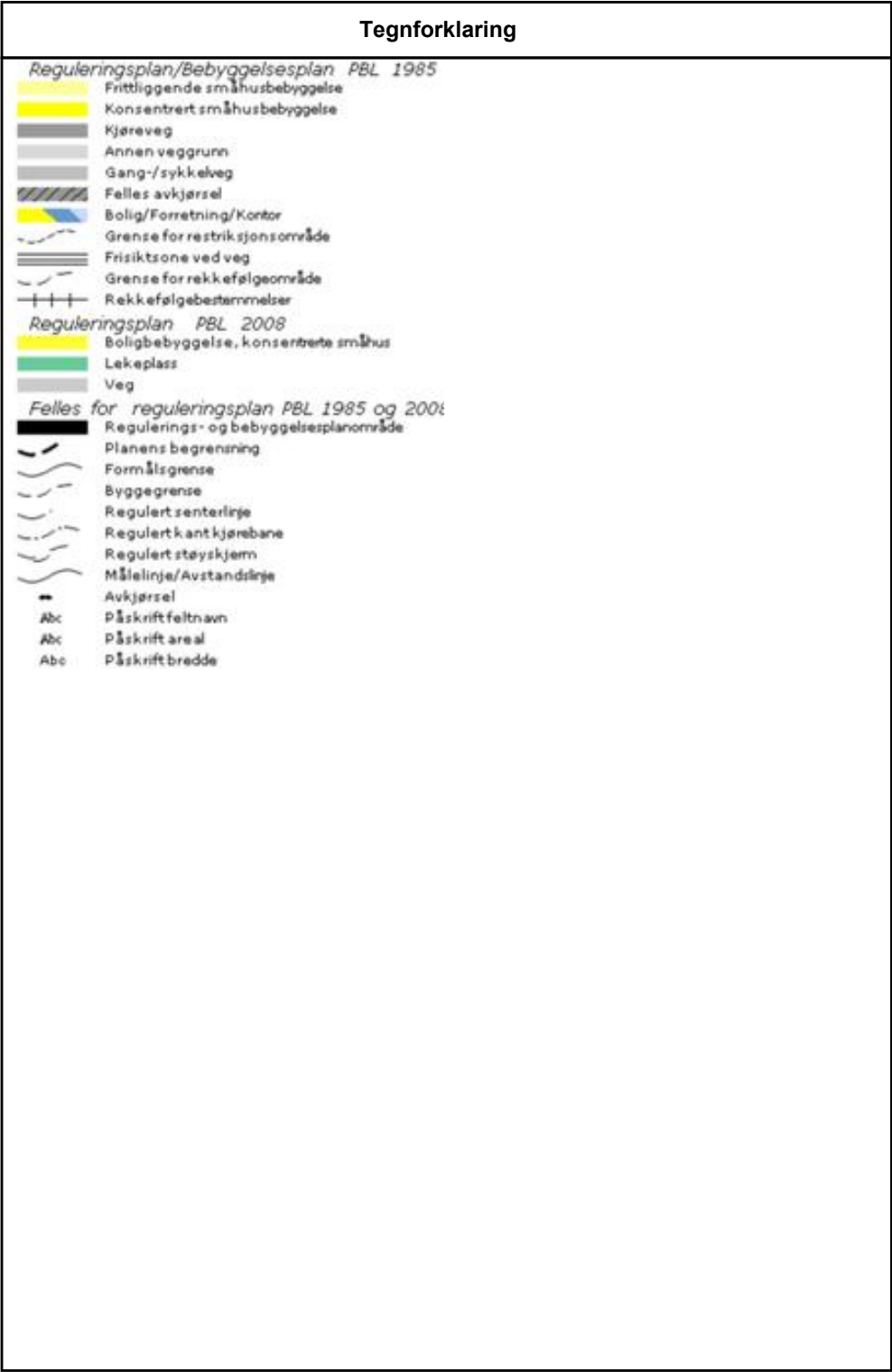
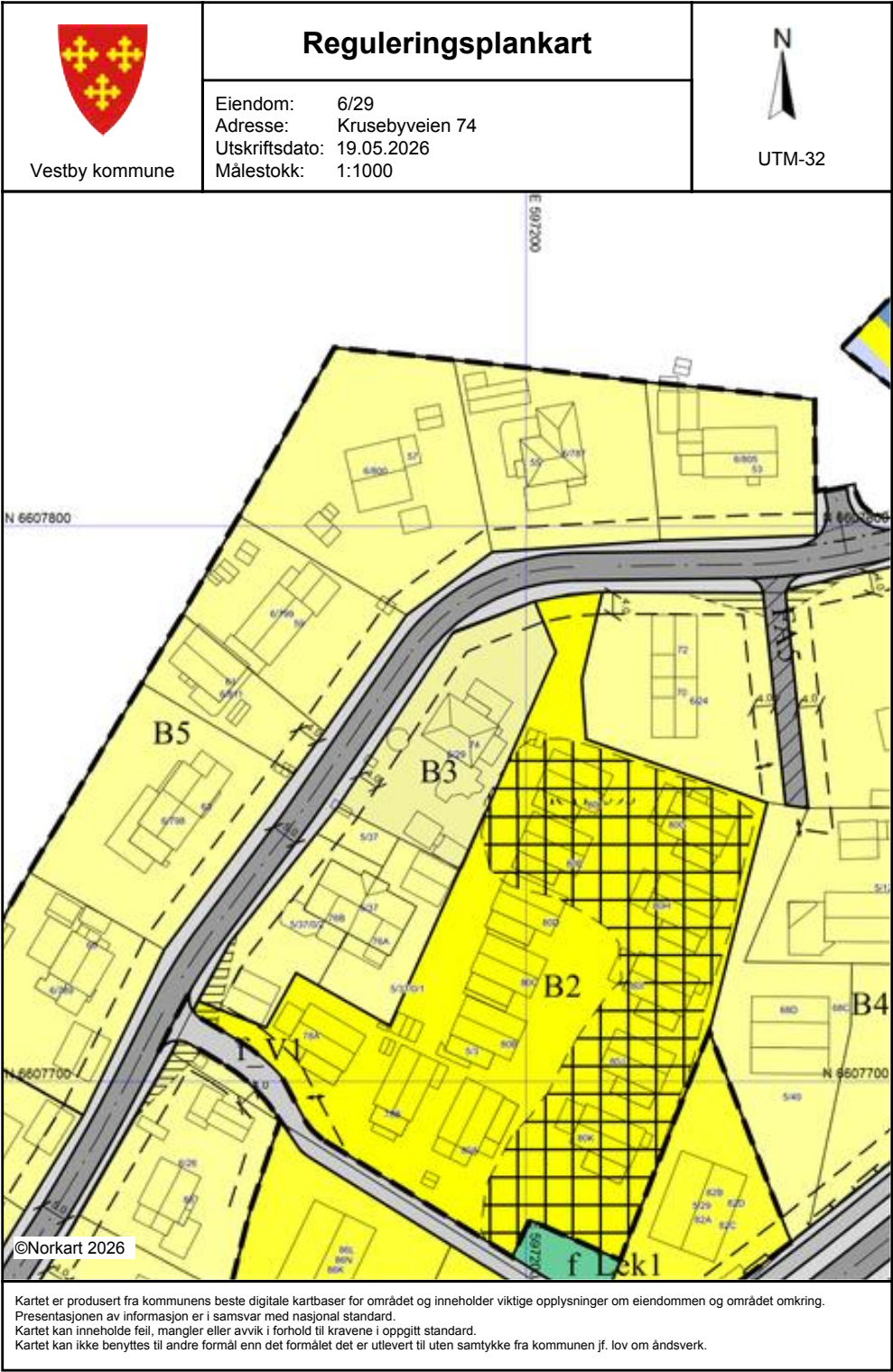
Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 7,5 meter. Tillatt bebygd areal %-BYA=30%.

§ 8 Friområde - lekeplass
Anlegg og innretninger som har naturlig sammenheng med områdets bruk til friområde, kan tillates. 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 tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær som ikke hindrer sikten kan tillates.

§ 10 Spesialområde - Bevaring - Fortidsminne
Kulturminneloven setter restriksjoner for bruken av området. Tiltak som kan skade eller forstyrre fortidsminnet tillates ikke.

§ 11 Fellesområde - Felles avkjørsel
Felles avkjørsel skal være felles for de eiendommene som på plankartet er merket med avkjørsel fra regulert fellesavkjørsel. Avkjørselsplasseringen er ikke juridisk bindende.





Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 19.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Krusebyveien 74, 1542 VESTBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
77662879	891	02.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	97

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTEVERING 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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)

Vestby kommune: Grunneiendom 3216-6/29



Utskriftsdato: 19.05.2026 10:12

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BJØRKHEIM	Beregnet areal	942.9
Etablert dato	14.04.1953	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:

☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Bruktstifelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	6/29
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	6/29
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	21.11.2013	13/1623		
Oppmålingsforr.	21.11.2013	92/13		5/3, 6/29, 6/842
Seksjonering	27.01.2011	10/1061	Tinglyst	5/37 (-150,8), 5/37/0/2 (150,9)
Reseksjonering	02.02.2011		25.11.2019	5/3, 5/37/0/1, 6/29, 6/842
Nymatrikulering av grunneiendom	26.08.2009	05/1782		6/842 (5618,1)
Oppmålingsforr.	26.08.2009			0211-Mnrmangler, 5/3, 5/32, 5/37, 6/1, 6/2, 6/16, 6/17, 6/18, 6/19, 6/20, 6/21, 6/24, 6/25, 6/26, 6/29, 6/34, 6/51, 6/53, 6/565, 6/782, 6/783, 6/784, 6/785, 6/787, 6/788, 6/789, 6/790, 6/795, 6/796, 6/798, 6/799, 6/800, 6/804, 6/805, 6/806, 6/811, 165/2
Seksjonering	25.05.2005	11/128		5/37 (-285,9), 5/37/0/2 (285,7)
Feilretting	28.01.2011			5/3, 5/37/0/1, 6/29, 6/842
Seksjonering	20.05.2005	11/128		5/37 (-320,5), 5/37/0/1 (320,5)
Feilretting	28.01.2011			5/3, 6/29, 6/842
Skylddeling	14.04.1953			0211-6/15, 6/29
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6607757.79	597180.39	0	Ja	942.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ABDELHADY AHMED MOHAMED F150778*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Krusebyveien 74 1542 VESTBY	Bosatt (B)
BJØRNSTAD ANNE CHRISTINE SONGEDAL F290785*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Krusebyveien 74 1542 VESTBY	Bosatt (B)

Adresse

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Vestby kommune: Grunneiendom 3216-6/29

Vegadresse: Krusebyveien 74

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1542 VESTBY	Kirkesogn	02090201 Vestby
Grunnkrets	109 Krusebyen	Tettsted	508 Vestby
Valgkrets	1 BJØRLIEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148687579		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1959
2	148687579	1	Tilbygg	Meldingssak registrer tiltak (MT)	29.10.2009
3	148687560		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 148687579: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1959

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1959	06.04.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Krusebyveien 74	H0101	6/29	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygningsendring 148687579-1: Tilbygg, Meldingssak registrer tiltak 29.10.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	10
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Vestby kommune: Grunneiendom 3216-6/29

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	29.10.2009	10.12.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Krusebyveien 74	-	6/29	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	10	0	10	0	0	0

3: Bygning 148687560: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.04.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/29	-	-	-	-	-



Vestby kommune

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

Utskriftsdato: 19.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Krusebyveien 74, 1542 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	3 049,88 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	2 067,30 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-3 913,75 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 589,00 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	1 901,92 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-3 388,75 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 461,88 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 514,50 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 393,34 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	3 522,38 kr
Feie- og tilsynsgebyr	381,00 kr
Vann; Akonto målt forbruk	2 079,44 kr
Vann; Akonto målt forbruk	1 913,10 kr
Sum	13 571,24 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	100,00 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	15%	1	2884.20	1/1	0 %	2 884,20 kr	721,05 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	15%	1	2941.70	1/1	0 %	2 941,70 kr	735,42 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	15%	97	40.94	1/1	0 %	3 971,18 kr	992,80 kr
Vann; Akonto målt forbruk	15%	97	42.09	1/1	0 %	4 082,73 kr	1 020,68 kr
					Sum	14 279,81 kr	3 569,95 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.

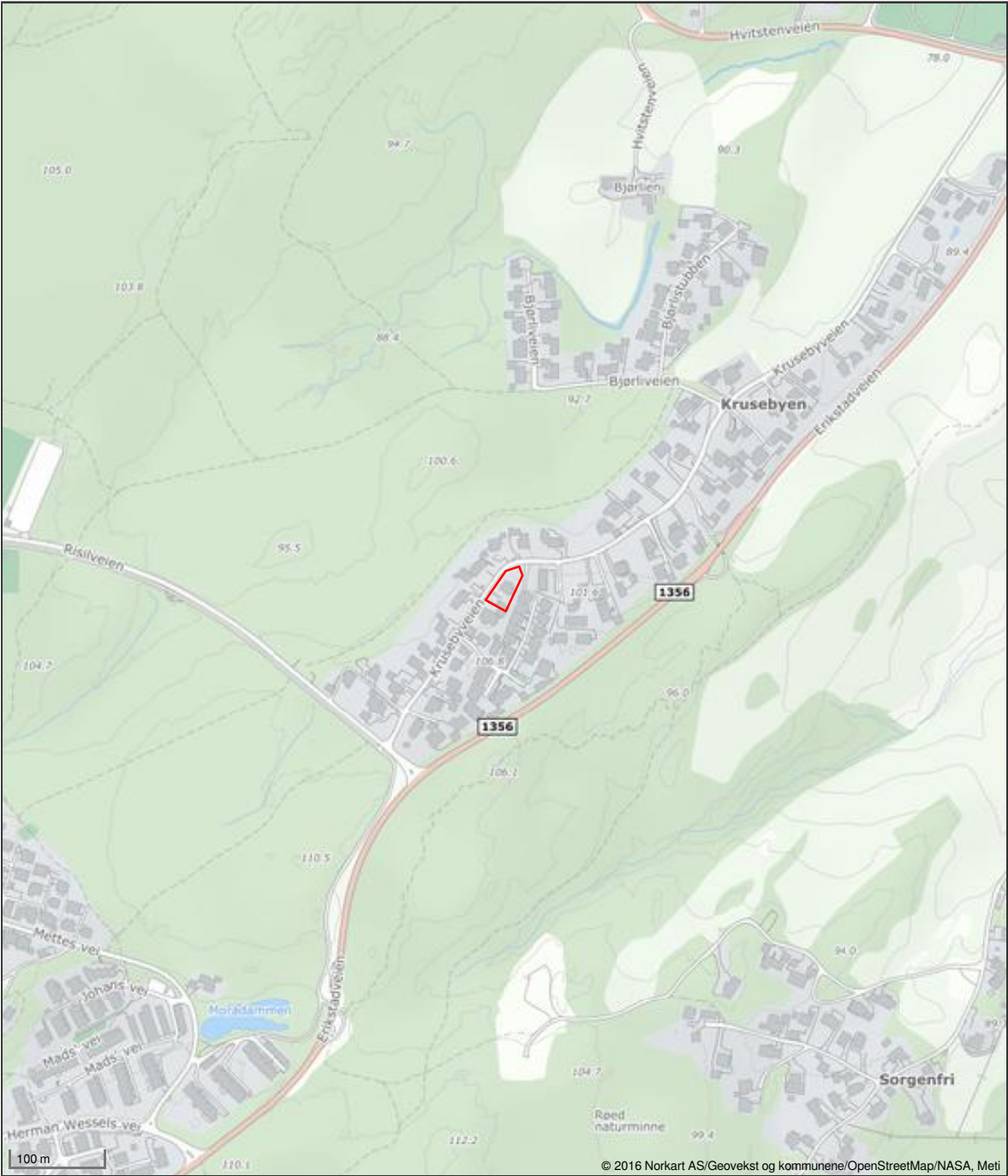
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 19.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3216 - 6/29//



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

Utskriftsdato: 19.05.2026



Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Krusebyveien 74, 1542 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Restavfall 140 l (inkl. løsning for matavfall)	25%	1 stk.	5547.50	1/1	0 %	5 547,50 kr	2 773,75 kr
Papp/papir/kartong 240 l	25%	1 stk.	477.50	1/1	0 %	477,50 kr	238,75 kr
Glass- og metallemb. 140 l	25%	1 stk.	456.25	1/1	0 %	456,25 kr	228,13 kr
Plastemballasje Sekk 160 l	25%	1 stk.	477.50	1/1	0 %	477,50 kr	238,75 kr
					Sum	6 958,75 kr	3 479,38 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

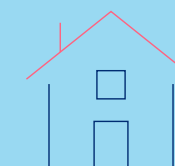
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Krusebyveien 74, 1542 VESTBY. Gnr. 6, bnr. 29, i Vestby kommune, oppdragsnr.: 1700260180
Megler: Erik Andre Engebretsen, mobil: 45268570, e-post: erik.andre.engebretsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Erik Andre Engebretsen

Eiendomsmegler MNEF

452 68 570

erik.andre.engebretsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no