



Velkommen til

Måneveien 4,
1543 Vestby

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Måneveien 4,
1543 Vestby

Betydelig oppgradert enebolig | Stort potensiale for videre utvikling i underetasjen | Egen inngang til underetasje

Måneveien 4 er bolig som passer perfekt for deg som ønsker komfort og moderne løsninger. Boligen er betydelig oppgradert og har nye overflater gjennomgående i boligen. Kjøkkenet er stilrent og en fin øy mot mot spisestue/stue. Boligens planløsning gir gode muligheter for også alternativ bruk av underetasjen.

Flott selveid tomt på nesten 1100 kvm gir gode muligheter til lek og moro eller rekreasjon. Tomten ligger med veldig gode sol- og lysforhold.

Verdt å merke seg:

- * Betydelig oppgradert enebolig
- * Stor tomt med god plass til lek og moro eller avslapning
- * Gode muligheter for videre utvikling av underetasjen.
- * Et nytt stilrent bad med god plass og varmekabler
- * Egen inngang til kjeller med vann og avløp tilrettelagt for videre utnyttelse



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Gaute Helgedagsrud
Avdelingsleder - Eiendomsmegler
Tlf: 916 73 157
E-post: gaute.h@eiendomsmegler1oa.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 690 000
Omkostninger	kr	166 090
Total pris inkl. omkostninger	kr	6 856 090

BRA Total/BRA-i	195/176 m ²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1971
Etasje	2
Energikarakter	E, farge: Gul



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Måneveien 4, 1543 VESTBY

Registerbetegnelse

Gnr. 8, bnr. 253

i Vestby kommune.

Etasje

2

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Beliggenhet

Randem er et meget populært boligområde ca. 2 km. nord for Vestby sentrum. Fra Randem er det god bussforbindelse til Vestby st. som korresponderer med togavgangene. Området er usjenert, stille, rolig og barnevennlig og samtidig meget sentralt i forhold til sentrum, matbutikker, togstasjon, utfartsvei (E6) og flotte turområder. Randem sokner til den nye barneskolen og ungdomsskolen på Sole ved Vestby sentrum. Randem har umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder så vel sommer som vinter. Om vinteren kjøres det opp skiløyper så snart været tillater det, for deg som er glad i en langrennstur.

For de som pendler til hovedstaden vil Follobanen, som strekker seg mellom Ski stasjon og Oslo S, gjøre hverdagen enklere. Reisetiden med tog fra Vestby stasjon til Oslo S er ca. 23 minutter.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger i populært boligstrøk med gangavstand til skole og barnehage.

Skolekrets

For informasjon om skoler og barnehager i området, se nabolagsprofilen som er inntatt i salgsoppgaven.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen ligger med gangavstand til bussforbindelse.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Enebolig

Areal

BRA - i: 176 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 195 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 62 m² Trapperom, 2 allrom, 2 lagerrom og vaskerom

1. etasje

BRA-i: 114 m² Gang, 3 soverom, bad, stue/kjøkken, entré, trapperom

BRA-e: 19 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

1

Parkering

Enkelgarasje tilknyttet boligen samt veldig god plass i gårdsplass til parkering av flere biler.

Standard

Boligen er oppført over 2 plan og holder en gjennomgående god standard. Pene opparbeidet hage med flott terrasse som er godt skjermet for innsyn.

Utvendig:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Loftet ble besiktiget fra luken. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra 2007 og 2022 i stuen og i kjeller.
Bygningen har malte noen trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er ikke isolergalss i terrassedøren. Garasjeporten er defekt og trenger vedlikehold. Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 28m².

Innvendig:

1. etasje

Entre: Fliser på gulv, malte flater på vegger og himling. Trapperom: Fliser på gulv, MDF plater på vegger og panel i himling. Stue/kjøkken, gang, soverom 1, 2 og 3: Laminatgulv, malte flater på vegger og himling. Bad: Fliser på gulv, -vegger og malte flater i himling.

kjeller:

2 Lagringsrom, betonggulv, malte flater på vegger og panel i himling. 2 allrom og trapperom: Teppe på gulv, MDF plater på vegger og panel i himling. Vaskerom: Fliser på gulv, malte flater på egger og panel i himling.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble ikke registrert skjevheter eller svikt utover det som må forventes med valgte materialer og byggemåte. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe med tilkoblet vedovn og sotluke/feieluke.

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. Gulvet er av betong og har teppe. Veggene har betong/mur og plater.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp. Det er montert formpressede innedører. En dør har glassfelt.

Våtrom:

Bad:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, badekar og vegghengt klosett. Det er elektrisk avtrekk på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft. Rommet har varmekabler. Det er fliser på gulv, -vegger og malt himling.

Vaskerom:

Rommet består av skyllekum med innredning, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett. Det er ventil på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft. Rommet har varmekabler. Det er fliser på gulv, malte flater på vegger og panel i himling.

Kjøkken:

Kjøkkenet består av over-/underskap, laminert benkeplate, integrert kjøle-/fryseskap, -oppvaskmaskin, helstøpt servant med kum, innfelt ovn, -mikro og platetopp med ventilator. Det er montert ventilator i kokesonen. Det er laminat på gulv, malte flater på vegger og himling. Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Tekniske installasjoner:

Innvendige synlige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannsberederen er montert i kjelleren.

Varmtvannsberederen er på ca 200 liter. I stuen er det montert luft til luft varmepumpe. Sikringsskapet er oppført i vindfanget med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse. Det er montert brannvarslerer samt montert brannslukningsapparat i boligen.

Tomteforhold:

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er ikke gitt noe informasjon på at dreneringen er fornyet siden byggeår. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levetid på 40 år. Videre er det en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Bygningen har grunnmur i betongstein. Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann. Det er oljetank i glassfiber. Det er en parafintank som er nedgravd på tomten. Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne tanken har hatt en tilstandskontroll iht. forskriftene. Det anbefales å utføre en slik kontroll pga. eventuelt lekkasje.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Disse leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Innhold

Boligen består av Vindfang, 3 soverom, stue / kjøkken bad, trapperom, 2 lagerrom, 2 allrom og vaskerom.

Boligen er vesentlig oppgradert og de fleste vinduer er bytte., samt at det er etterisolert.

Nåværende eier har pigget opp deler av underetasjen. Det er også satt opp et nytt vaskerom i underetasjen med opplegg for å sette inn en dusj.

Stor enkelgarasje tilknyttet boligen som med enkelhet bør kunne integreres i eksisterende bolig.

Byggeår

1971

Bebyggelse

Eiendommen består av en enebolig.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Norsk Eiendomstakst, Stian Pettersen

stian@norskeiendomstakst.no

938 62 565

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 27.06.2025

Byggemåte

Boligen er oppført over 2 plan. Det er oppført en utebod på eiendommen. Boligen holder normal standard og boligen har løpende blitt vedlikeholdt.

Utearealet er pent opparbeidet.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:

Utvendig:

- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/Loft
- Vinduer - 2
- Dører
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig:

- Etasjeskille/gulv mot grunn - 2
- Radon
- Radon

Vaskerom i kjeller:

- Ventilasjon

Tekniske installasjoner:

- Varmtvannstank
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Oljetank

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

- Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Gulvet er av betong og har teppe. Veggene har betong/mur og plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det ble på et lagringsrom registrert vann på gulvet.
- Det er i påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller. Konsekvensen av høye fuktmålinger vil være at det er et godt miljø for mugg og sopp samt på sikt råte.
- Det ble registrert at det er benyttet svartpapp mot grunnmuren. Dette er ikke lenger et anbefalt produkt å benytte i utforede vegger mot terreng.

Materialet er organisk og er grobunn for sopp. Om rommet skal pusses opp anbefales det og fjerne pappen og bygge opp veggen på nytt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Innvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Følgende bygningsdeler har fått TGIU:

- Krypkjeller

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og

råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilliggende konstruksjoner våtrom (vaskerom)

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

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

?Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Smith Prosjekt & Drift AS

Beskrivelse av arbeidet: Våtrom, membran

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Dalen VVS

Beskrivelse av arbeidet: Alt Rørlegging til bad i første etg. Og rør til Vaskerom ble byttet av Dalen.

Varmtvannstanken ble byttet i jan. 2024 også av Dalen VVS

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Viken Tekniske AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt Elektrisk i første etg. inkludert bad og strømmen til Vaskerom i kjeller ble byttet av

Viken Tekniske

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Støp, Montering av Våtromsplater, flising, sparkling og maling i første etg. Tilkobling av

do og vask i kjeller ble gjort av en en faglært rørlegger men ikke som bedrift. Altså da på selgers eget ansvar. (Alt

er bilde dok.i kjeller) Gulvvarme, støp, mebran, flising, gipsing, sparkling og maling, ble utført av selger.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

? Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt er blitt gjort nytt og oppdatert til 2024 standard på badet i første etg. Og kjeller

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

? Ja

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere

eiere?

? Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ved bytte av dør og vinduer er det blitt skiftet noen planker rundt vinduer.

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

? Ja

Det har vært litt vått på gulvet innerst i boden i kjeller etg. etter mye regn.

Tidligere eier har også hatt samme problem. Vi tror at det må gjøres noe med drenering. Rundt det rommet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

? Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

? Ja

Som beskrevet i siste Punkt. Var det vann i innerste rommet i kjeller.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

? Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bytt av råttent vindu

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Energima AS

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet varmepumpe

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

? Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet peis av selger.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

? Ja

Parafintank forran huset

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

? Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

? Ja

Hele anlegget var gammelt. Og blev byttet i slutten av 2023 og begynnelsen av 2024. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Viken Tekniske AS

Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av elektrisk anlegg i første egt. Og tilknytning av Elbillader. Altså Alt er nytt elektrisk.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Viken Tekniske

Beskrivelse av arbeidet: Som nevnt i punkt før, er alt av sikringsskap til alle varmemotter og stikkontakter etc. byttet av Viken Tekniske

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

? Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggs bygninger?

? Ja

Bak døren er gammel og må byttes. Men garasjen brukes ikke så ikke noe vi så, som viktig Garasje porten er også ødelagt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

? Nei, ikke som jeg kjenner til

Eier

Eier

Anja-Emilie Jacobsen Zürcher

Petter Zürcher

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 1082.8 m²

Beskrivelse av tomten

Tomten er fint opparbeidet med grønt område. Det er singlet gårdsplass i forkant av boligen. Hagen gir en luftig og koselig atmosfære som egner seg til lek eller rekreasjon.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 6 690 000,-

Omkostninger Kr 166 090,-

Totalpris inkl. omk. Kr 6 856 090,-

Kjøpsomkostninger

Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 164 750.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.

Tinglysning av pantdokument: Kr 545.

Attestgebyr: Kr 250.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 166 090.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Boligkjøperforsikring kr 15 600 - 18 400 (valgfritt tillegg).

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 20 396 pr 2025

Prognose for 2025:

Sum vann, avløp og feiing kr 13 941,02

Sum: renovasjon kr 6 455,00

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 154 121 for år 2023

Formuesverdi sekundær: Kr 4 616 482 for år 2023

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Eiendommen

Eierform

Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest den 16.06.72. Denne ligger vedlagt i salgsoppgaven. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er bygge meldt/godkjent.

Underetasjen er opprinnelig tegnet inn uten definerte rom. Nåværende eier har pigget opp store deler av underetasjen slik at det nå er ståhøyde. Selger har også laget nytt vaskerom i underetasjen med opplegg for dusj. Det foreligger ikke endringsmelding eller godkjent søknad på arbeidene i underetasjen. Trapperommet var opprinnelig tegnet inn som en mat bod. Badet var opprinnelig tegnet inn som et bad og et wc rom, arbeidet er utført av fagfolk, dog finnes ingen endringsmelding om utvidelse av badet. Boligen er opprinnelig tegnet inn som en carport, porten er satt opp uten godkjennelse fra kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.06.1972.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene henvises det til kommunen.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert av KPLAN2023, regulert til:

Delareal 946 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal 1 083 m

KPHensynsonenavnH310_2

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 137 m
Arealbruk Veg, Nåværende

Eiendommen er også regulert av reguleringsplan Høgda III vedtatt 26.06.68 regulert til: Delareal 137 m

Formål Kjørevei
Delareal 946 m
Formål Boliger
Felt navn B

Eiendommen ligger innenfor et området hvor reguleringsplan er under arbeid.
Reguleringsplan under arbeid har navn: SMÅHUS - VESTBY TETTSTED, besøk kommunen nettsider for mer informasjon.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Heftelser

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

3216/8/253:

16.11.1970 - Dokumentnr: 7011 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
RETTIGHETSHAVER TELEVERKET OG E-VERKET

Kommentar:

Telegraf verket og elektrisitetsverket har vederlagsfritt adgang til å føre eventuelle ledninger over eller langs eiendommen.

09.04.1970 - Dokumentnr: 2045 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3216 Gnr:8 Bnr:196

01.01.2020 - Dokumentnr: 964140 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0211 Gnr:8 Bnr:253

01.01.2024 - Dokumentnr: 895396 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3019 Gnr:8 Bnr:253

Legalpant

Kommunen har legalpant jf. Lov om panterett § 6-1.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Energi

Oppvarming

Boligen har varme folie i hele første etasje. Boligen har varmekabler på badet, peis og varmepumpe.

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

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

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

Strømforbruk

Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere blant annet etter eget forbruksmønster og fyringsmetode.

Energikarakter

E, farge: Gul

Energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd Gul E. Energiattesten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle hemmelige bud og bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og 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.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha

oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Til informasjon kan EiendomsMegler1 offentliggjøre kjøpesum m.m i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto to virkedager før overtakelse fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapitalen skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Se EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Kommunal info
Servitutter
Info fra SpareBank1

Diverse

Diverse

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Oppfordring til kjøper:

Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.

Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeide på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring i HDI Global Specialty SE. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til kr 14.000.000,-. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Forsikringen dekker bl.a ikke:

Krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Verditap som følge av forekomst av insekter.

I noen tilfeller er det heller ikke dekning der selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt. Iht. lov og rettspraksis må det reklameres "innen rimelig tid". Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 mnd. fra forholdet ble/burde vært oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Kjøper kan motta fullstendige vilkår for boligselgerforsikring ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4.200/5.500,- avhengig av boligtype i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt et tillegg på kr. 1.000,- i honorar for Boligkjøperforsikring PLUSS. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om provisjon og utlegg, som skal dekkes av selger:

Provisjon 1,00% forutsatt salgssum 6 600 000,- kr. 66 000,-

Digital markedsplanke Vestby kr 21 775,-

Oppgjørshonorar kr 8 250,-

Tilrettelegging kr 9 900,-

Utleddsgebyr kr 1 375,-

Visningshonorar pr visning kr 2 500,-

Markedsplanke inkluderer bl.a: Salgsoppgaver og annonsering på FINN.no og EM1.no.

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 15.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

Meglerforetaket mottar et administrasjonsgebyr fra strømleverandør vedr. formidling av strømvatle.

EiendomsMegler 1 Østfold Akershus har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind boligselgerforsikring
- Help boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Meglerfront
- SpareBank 1Østfold Akershus - allianse

Finansiering og forsikring

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Gaute Helgedagsrud

Avdelingsleder - Eiendomsmegler

gaute.h@eiendomsmegler1oa.no

Tlf: 916 73 157

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.









Et moderne hjem for deg som søker en moderne livsstil. Muligheter for videre utvikling.



En moderne enebolig med sjarm



Her har du mulighet til å bo med alt på en flate med moderne løsninger



Velkommen inn! En innnydende entrè med god plass

Måneveien 4 1.Etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning. Avvik kan forekomme.

Planløsning 1. etasje



En lun og behagelig stue venter deg



Et samlingspunkt for familien





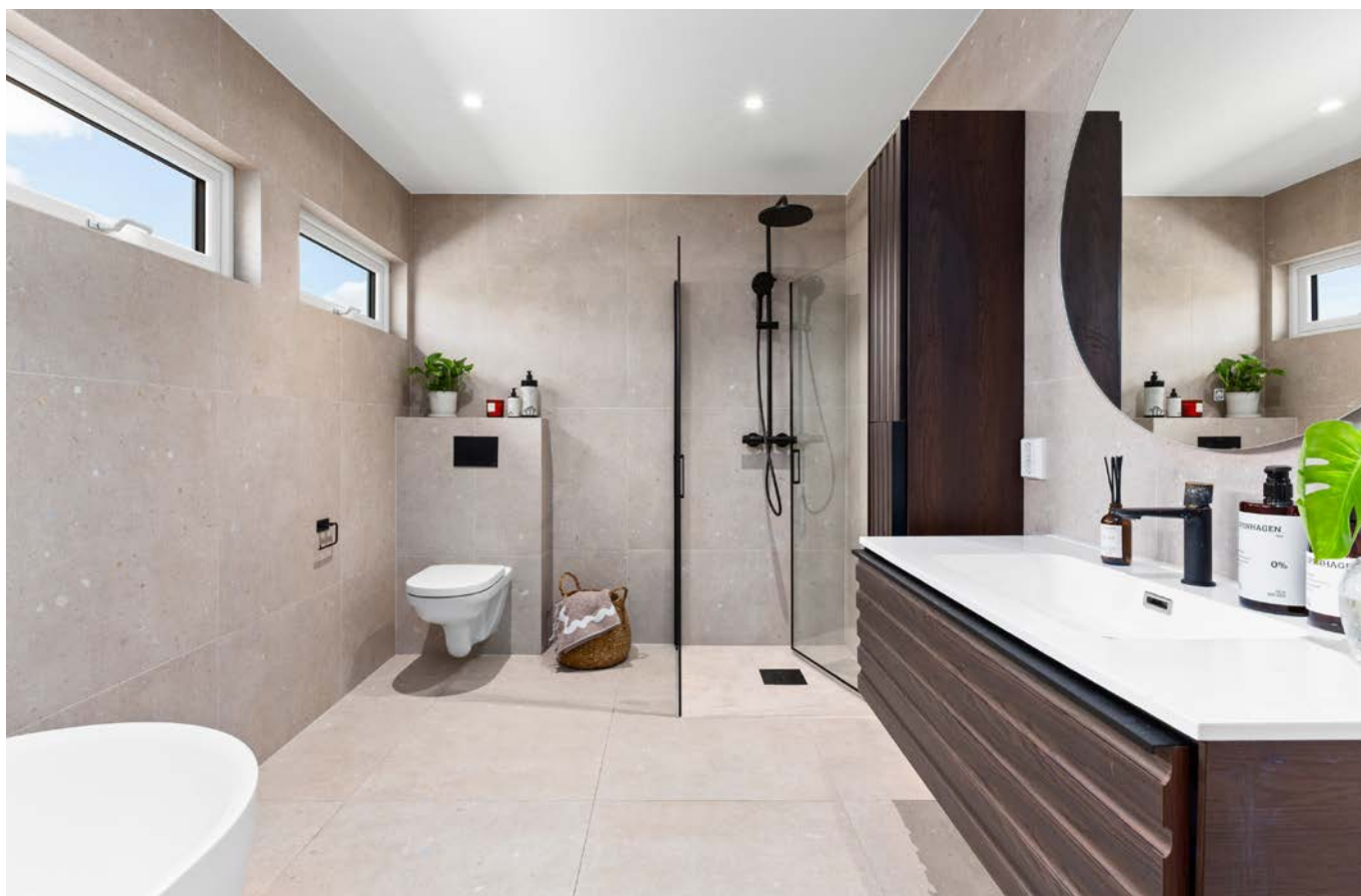
Romslig stue med mye naturlig lys - Hjertet av hjemmet



Fra stuen er det utgang til en solrik balkong og direkte adgang til de grønne omgivelsene



Et moderne inntrykk

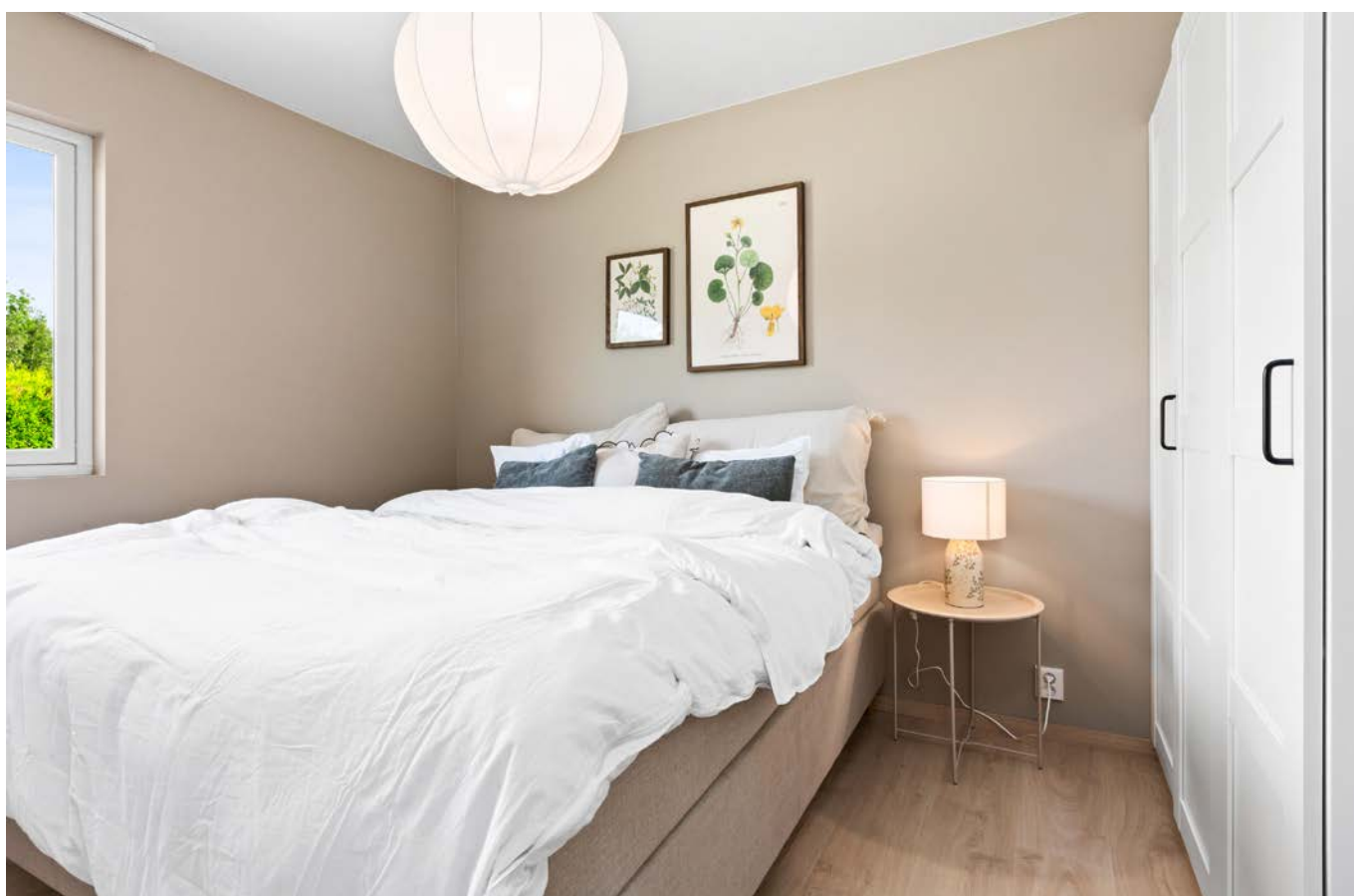


Oppgradert eksklusivt bad





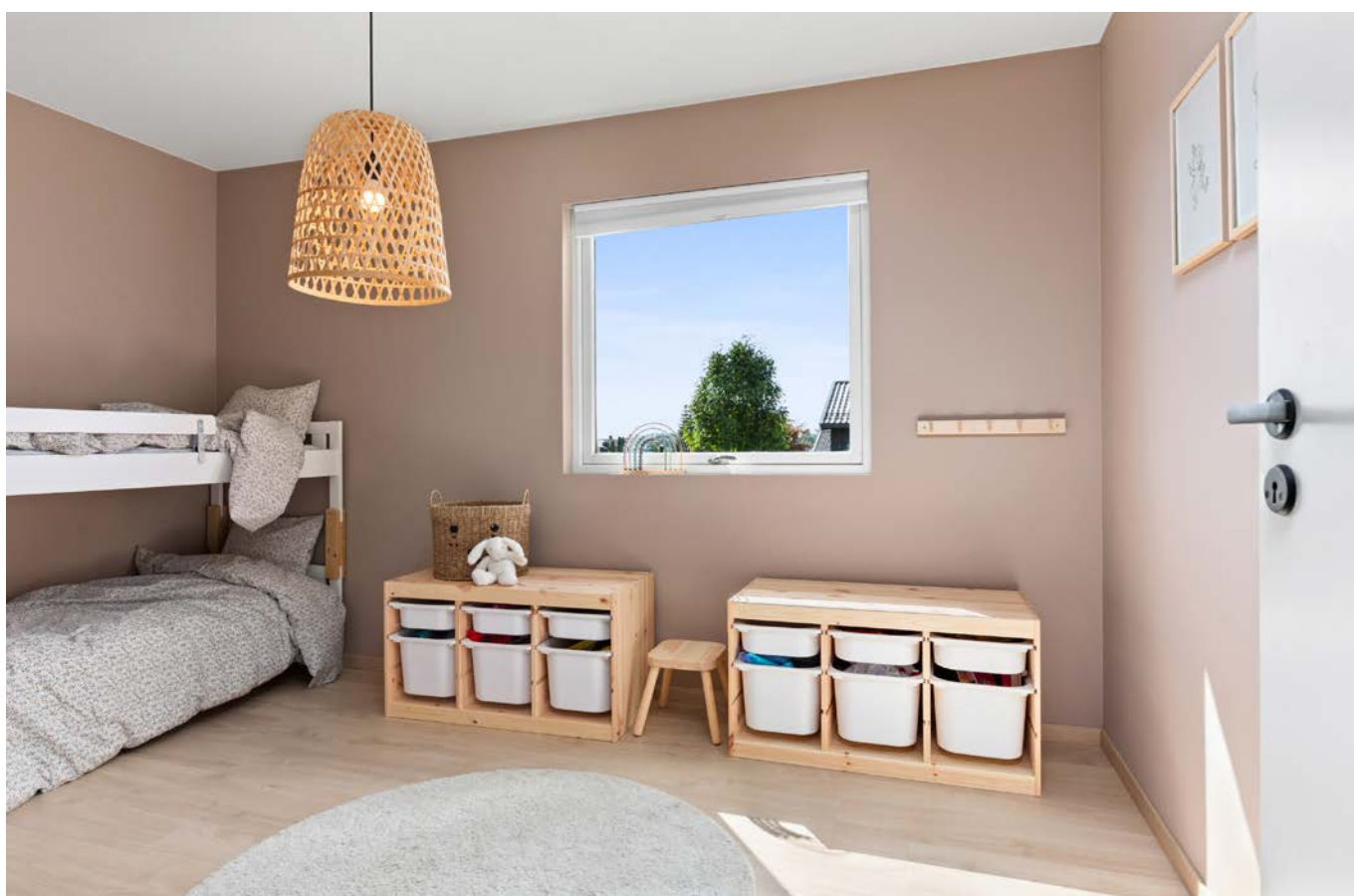
Et bad som vil vare



Hovedsoverrom med en stor garderobe



Soverom 2

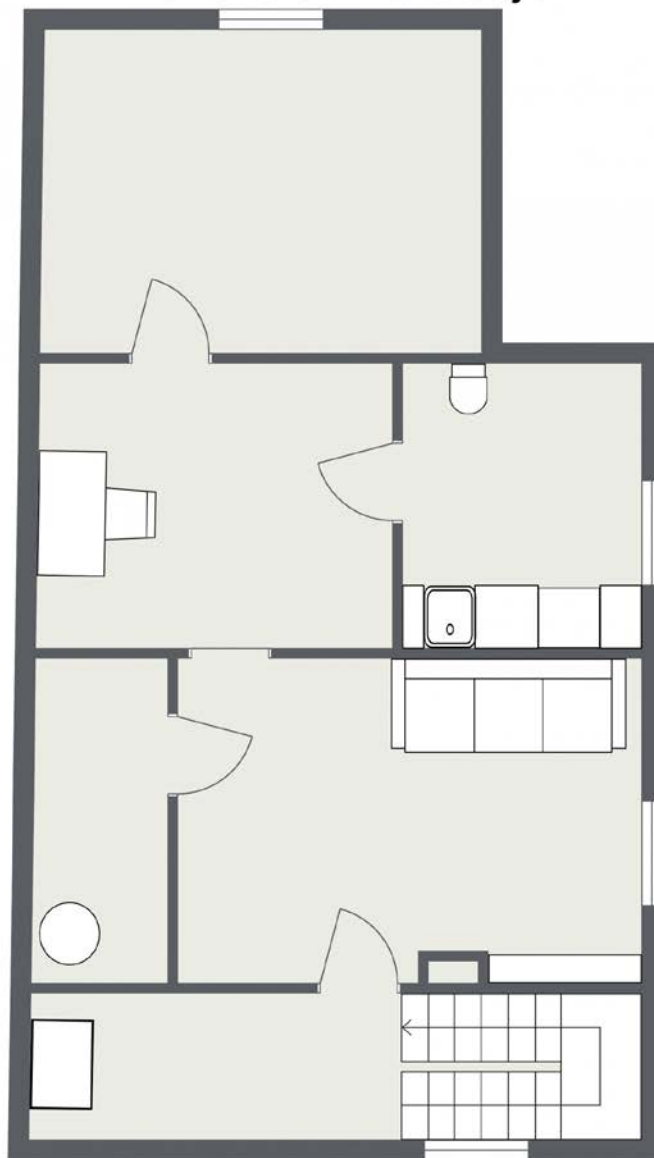


Soverom 3



Trapperom ned til underetasjen

Måneveien 4 u-etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning. Avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



Rom innredet som stue



Vaskerom



Hagen - Egner seg til lek og morro



God plass til å kunne løpe rundt



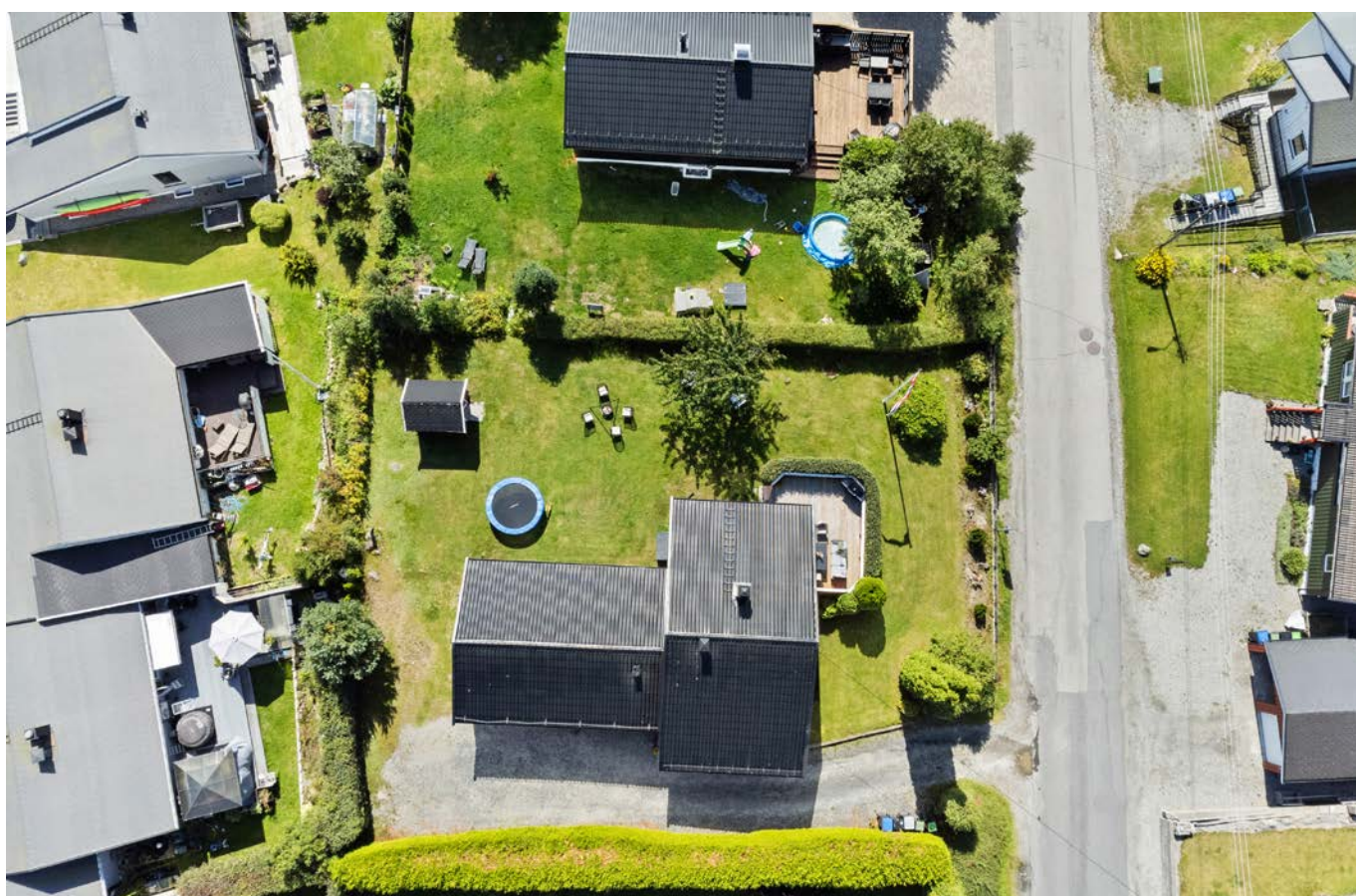
Meget gode muligheder til å parkere, samt elbil lader



Et hjem du vil trives i



Her kan du bo med alle nødvendigheter i nærheten



Unik tomt



Måneveien 4 er et hjem du vil trives i. Denne bør oppleves

Plantegning

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
 2. **HELDEKKENDE TEPPE** 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. **AVTREKKSVENTILATOR** 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. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme-lamper 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. **UTENDØRSINNRETNINGER** 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 16. **FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 22. **GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Oppdatert 10.12.19

MÅNEVEIEN 4

Nabolaget Høgda/Randem - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Nordlysveien	0 min
Linje 530, 533	0 km
Vestby stasjon	5 min
Linje RE20, R21, R23x	2.7 km
Oslo Gardermoen	59 min

SKOLER

Vestby skole (1-7 kl.)	9 min
556 elever, 30 klasser	4 km
Bjørlien skole (1-7 kl.)	8 min
417 elever, 20 klasser	5.8 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
449 elever, 19 klasser	3.7 km
Vestby videregående skole	6 min
720 elever, 55 klasser	3.1 km
Ås videregående skole	12 min
1100 elever, 62 klasser	9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Eventyrfabrikken Vestby	4 min
Oslo Fashion Outlet, Vestby	10 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100



KVALITET PÅ SKOLENE

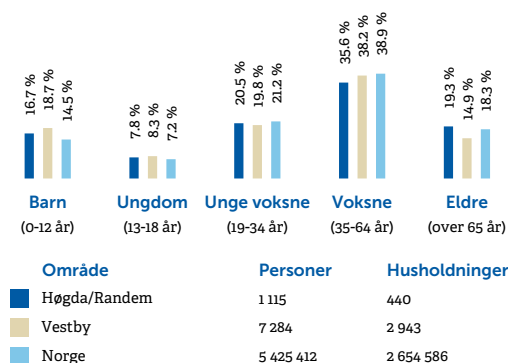
Veldig bra 82/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Hjertehagen (0-5 år)	8 min
41 barn	0.7 km
Skaug barnehage (1-5 år)	5 min
51 barn	2 km
Støttumveien barnehage (0-5 år)	6 min
57 barn	2.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vestby	13 min
PostNord	1.2 km
Coop Extra Vestby Senter	21 min
Post i butikk	1.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Tog

 GATEPARKERING
Lett 93/100

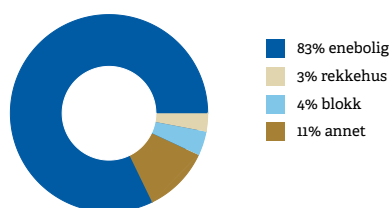
 STØYNIVÅET
Lite støynivå 93/100

 TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 91/100

SPORT

 Høgda ballplass	4 min 
Ballspill	0.4 km
 Randemfaret ballplass	12 min 
Ballspill	1.2 km
 Mudo Vestby	19 min 
 Gym 1540	20 min 

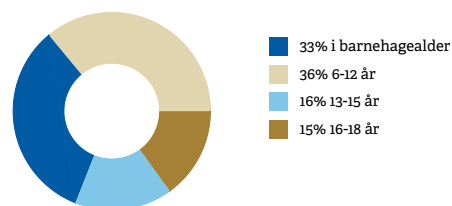
BOLIGMASSE



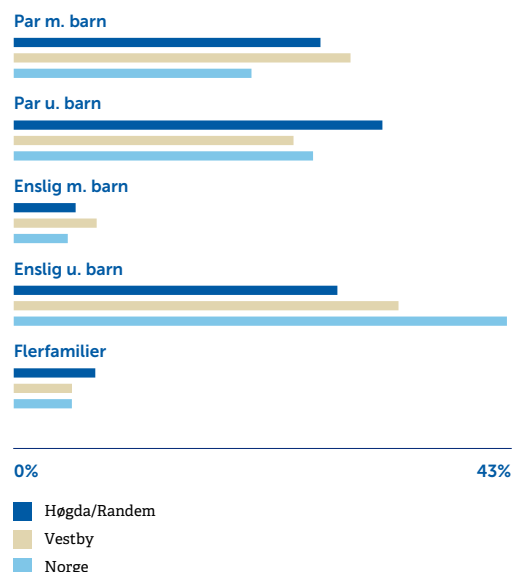
VARER/TJENESTER

 Oslo Fashion Outlet	11 min 
 Apotek 1 Vestby Storsenter	21 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

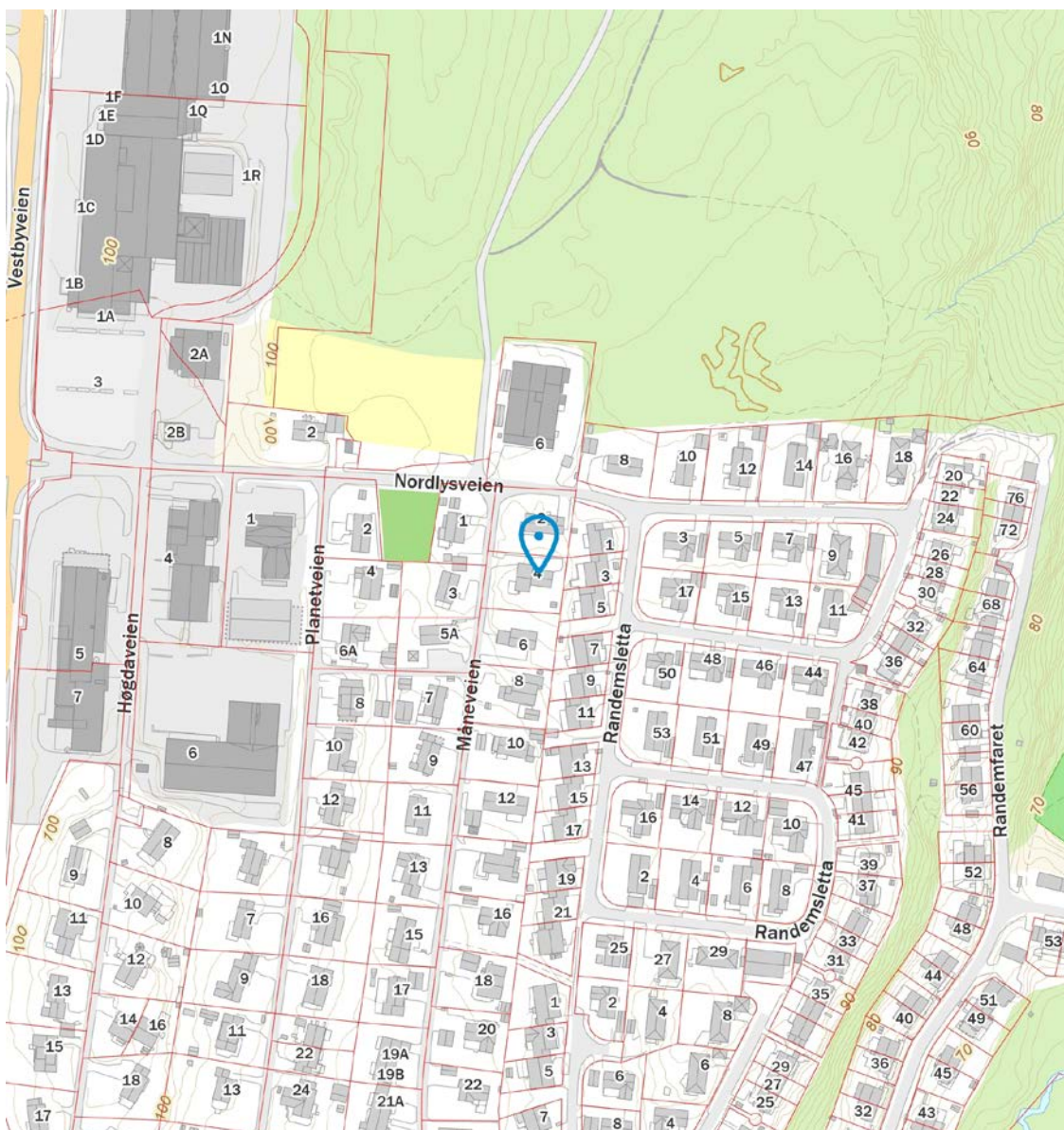


SIVILSTAND

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport



Enebolig



Måneveien 4 , 1543 VESTBY



VESTBY kommune



gnr. 8, bnr. 253

Markedsverdi

6 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 27.06.2025

Rapportdato: 10.07.2025

Oppdragsnr.: 20295-2271

Referansenummer: ED1578

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen

Vår ref:



NORSK EIENDOMSTAKST



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus.

Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet.

Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet.

Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

stian@norskeiendomstakst.no

938 62 565



Medlem av

NITO

 NORSK EIENDOMSTAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført over 2 plan.
Det er oppført en utebod på eiendommen.
Boligen holder normal standard og boligen har løpende blitt vedlikeholdt.
Utearealet er pent opparbeidet.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Lofet ble besiktiget fra luken.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra 2007 og 2022 i stuen og i kjeller.
Bygningen har malte noen trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er ikke isolergalss i terrassedøren.
Garasjeporten er defekt og trenger vedlikehold.
Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 28m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. ETASJE

Entre: Fliser på gulv, malte flater på vegger og himling.
Trapperom: Fliser på gulv, MDF plater på vegger og panel i himling.
Stue/kjøkken, gang, soverom 1, 2 og 3: Laminatgulv, malte flater på vegger og himling.
Bad: Fliser på gulv, -vegger og malte flater i himling.

KJELLER:

Lagringsrom 1 og 2: Betonggulv, malte flater på vegger og panel i himling.
Allrom 1, 2 og trapperom: Teppe på gulv, MDF plater på vegger og panel i himling.
Vaskerom: Fliser på gulv, malte flater på egger og panel i himling.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble ikke registrert skjevheter eller svikt utover det som må forventes med valgte materialer og byggemåte.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe med tilkoblet vedovn og sotluke/feieluke.
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.

Gulvet er av betong og har teppe. Veggene har betong/mur og plater.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Det er montert formpressede innedører. En dør har glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, badekar 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 malt himling.

MERKNADER:

Det er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

VASKEROM

INNREDNING:

Rommet består av skyllekum med innredning, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er ventil 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, malte flater på vegger og panel i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

INNREDNING:

Kjøkkenet består av over-/underskap, laminert benkeplate, integrert kjøle-/fryseskap, -oppvaskmaskin, helstøpt servant med kum, innfelt ovn, -mikro og platetopp med ventilator.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator i kokesonen.

OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, malte flater på vegger og himling.

MERKNADER:

Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsberederen er montert i kjelleren

Varmtvannsberederen er på ca 200 liter.

I stuen er det montert luft til luft varmepumpe.

Sikringsskapet er oppført i vindfanget med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

Det er montert brannvarslere samt montert brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Det er ikke gitt noe informasjon på at dreneringen er fornyet siden byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levetid på 40 år. Videre er det en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

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

Det er oljetank i glassfiber. Det er en parafintank som er nedgravd på tomten. Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne tanken har hatt en tilstandskontroll iht. forskriftene. Det anbefales å utføre en slik kontroll pga. eventuelt lekkasje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	195 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	195 m ²
Totalpris	6 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

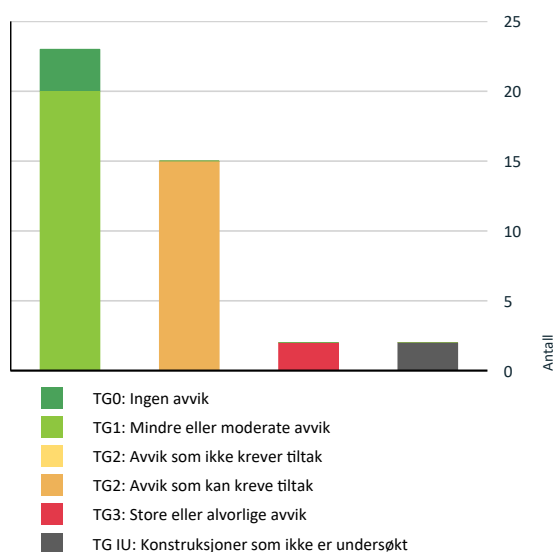
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er gjort noe omgjøring i forhold til de opprinnelige tegningene.

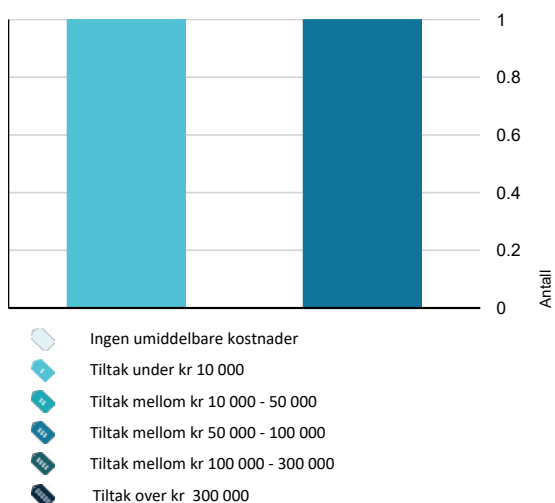
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten. Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset/leilighet, kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger om aktuelt, kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eldre boliger/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag.

Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjevgkre/sølvkre.

Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres ny rapport.

Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.

Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det ble på et lagringsrom registrert vann på gulvet.
Det er i påvist feil utførelse av konstruksjonen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Material svekkelse og isoleringsevnen på dørene/glassene må påregnes pga. alder.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
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.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Bygningsdelen kan forventes å oppleve svekkelse i materialet på grunn av aldring.



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

[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.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Material svekkelse på bygningsdelen må påregnes.



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Måneveien 4 , 1543 VESTBY
Gnr 8 - Bnr 253
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1971

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023 Modernisering Alle overflater, rør, el anlegg, kjøkken og bad ble pusset opp.

UTVENDIG

1 OG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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 taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

1 OG 2 Nedløp og beslag

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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1 OG 2 Veggkonstruksjon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



102 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Lofet ble besiktiget fra luken.

Vurdering av avvik:

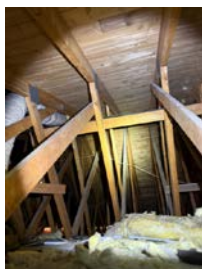
- Det er avvik:

Bygningsdelen kan forventes å oppleve svekkelse i materialet på grunn av aldring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som et forebyggende tiltak bør man ha jevnlig tilsyn av kaldloftet.



101 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra 2007 og 2022 i stuen og i kjeller.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

102 Vinduer - 2

Bygningen har malte noen trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å holde et øye med vinduene pga. alder.

1 TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er ikke isolergalss i terrassedøren.
Garasjeporten er defekt og trenger vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Material svekkelse og isoleringsevnen på dørene/glassene må påregnes pga. alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

En generell anbefaling er å holde et øye med dørene pga. alder.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

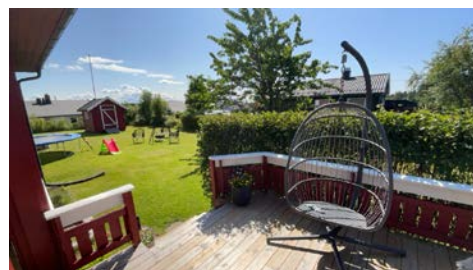
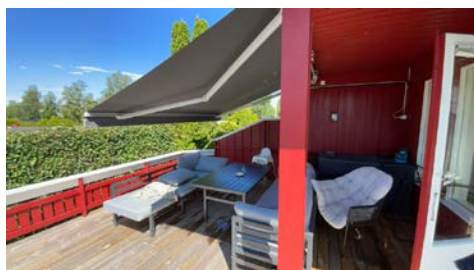
Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 28m².

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNENDIG

1 TG 1 Overflater

1. ETASJE

Entre: Fliser på gulv, malte flater på vegger og himling.

Trapperom: Fliser på gulv, MDF plater på vegger og panel i himling.

Stue/kjøkken, gang, soverom 1, 2 og 3: Laminatgulv, malte flater på vegger og himling.

Bad: Fliser på gulv, -vegger og malte flater i himling.

KJELLER:

Lagringsrom 1 og 2: Betonggulv, malte flater på vegger og panel i himling.

Allrom 1, 2 og trapperom: Teppe på gulv, MDF plater på vegger og panel i himling.

Vaskerom: Fliser på gulv, malte flater på egger og panel i himling.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert skjevheter eller svikt utover det som må forventes med valgte materialer og byggemåte.

10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Dekket i kjelleren er av betongdekke.

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.

Konsekvens/tiltak

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

10.2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

10.2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med tilkoblet vedovn og sotluke/feieluke.

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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



10.3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har teppe. Veggene har betong/mur og plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det ble på et lagringsrom registrert vann på gulvet.

Det er i påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengning inn i kjeller.

Tilstandsrapport

Konsekvensen av høye fuktmålinger vil være at det er et godt miljø for mugg og sopp samt på sikt råte. Det ble registrert at det er benyttet svartpapp mot grunnmuren. Dette er ikke lenger et anbefalt produkt å benytte i utforede vegger mot terreng. Materialet er organisk og er grobunn for sopp. Om rommet skal pusses opp anbefales det og fjerne pappen og bygge opp veggen på nytt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 10 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 5 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Det er montert formpressede innedører. En dør har glassfelt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

BAD

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, badekar 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 malt himling.

MERKNADER:

Det er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TGI Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TGI Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TGI Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er fremvist tilstrekkelig dokumentasjon på arbeid som er utført.

KJELLER > VASKEROM

Generell

VASKEROM

INNREDNING:

Rommet består av skyllekum med innredning, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er ventil 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, malte flater på vegger og panel i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

INNREDNING:

Kjøkkenet består av over-/underskap, laminert benkeplate, integrert kjøle-/fryseskap, -oppvaskmaskin, helstøpt servant med kum, innfelt ovn, -mikro og platetopp med ventilator.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator i kokesonen.

OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, malte flater på vegger og himling.

MERKNADER:

Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er montert i kjelleren
Varmtvannsberederen er på ca 200 liter.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Andre installasjoner

I stuen er det montert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



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.

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

Sikringsskapet er oppført i vindfanget med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

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



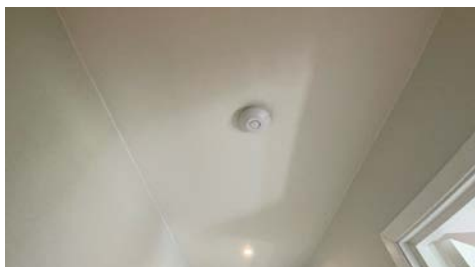
Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brannvarslere samt montert brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke gitt noe informasjon på at dreneringen er fornyet siden byggeår.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levetid på 40 år. Videre er det en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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 og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Material svekkelse på bygningsdelen må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det å holde grunnmuren under oppsyn.

TG 0 Terrengforhold

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

TG 2 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber. Det er en parafintank som er nedgravd på tomten. Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne tanken har hatt en tilstandskontroll iht. forskriftene. Det anbefales å utføre en slik kontroll pga. eventuelt lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Måneveien 4 , 1543 VESTBY
Gnr 8 - Bnr 253
3216 VESTBY

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

195 m²/176 m²

Enebolig: Bad, Gang, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Vindfang, 2 Trapperom, Garasje, 2 Allrom, 2 Lagerrom, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 600 000

Konklusjon markedsverdi

6 600 000

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet er attraktiv og bygningsmassen fremstår som normal standard-/utstyrmessig. Det vises ellers til de vurderinger som er gjort tidligere i taksten. Etterfølgende verdier settes ut fra en helhetsvurdering. Det bemerkes at tomteverdi under teknisk verdi egentlig også er et resultat av en markedsvurdering.

MARKEDSVERDI:

Markedsverdi skal fastsette normal salgsverdi for eiendommen slik den fremstår på takst tidspunktet. Den er en konsekvens av nedenfor stående vurderinger.

GENERELT/ANDRE FORHOLD:

Området har tett boligbebyggelse.
Endringer i markedsforholdene den senere tid er hensyntatt i vurderingene.

EIENDOMSVERDI:

Det er gjort en vurdering mot Eiendomsverdi (et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene), med eventuelle korrigeringer på areal, byggeår og eierform.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Randemsletta 19 ,1543 VESTBY 138 m² 1971 5 sov	30-05-2022	5 190 000	5 450 000		5 450 000	39 493
2 Høgdaaveien 18 ,1543 VESTBY 168 m² 1967 3 sov	01-12-2024	5 200 000	5 200 000		5 200 000	30 952
3 Planetveien 14 ,1543 VESTBY 190 m² 1966 4 sov	09-06-2025	4 980 000	5 450 000		5 450 000	28 684
4 Planetveien 40 ,1543 VESTBY 227 m² 1966 4 sov	26-05-2025	6 190 000	6 460 000		6 460 000	28 458
5 Planetveien 42 ,1543 VESTBY 199 m² 1966 3 sov	13-05-2025	5 500 000	5 560 000		5 560 000	27 940
6 Stjerneveien 5 ,1543 VESTBY 267 m² 1973 5 sov	09-02-2025	5 300 000	5 850 000		5 850 000	21 910

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 560 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 250 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 350 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 2 350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

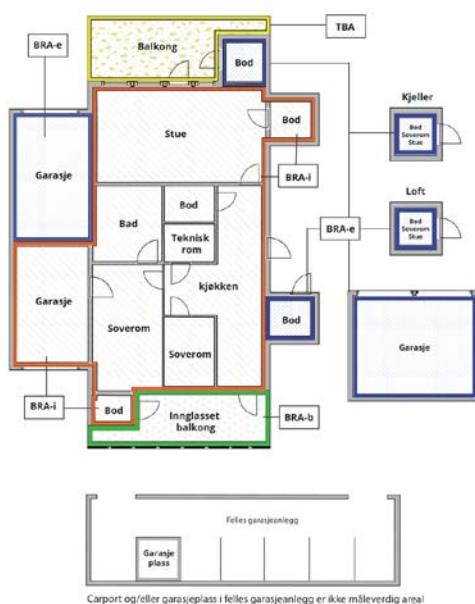
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	114	19		133	28
Kjeller	62			62	
SUM	176	19			28
SUM BRA	195				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken, Vindfang, Trapperom	Garasje	
Kjeller	Trapperom, Allrom, Lagerrom, Allrom 2, Lagerrom 2, Vaskerom		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.
I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.
Sjakter for el- og røropplegg og pipeløp er med i oppgitt areal.
Bygningssakkyndige har ikke kontrollert oppmålingen opp mot tegninger, da disse ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er gjort noe omgjøringer i forhold til de opprinnelige tegningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ref. Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjelleren er ikke godkjent for opphold da etasjen ikke har tilstrekkelig med rømning eller lysareal. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, for eksempel rømningsvei, lysforhold, takhøyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighetene vil kunne godkjenne endringer.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	154	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2025	Stian Pettersen	Takstingeniør
	Petter Zürcher	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	8	253		0	1082.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Måneveien 4

Hjemmelshaver

Zürcher Anja-Emilie Jacobsen, Zürcher Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med meget god beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde i Vestby kommune, like utenfor Vestby sentrum. Området er ansett for å være attraktivt, spesielt blant barnefamilier. Det er kort vei til barnehage, skoler og aktivitetstilbud. Ved skolen ligger Vestby Arena med flerbrukshall, klatre- og buldrevegg, kunstgressbane og friidrettsbane. Sentrum er lett tilgjengelig innenfor behagelig sykkel- og gangavstand eller få minutter med bil. Bykjernen har alle sentrums fasiliteter, diverse servicetilbud og kjøpesenter. Perfekt beliggenhet for deg som ønsker nærhet til skog og mark samtidig som det er sentralt.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.

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 kommune kart er området regulert for bolig.

Om tomten

Det er gruset gårdsplass som er opparbeidet med plen og diverse grøntareal.

Det er parkering i integrert garasje og på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	30.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	30.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gir kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spist redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anja-Emilie Jacobsen Zürcher

Petter Zürcher

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Måneveien 4

1543 Vestby

3216-8/253/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 5120250073 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Smith Prosjekt & Drift AS

Beskrivelse av arbeidet: Våtrom, membran

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Dalen VVS

Beskrivelse av arbeidet: Alt Rørlegging til bad i første etg. Og rør til Vaskerom ble byttet av Dalen. Varmtvannstanken ble byttet i jan. 2024 også av Dalen VVS

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Viken Tekniske AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt Elektrisk i første etg. inkludert bad og strømmen til Vaskerom i kjeller ble byttet av Viken Tekniske

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Støp, Montering av Våtromsplater, flising, sparkling og maling i første etg. Tilkobling av do og vask i kjeller ble gjort av en faglært rørlegger men ikke som bedrift. Altså da på selgers eget ansvar. (Alt er bilde dok.i kjeller) Gulvvarme, støp, mebran, flising, gipsing, sparkling og maling, ble utført av selger.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt er blitt gjort nytt og oppdatert til 2024 standard på badet i første etg. Og kjeller

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ved bytte av dør og vinduer er det blitt skiftet noen planker rundt vinduer

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Det har vært litt vått på gulvet innerst i boden i kjeller etg. etter mye regn.

Tidligere eier har også hatt samme problem. Vi tror at det må gjøres noe med drenering. Rundt det rommet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Som beskrevet i siste Punkt. Var det vann i innerste rommet i kjeller.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bytt av råtteng vindu

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Energima AS

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet varmepumpe

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet peis av selger

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Parafintank forran huset

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja

Hele anlegget var gammelt. Og ble byttet i slutten av 2023 og begynnelsen av 2024



Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Viken Tekniske AS

Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av elektrisk anlegg i første egt. Og tilknytning av Elbillader. Altså Alt er nytt elektrisk.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Viken Tekniske

Beskrivelse av arbeidet: Som nevnt i punkt før, er alt av sikringskap til alle varmemolier og stikkontakter etc. byttet av Viken Tekniske

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Bak Døren er gammel og må byttes. Men garasjen brukes ikke så ikke noe vi så, som viktig

Garasje porten er også ødelagt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

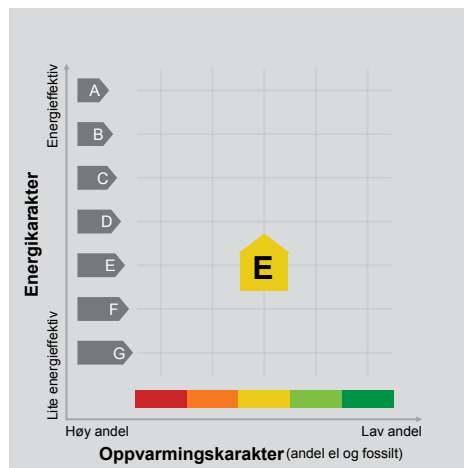
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.



Adresse	Måneveien 4
Postnummer	1543
Sted	VESTBY
Kommunenavn	Vestby
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	253
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	13904758
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-131697
Dato	05.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere automatikk på utebelysning

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1971
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 140
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 253	Kommune:	3216 Vestby
Adresse:		Grunnkrets:	104 Høgda - Verpet
Veiadresse:	Måneveien 4, gatenr 5900	Valgkrets:	2 Vestby
	1543 Vestby	Kirkesogn:	2090201 Vestby
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	508 Vestby

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt Nr 123	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.04.1970	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 082,8 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3216/8/253	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3216/8/253	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	22.08.2013	Avgiver	3216/8/253	0,0
	Matrikkelført:	22.08.2013			
Annen forretningstype	Forretning:	30.09.2009	Avgiver	3216/8/253	0,0
	Matrikkelført:	30.09.2009			
Skylddeling	Forretning:	09.04.1970	Avgiver	3216/8/196	-1 088,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3216/8/253	1 088,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Måneveien 4	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB): 01.01.1971
Vannforsyning:				Antall boliger: 1
Bygningsnr:	148677379			Antall etasjer: 1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Måneveien 4	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	24.06.1996
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	01.10.1996
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	18,0	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB): 06.02.1997
Vannforsyning:				Antall boliger:
Bygningsnr:	13904758			Antall etasjer: 1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				18,0	18,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

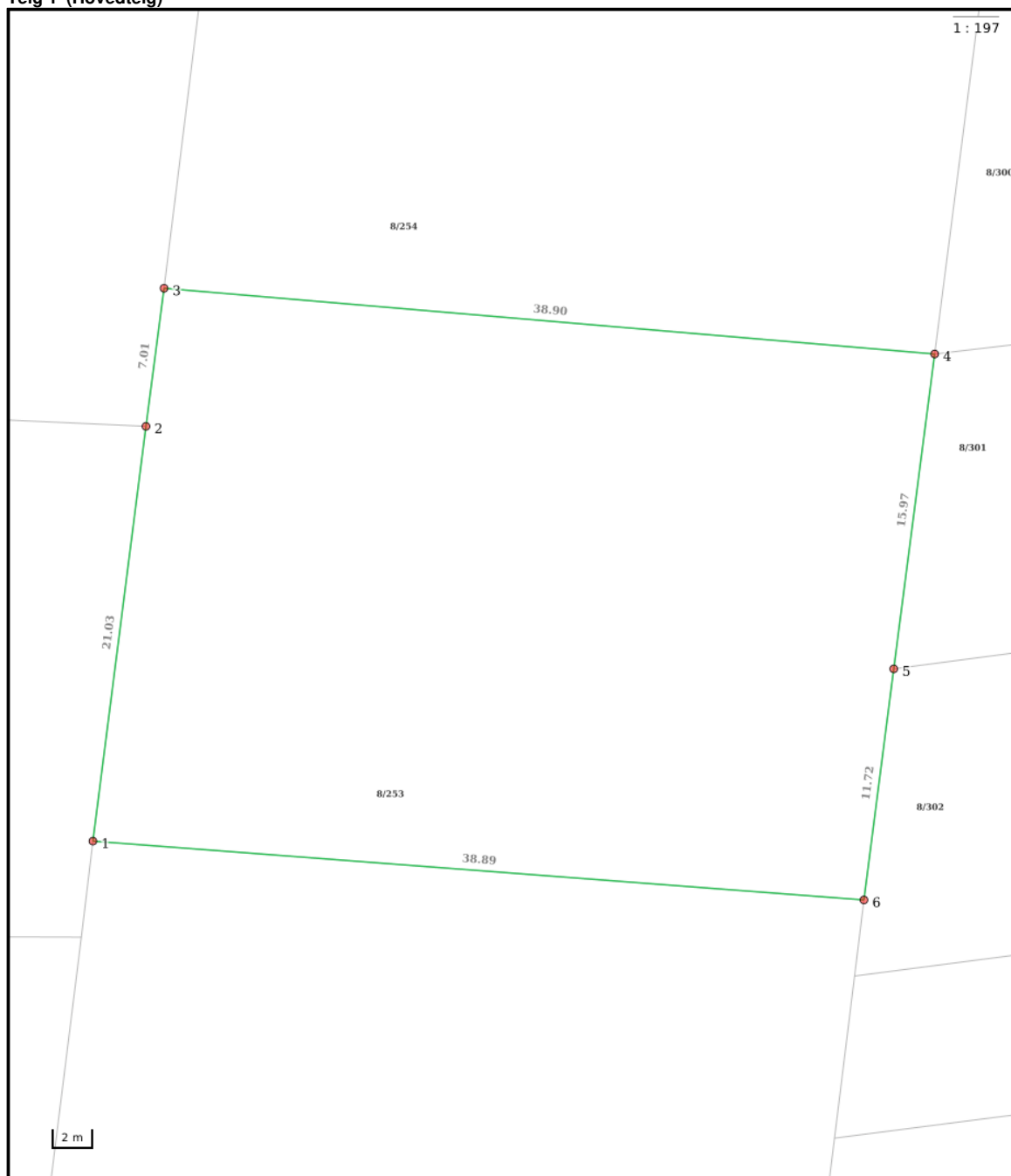
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| ▲ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 082,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 610 175,92	598 394,91	21,03m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Veg midt
2	6 610 196,94	598 395,68	7,01m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 610 203,94	598 395,96	38,90m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Veg midt
4	6 610 204,14	598 434,86	15,97m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
5	6 610 188,18	598 434,24	11,72m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Rør
6	6 610 176,47	598 433,80	38,89m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 04.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	8	Bruksnr.	253	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Måneveien 4, 1543 VESTBY								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023		
Navn	Kommuneplan 2023-2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)		
Ikrafttredelse	01.01.0001		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/12158/KPLAN2023_Bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	946 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Delareal	1 083 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_2	
	KPFare	Ras- og skredfare	
Delarealer	Delareal	137 m ²	
	Arealbruk	Veg, Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0033
Navn	HØGDA III
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.06.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/1179/0033_bestemmelser1.pdf
Delarealer	Delareal 137 m ²
	Formål Kjørevei
	Delareal 946 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn B

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0271
Navn	SMÅHUS - VESTBY TETTSTED
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering



Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 04.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	8	Bruksnr.	253	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Måneveien 4, 1543 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Renovasjon	5 064,50 kr
Sum	5 064,50 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Restavfall 140 l (inkl. løsning for matavfall)	1 stk.	5146.00	1/1	0 %	5 146,00 kr	2 573,00 kr
Papp/papir/kartong 240 l	1 stk.	443.00	1/1	0 %	443,00 kr	221,50 kr
Glass- og metallemb. 140 l	1 stk.	423.00	1/1	0 %	423,00 kr	211,50 kr
Plastemballasje 240 l	1 stk.	443.00	1/1	0 %	443,00 kr	221,50 kr
				Sum	6 455,00 kr	3 227,50 kr

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

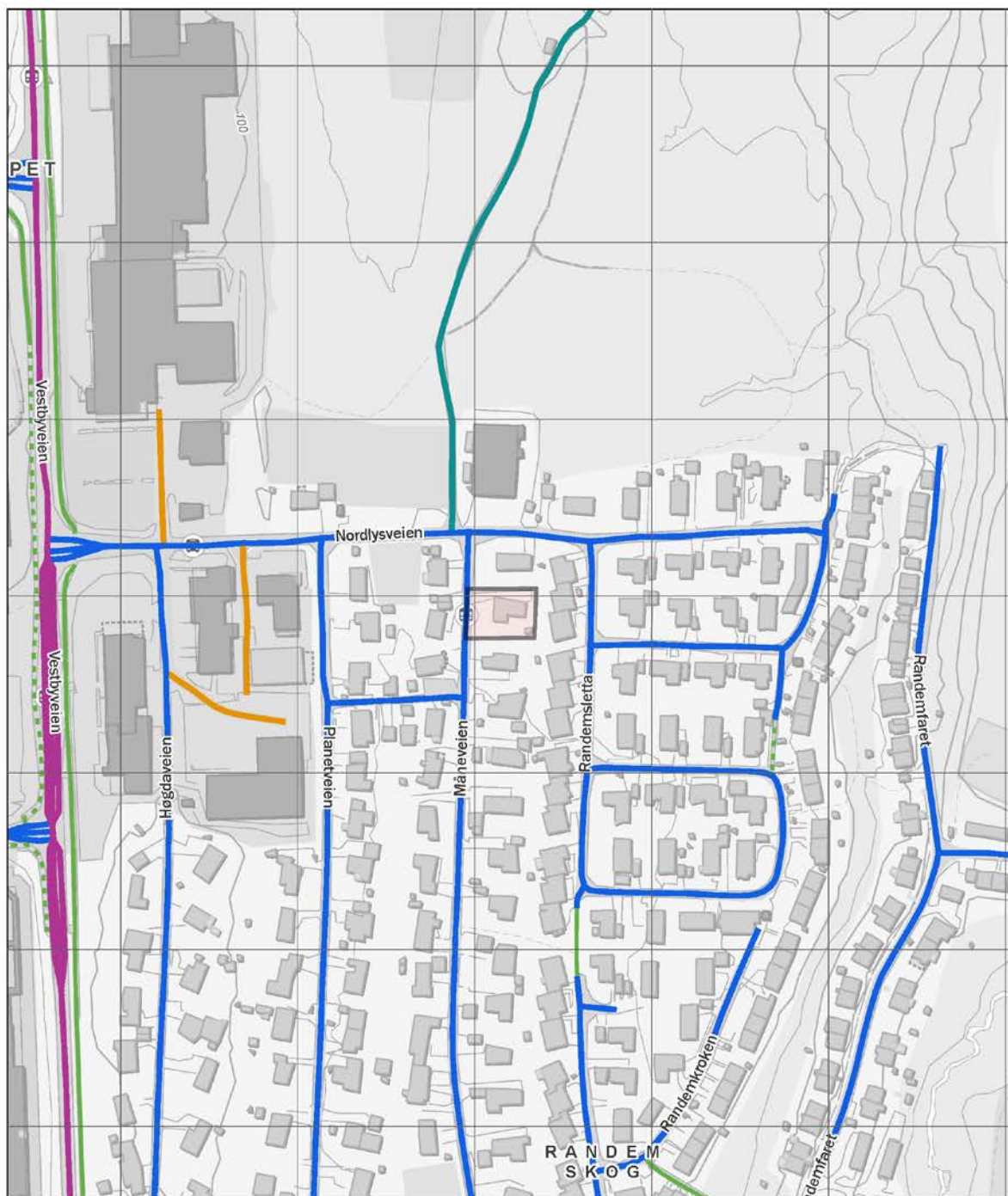
Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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 UTELEVERING 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.



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

Vestby kommune

Høgda III - Reguleringsbestemmelser

Stadfestet av kommunal- og arbeidsdepartementet 3.9.1968. Endret (1) av plansjefen 28.5.1997 (Endring fra parkering til bolig for del av 8/196). Mindre vesentlig endring (2) av planutvalget 14.6.2001 (oppdatering av bestemmelsene). Tekniske endring (3) av plansjefen 18.6.2001 (redigeringsmessige endringer av bestemmelsene).

§ 1 Fellesbestemmelser

Søknad

Sammen med søknader og meldinger skal det innsendes en situasjonsplan som viser eksisterende bygninger, adkomst, plass til garasje og biloppstillingsplass. Alle større trær med brysthøydiameter over 30 cm, skal innmåles og kartfestes på situasjonsplanen.

Sammen med søknad om tillatelse til deling skal situasjonsplan i tillegg vise byggemuligheter.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak og melding om arbeid, skal situasjonsplanen i tillegg vise omsøkt bebyggelse, uteoppholdsareal, terrengplanering, forstøtningsmurer, gjerder m.m. Om nødvendig skal det innsendes beregninger av veitrafikk og plan for støybeskyttelsestiltak. Det skal vises hvordan større trær og annen verdifull vegetasjon skal bevares og gjøre rede hvordan sikring skal skje i byggeperioden.

Utforming

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger o.l., utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming samt at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

Plassering

Byggegrensen er 12,0 meter fra regulert veis midtlinje. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene, når ikke annet er bestemt (Jf. §2 om garasjer).

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Det skal tas hensyn til at konsekvensene blir akseptable for eksisterende boliger og uteoppholdsareal. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av grøntstrukturen blir bevart.

I områder hvor bygninger er plassert i en planmessig orden i forhold til andre bygninger og i forhold til vei, nabogrenser, møneretninger og lignende, skal det legges vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske kvaliteter. Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal bruk av støttemurer, skjæringer og fyllinger begrenses mest mulig. Ny bebyggelse skal tilpasses det eksisterende terreng og verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Kabler

Alle nye kabler (lavspentanlegg, telenett, TV o.l.) skal legges i bakken.

§ 2 Byggeområde for industri og forretning

Området omfatter eiendommene 8/175, 176, 183 og 184.

Type bebyggelse

I området kan det oppføres industri- og forretningsbebyggelse.

Grad av utnytting

Tillatt bebygd areal, %-BYA = 25 %.

Høyde

Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter og maksimal mønehøyde er 9,0 meter. Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Parkering

Det kreves 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² bruksareal på eiendommen.

§ 3 Byggeområde for boliger**Type bebyggelse**

I området kan det oppføres frittliggende eneboliger eller tomannsboliger med tilhørende anlegg. En sekundærleilighet på inntil 70 m² kan tillates til hver enebolig. Næringsvirksomhet eller allmennnyttige formål kan tillates som en mindre del av eneboligen, dersom virksomheten ikke vil være en vesentlig belastning for boligområdet.

Utforming og plassering

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 15° og 35° og møne i bygningens lengderetning.

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

Tomteareal

Minste netto regulert tomteareal for frittliggende eneboliger er 700 m². Netto tomteareal er areal regulert til byggeområde for boliger.

Grad av utnytting

Tillatt bebygd areal, %-BYA = 25 %. Dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng skal det reserveres 18 m² bruksareal for hver krevet biloppstillingsplass.

Høyde

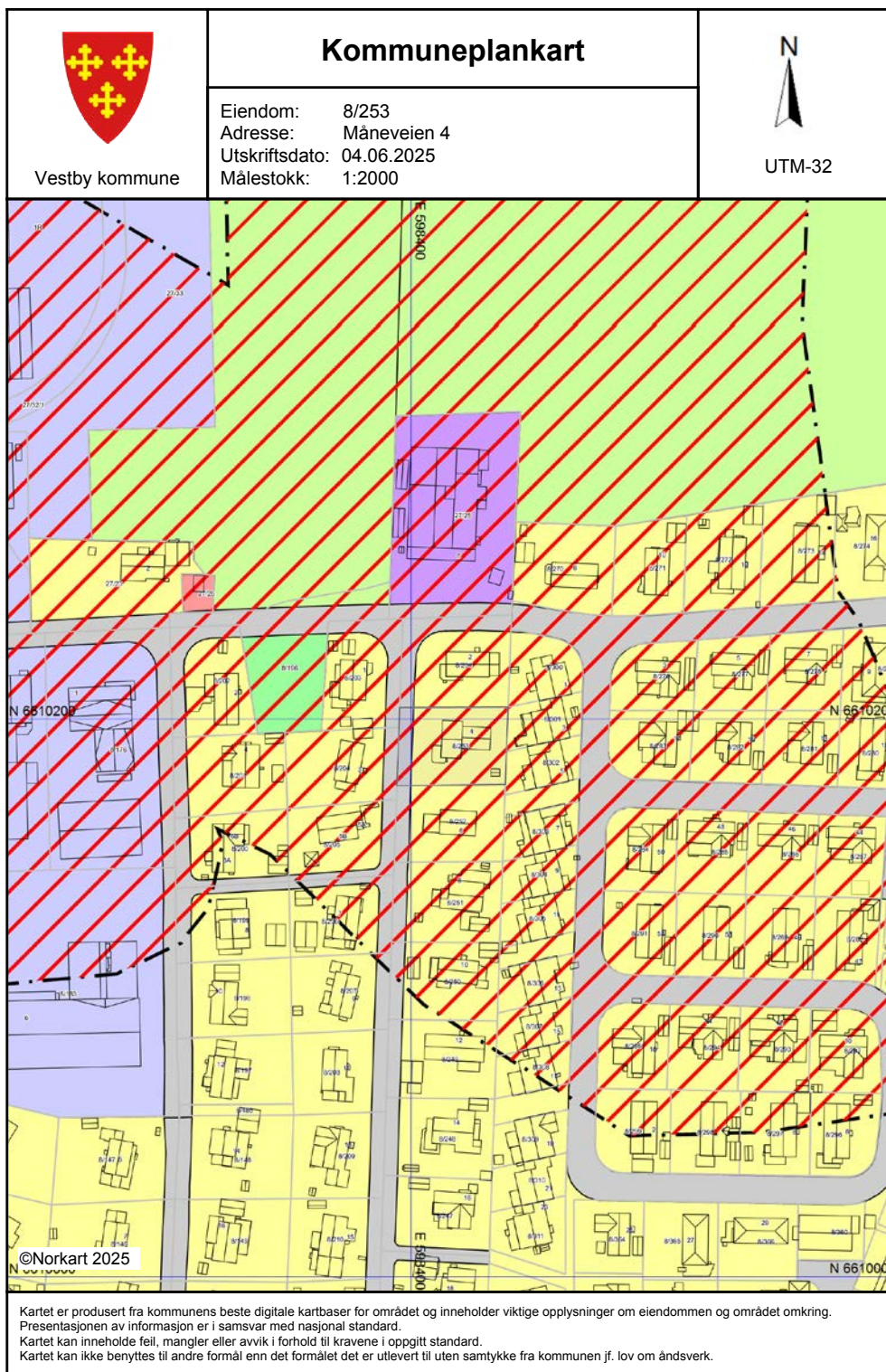
Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 7,0 meter. For garasje, uthus o.l. er maksimal gesimshøyde 2,5 meter og maksimal mønehøyde 4,0 meter. Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Parkering

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

§ 4 Spesialområde - frisiktsone

Terrenget i frisiktsonen må planeres slik at terrenget inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende veier. Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander, herunder parkering, som stikker høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom midtlinjen til de tilstøtende veiene.



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Anlegg for lek
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde



Skatteetaten

Dato
04.06.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

EIENDOMSMEGLER 1 ØSTFOLD AKERSHUS AS
Postboks 130
1501 MOSS

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3216 VESTBY

Gnr 8 Bnr 253 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Måneveien 4, 1543 VESTBY

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 154 121
Som sekundærbolig:	kr 4 616 482

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

ambita

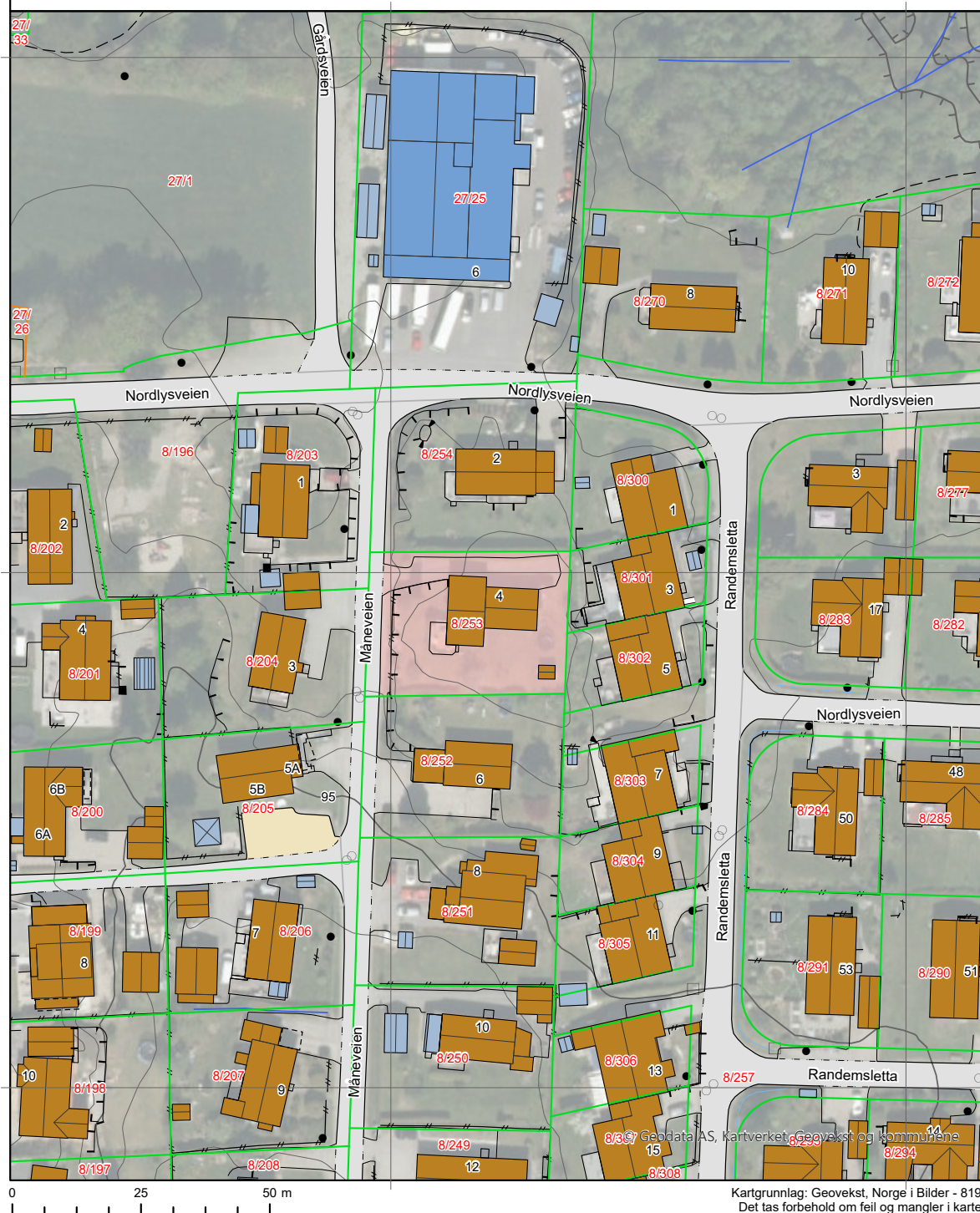
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/8/253/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 4.6.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
8/293 8/294

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

ambita

Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/8/253/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 4.6.2025



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

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende
-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 04.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	8	Bruksnr.	253	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Måneveien 4, 1543 VESTBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
00501435	1246	02.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	79

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 04.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	8	Bruksnr.	253	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Måneveien 4, 1543 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 456,88 kr
Feiing	544,00 kr
Vann	5 271,42 kr
Sum	11 272,30 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	79 m3	33.89	1/1	0 %	2 677,11 kr	2 677,11 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	79 m3	39.14	1/1	0 %	3 091,86 kr	3 091,86 kr
Feie- og tilsynsgebyr	1 pipeløp	381.00	1/1	0 %	381,00 kr	190,50 kr
Vann; Akonto målt forbruk	86 m3	42.88	1/1	0 %	3 687,25 kr	1 843,63 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	86 m3	42.63	1/1	0 %	3 665,75 kr	1 832,88 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-79 m3	33.89	1/1	0 %	-2 677,10 kr	-2 677,10 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-79 m3	39.14	1/1	0 %	-3 091,85 kr	-3 091,85 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 boenhet	3178.00	1/1	0 %	3 178,00 kr	1 589,00 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 boenhet	3029.00	1/1	0 %	3 029,00 kr	1 514,50 kr
				Sum	13 941,02 kr	6 970,53 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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 UTOFFERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

	Vestby kommune Postadresse: Postboks 144, 1541 VESTBY Telefon: 64 98 01 00 E-post: post@vestby.kommune.no
	Dato: 06.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Produktnavn

Gnr:	8	Bnr:	253	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Måneveien 4, 1543 VESTBY						

Planer under arbeid

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

Bevaring

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

Bygninger

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

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

Bopliktområde

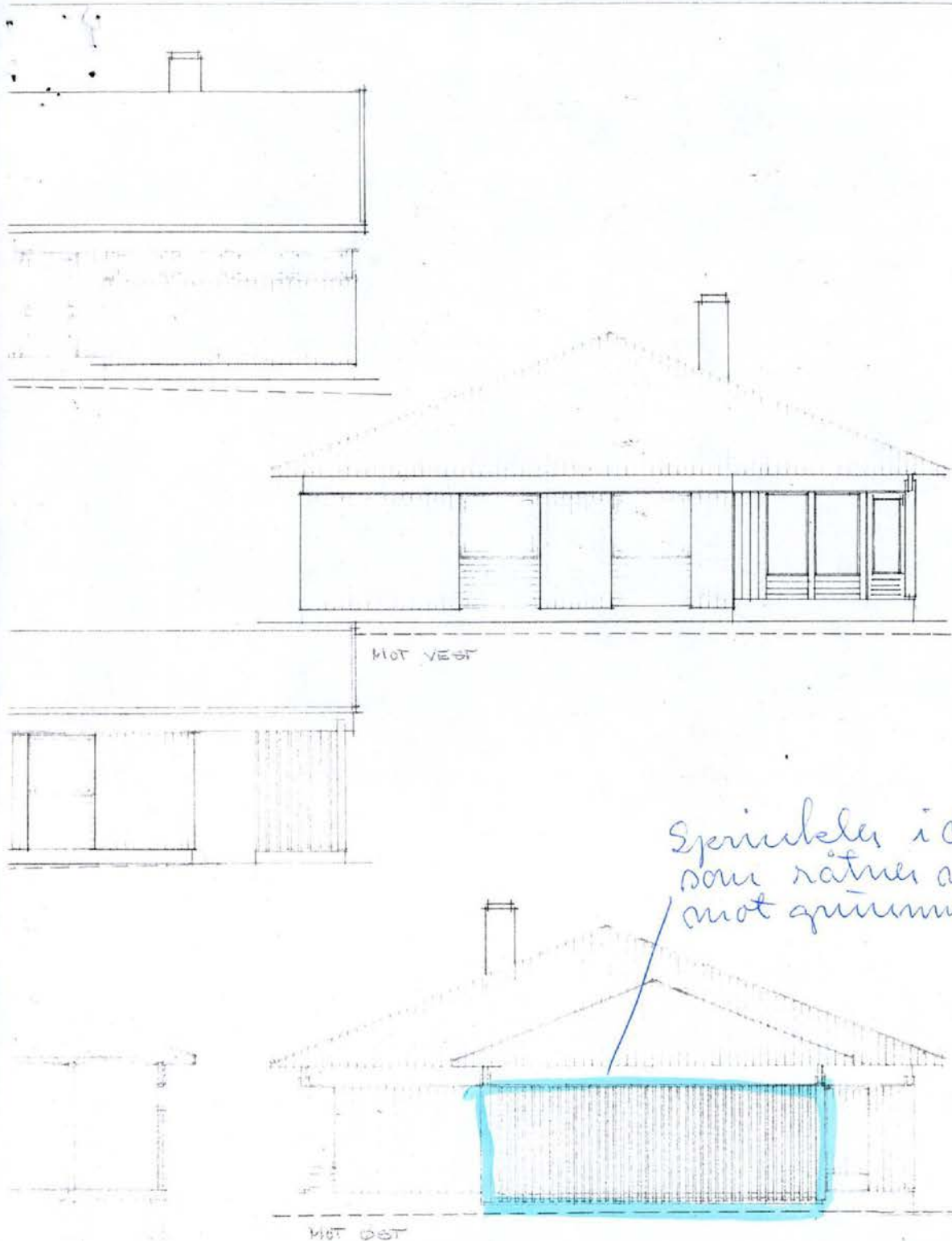
Ligger eiendommen innenfor bopliktområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Fjernvarme

Ligger eiendommen innenfor fjernvarmeområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Annet relevant informasjon

Merknad:



KORRIG 6.5.71. SRK.

BUGHERR HERR ARNE RÖKEN DAHL
BYGGADRESS HÖGDAFELTET, VESTBY

ANMÄLANSTÄLLNING

PLANER ENTT PASADER MÅL 1100 DAT 3.9.70

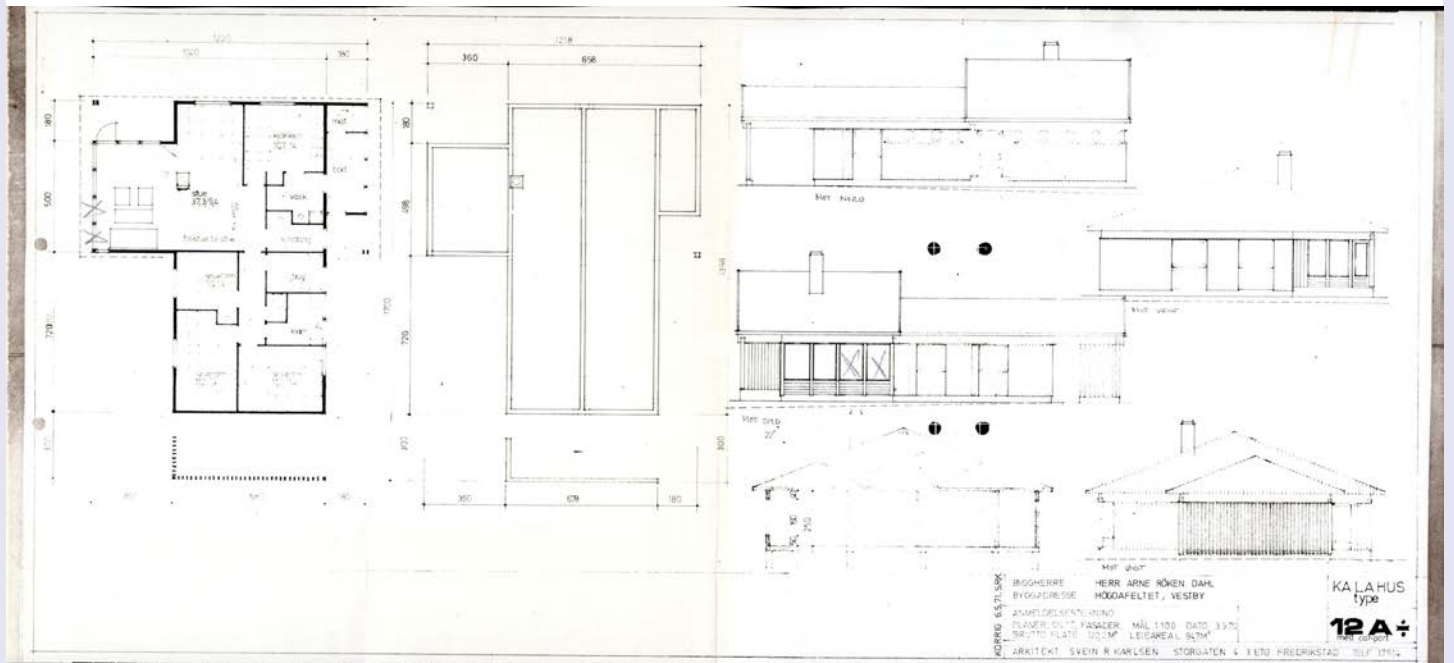
GRUNDT PLAT 100 M² LEIAREAL 94 M²

ARKITEKT SVEIN R KARLSEN STORGATEN 4 3 ETG FREDRIKSTAD TELF 17512

KALAHUS
type

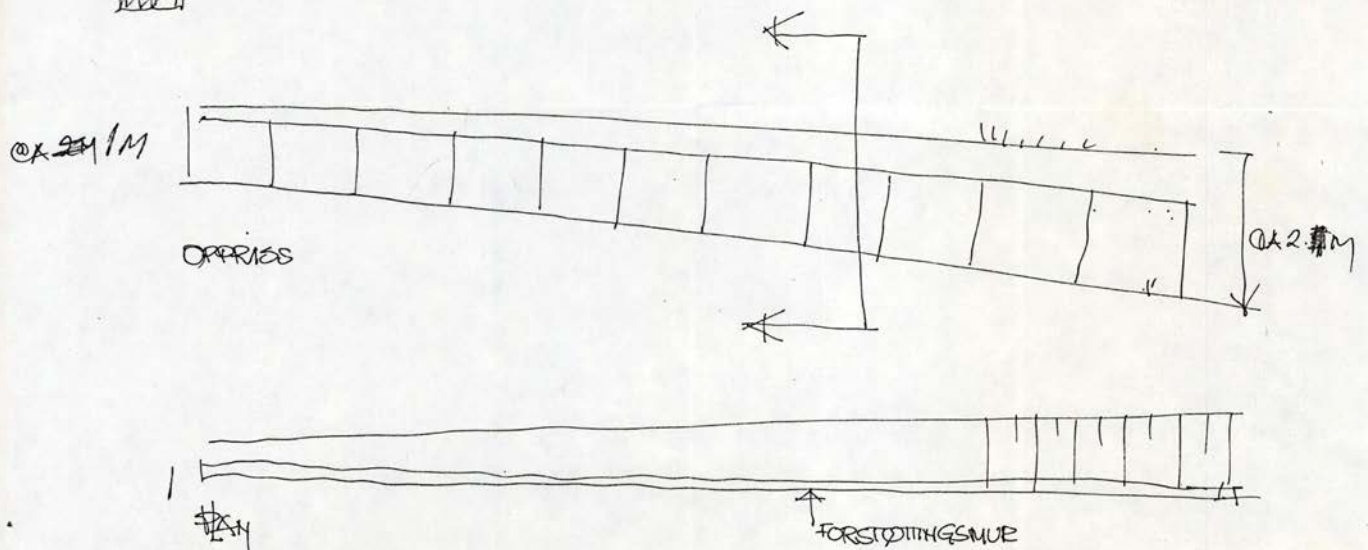
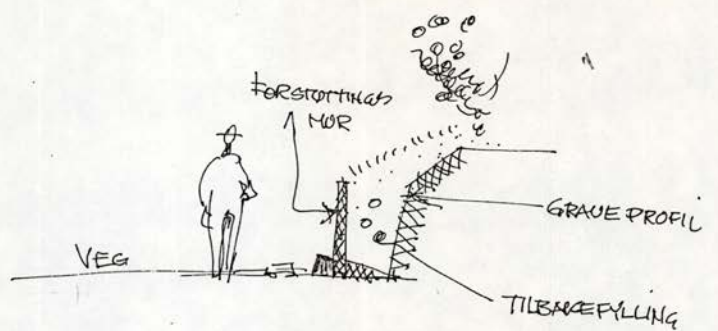
2 MAI 2000

12 A
med car-port



Arne Dahl
Måneren 4
Vestby

Elementene er støpt
ferdig med fot



Redskapsbod/vedbod

Leveres med enkel eller dobbel dør og ett vindu.

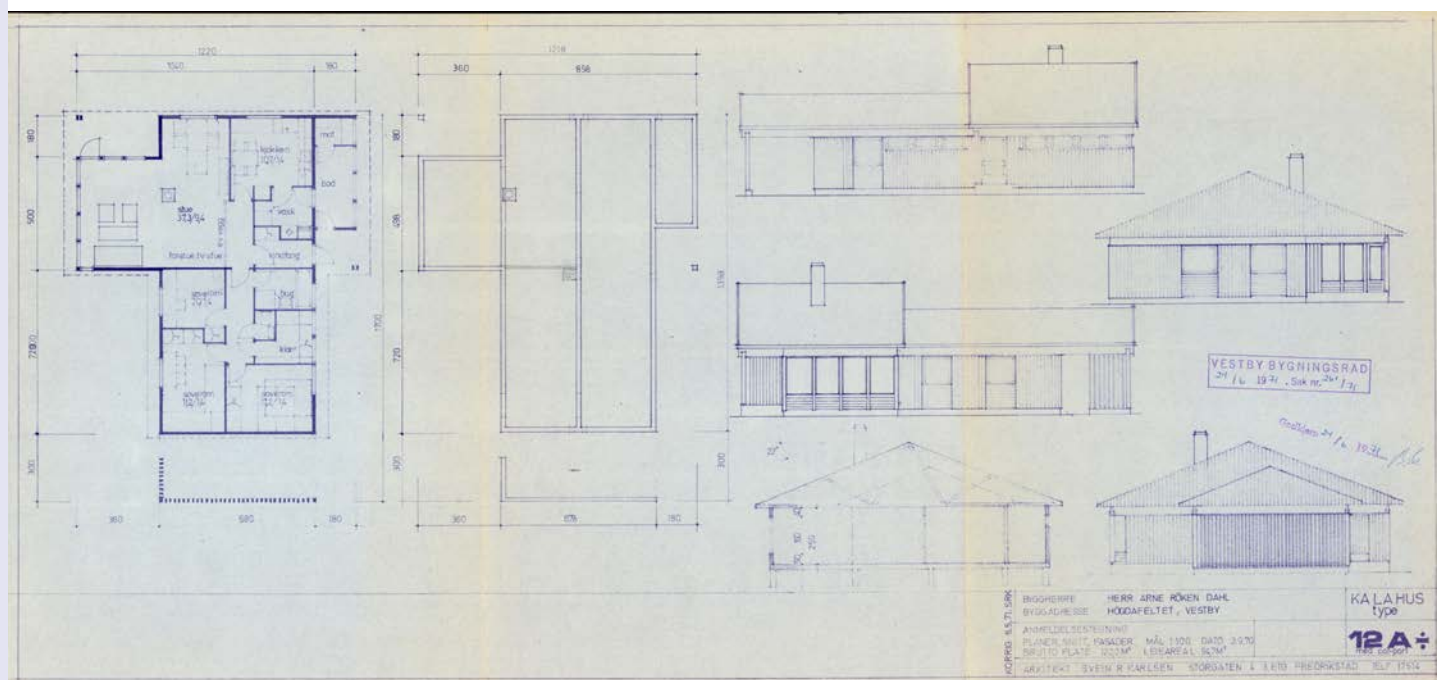
Standardstørrelser:

Bredde	Lengde
180 cm	240 cm
240 cm	360 cm
180 cm	360 cm
240 cm	240 cm
220 cm	260 cm

Andre størrelser kan også leveres.

Hyttene kan også leveres ferdig isolert.





FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Vestby			8	253	123
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Husbygging	Våningshus	21/6.71	dato 24/6.71 sak 25/71		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Arne Røken Dahl		1540Vestby			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Karlsen og Langgård A/S		Gressvik 1620			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
"		"		"	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

den 16/6.72

Olav Skomedal
bygningssjefen

Sendes:

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☒ byggeløyvemyndighet
☐
☐

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

Tekniske krav					
OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.					
15. BF 87 Kap. 12	Brukes særtiltatt godkjente materialer og systemer? ☐ Ja ☐ Nei				
16. Brannvern	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse		Bilke krav		
	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	
	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		
	- brannveilei/indeling	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	- dokumentert i vedlegg/tegn. nr.	
	- anslagsbrannrøgger	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- røykningsveier	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- slukningsredskap	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei		
	17. BF 87	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?	
Kap. 41	- rom		☒ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	- dokumentert i vedlegg/tegn. nr.
* 23-2, 41 og 43-2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede		☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
* 42	- grunn og fundament		☒ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
* 43	- bygningsestetikk		☒ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
* 44	- trapp og rampe		☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
* 45	- heis, rulletrapp, rullestol fortaur (tekniske krav)		☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
* 46	- sandstøt/anlegg		☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
* 47	- ventilasjonsanlegg		☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
* 48	- elektriske installasjoner og anordninger		☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
* 49	- røykkanal og varmeanlegg		☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
* 51	- barnevern og sikkerhet		☒ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
* 52	- lydforhold		☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
* 53	- varmeisolasjon og berør		☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	
* 54	- slukketrom		☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei	

☒ Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan og bygningssloven, jfr. pbl § 93		Stempel OK 13/15 19/96 3/1527 Vestby Kommune Teknisk Etat Jan 25/31 Ark. 8/253	
Melding om arbeid etter plan og bygningssloven ☐ - driftsbygning i landbruket, § 81 ☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84 ☒ - mindre byggarbeid på boligeiendom, § 86a		☐ Søknad om Arbeidstilsynets samtykke etter Arbeidsmiljøloven (AML) § 19	
Til bygningssaker i (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer) Vestby		Til Arbeidstilsyn i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)	
Søknadens meldingsgjelder			
Eiendom/byggested 8 253 Adresse Måneuvn 4, 1540 Vestby	Gnr. 8	Bnr. 253	Fester. Seksjon nr.
Arbeidets art ☒ Nybygg ☐ Påbygg/tilbygg ☐ Endring ☐ Riving ☐ Bygget med arbeidsplasser ☐ Bolig ☐ Garasje ☐ Annet ☐ Masseuttak/nyligning ☐ Driftsbygning	- beskriv Redskapelod		
Dispensasjonssøknad			
pbl § 7 (p 88) AML	(Det søkes dispensasjon for bestemmelser i bygningssloven (begrunnelse for dispensasjonen (gi all rett) an) Plan og bygningssloven Byggesakerne Plan Forskrifter til AML Vedtakster		
Dispensasjonsgjelder		Dispensasjonsgjelder	
Vedlegg til bygningssøknad ☒ Gjennomført av naboværter Saksoppgaven påført nabovertsarbeidernes navn Fasadetegninger ☐ Etasjesplan m. konstruksjon ☐ Snitt Statiske beregninger Rapport om grunnundersøkelser Utarbeidet samtykke fra andre off. myndigheter Andre vedlegg		Vedlegg Til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser) F. best nr. 324 Situasjonsplan Etasjesplan m. konstruksjon Snitt Fasadetegninger Dokumentasjon klima Dokumentasjon støy Utarbeidet fra AML-verneombud Andre vedlegg	
Underskrift Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningssloven, byggeskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtak, regelutgivelser med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.			
Byggherre Navn Adresse Postnr. 1540 Poststed Vestby 64951799		Sakermelder Navn Adresse Postnr. Poststed	
Dato Underskrift Arne Dahl		Dato Underskrift	

Opplysninger til søknaden/meldingen			
Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen			
Byggetomt og bebyggelsen			
1. Regulert område	☐ Ja ☐ Nei	Tilutt grad av utbygging	
2. Oppmålt tomt	☐ Ja ☐ Nei	Tomteareal	
3. Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:		
	Nabogrense	Vegmidte	Anden bygning
	Avstanden er målt på situasjonsplan ☐ Ja ☐ Nei		
	Går det høyspent kraftledningskabel over, eller i nærheten av tomt? ☐ Ja ☐ Nei		
4. Atkomst Vegloven pbl §§ 65, 67	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:		
	Riksveg/ fylkesveg	Er vegsefrens avkjøringsstillelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei	Er arbeidet endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☐ Nei
	Kommunal veg	Er kommunens avkjøringsstillelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei	
	Privat veg	Er vegrett sikret ved tilgjengelig erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	
5. Byggegrunn	☐ Fjell ☐ Sand ☐ Annet _____	- beskriv	
	☐ Grus ☐ Leire ☐ Rastløst		
6. Fundament	☐ Grunnmur ☐ Peler ☐ Annet _____	- beskriv	
	☐ Bankett/silt ☐ Fyllerett		
7. Vannforsyning pbl §§ 65, 67	☐ offentlig vannverk ☐ privat vannverk ☐ annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	- beskriv	
8. Avløp pbl §§ 65, 67	☐ offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannkøler? ☐ Ja ☐ Nei	
		Forslegger utslippsstillelse? ☐ Ja ☐ Nei	
9. Drenering BF 87 kap. 42	☐ Selv-drenering ☐ Kullgratt ☐ Rør	Drensvann tørrer til: ☐ Avløps-system ☐ Terrang	
10. Overvann	Takvann/overvann tørrer til: ☐ Avløps-system ☐ Terrang	Fyllestasjonsproblemer? ☐ Ja ☐ Nei	
11. Miljø pbl § 68	☐ Ja ☐ Nei	Kontroller med de kommunale bygningsmyndigheter	
12. Helse/risikopbl § 106a BF 87 kap. 10	Skal bygningen ha helse/skade? ☐ Ja ☐ Nei	Dersom ja, kreves egen søknad	
13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antall etasjer Antall brukselementer (NS 3940) Bruksareal (NS 3940) Bebygd areal (brutto grunnflate)		
14. Byggematerialer	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen) - vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss) ☐ 1 Tre ☐ 2 Lett-betong ☐ 3 Betong ☐ 4 Metall ☐ 5 Tegl ☐ 6 Annet - horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss) ☐ 1 Tre ☐ 2 Lett-betong ☐ 3 Betong ☐ 4 Metall ☐ 5 Tegl ☐ 6 Annet Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksjon) (maks. 3 kryss) ☐ 0 Vind ☐ 1 Ojeflyttet ☐ 2 Ojeflyttet ☐ 3 Ojeflyttet ☐ 4 Ojeflyttet ☐ 5 Ojeflyttet ☐ 6 Ojeflyttet ☐ 7 Ojeflyttet ☐ 8 Ojeflyttet ☐ 9 Ojeflyttet Oppvarming (maks. 1 kryss) ☐ 0 Vind ☐ 1 Ojeflyttet ☐ 2 Ojeflyttet ☐ 3 Ojeflyttet ☐ 4 Ojeflyttet ☐ 5 Ojeflyttet ☐ 6 Ojeflyttet ☐ 7 Ojeflyttet ☐ 8 Ojeflyttet ☐ 9 Ojeflyttet		

Byggebeskrivelse	
Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14.11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt. Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innerfra og utmed fra og opp.	
Gulv på grunn Gulv over kryperom BF 87 kap. 41-521, 43-1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Kjeller- yttervegger BF 87 kap. 43-1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Yttervegger BF 87 kap. 30-51, 43-1, 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Vinduer BF 87 kap. 30-76, 43-23, 53	Materialer, konstruksjon
Innvendige vegger BF 87 kap. 30-511, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannskiller)
Etasjeskille BF 87 kap. 30-41, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannskiller)
Tak BF 87 kap. 30-41, 42-1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gestus
Taket, lufte ventilasjon m.v.	
Taktakking ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Naturskifer ☐ Mensiplener	

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

GJENPART AV NABOVARSEL

(vedlegg til søknad/melding)

Vedrørende
eiendommen

Gnr.

Bnr.

Festenr.

Seksjonsnr.

Eiendommens adresse

Eier/fester

Til bygningsmyndigheten

For ovennevnte eiendom er det i henhold til
bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven
av 14 juni 1985 nr. 72, sendt følgende nabovarsel:

☐ Søknad om delingstillatelse

☐ Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen (mer enn 10 år)

Eiendommen
skal benyttes
til:

☐ bolighus ☐ fritidshus ☐ industri/
bergverk ☐ varehandel/bank/hotell/
forsikring/restaurant ☐ offentlig
virksomhet ☐ land-
bruk/
fiske
☐ naturvern ☐ offentlig
friluftsomr. ☐ off. veg ☐ annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg

☐ Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 93

☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, jf. pbl. § 81

☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - varige konstruksjoner og anlegg, jf. pbl. § 84

☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, jf. pbl. § 86a.
Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen
blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet fram til
bygningsmyndigheten innen to uker etter at dette varsel er sendt.

Arbeidets
art ☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Under-
bygging ☐ Riving ☐ Fasade-endering
-beskriv
☐ Annet

Byggets
art ☐ Bolig ☐ Fritidshus ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Skole ☐ Forsaml.
lokale ☐ Drifts-
bygning
landbruk
☐ Industri-/
kontorlokale ☐ Bilverksted ☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator
☐ Tank-/be-
holderanl. ☐ Underjord.
anlegg ☐ Haller/be-
drift i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg
-beskriv
☐ Annet

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering gjelder kvitteringen kun for mottakelsen av varslet. Dersom nabo/gjenboer ikke har noe å bemerke, kan dette eventuelt skrives i merknadsrubrikken.

Nabo/gjenboer eiendom				Postverkets kvittering for rekommandert sending		Personlig kvittering for mottatt varsel	
Gnr. 8	Bnr. 300	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Hauvjomoen, Helge	Poststedets reg.nr.	Merknad \$	
Adresse Randensletta 1				Adresse	Postnr.	Dato 9.5.96	Sign. Solveig Hauvjomoen
Gnr. 8	Bnr. 301	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Granén, Turid	Poststedets reg.nr.	Merknad	
Adresse Randensletta 3				Adresse	Postnr.	Dato 3/5.96	Sign. Turid Granén
Gnr. 8	Bnr. 254	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Heraas, Egil	Poststedets reg.nr.	Merknad	
Adresse Måneveden 2				Adresse	Postnr.	Dato 3/5.96	Sign. Karin Heraas
Gnr. 8	Bnr. 204	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Lien, Anders	Poststedets reg.nr.	Merknad	
Adresse Måneveden 3				Adresse	Postnr.	Dato 3-5.96	Sign. Gunde Lien
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad	
Adresse				Adresse	Postnr.	Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad	
Adresse				Adresse	Postnr.	Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad	
Adresse				Adresse	Postnr.	Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad	
Adresse				Adresse	Postnr.	Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Poststedets reg.nr.	Merknad	
Adresse				Adresse	Postnr.	Dato	Sign.

Det attesteres at det d.d. er innlevert
rek. sending til ovennevnte adressater

Samlet antall sendinger: Sign.

NABOVARSEL for tiltak etter plan- og bygningsloven på eiendom:		Gnr. 8	Bnr. 253	Festenr.	Seksjonsnr.	
		Eiendommens adresse Månevn. 4				
		Eier/fester Arne Dahl				
Til Jan Gjerstad		som eier/fester av				
		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
		Bruksnavn/adresse Kandemsetta 5				
De varsles herved om at følgende søknad/melding er sendt til kommunen						
☐ Søknad om delingstillatelse						
☐ Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen (mer enn 10 år)						
Eiendommen skal benyttes til:	☐ bolighus	☐ fritidshus	☐ industri/bergverk	☐ varehandel/bank/hotell/forsikring/restaurant	☐ offentlig virksomhet	☐ landbruk/fiske
	☐ naturvern	☐ offentlig friluftsomr.	☐ off. veg	☐ annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg		
☐ Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 93						
☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, jf. pbl. § 81						
☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - varige konstruksjoner og anlegg, jf. pbl. § 84						
☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, jf. pbl. § 86a. Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet fram til bygningsmyndigheten innen to uker etter at dette varsel er sendt.						
Arbeidets art	☒ Nybygg	☐ Tilbygg	☐ Påbygg	☐ Underbygging	☐ Riving	☐ Fasade-endering
	☐ Annet -beskriv Redokapobod.					
Byggets art	☐ Bolig	☐ Fritidshus	☐ Garasje	☐ Uthus	☐ Skole	☐ Forsaml. lokale
	☐ Industri-/kontorlokale	☐ Bilverksted	☐ Kai	☐ Molo	☐ Dokk	☐ Bru
	☐ Tank-/beholderanl.	☐ Underjord. anlegg	☐ Haller/be-drift i fjell	☐ Tribuner	☐ Idrettsanlegg	☐ Driftsbygning landbruk
	☐ Annet -beskriv					

NABOVARSEL

for tiltak etter plan- og bygningsloven på eiendom:

Gnr. 8 Bnr. 253 Festenr. Seksjonsnr.

Eiendommens adresse

Eier/fester

Månevn. 4
Arne Dahl

Til

Jan Einar Olsen
01/10

som eier/fester av

Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.

Bruksnavn/adresse

Månevn. 6

De varsles herved om at følgende søknad/melding er sendt til kommunen

☐ Søknad om delingstillatelse☐ Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen (mer enn 10 år)Eiendommen
skal benyttes
til:
☐ bolighus ☐ fritidshus ☐ industri/
bergverk ☐ varehandel/bank/hotell/
forsikring/restaurant ☐ offentlig
virksomhet ☐ land-
bruk/
fiske
☐ naturvern ☐ offentlig
friluftsomr. ☐ off. veg ☐ annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg
☐ Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 93☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, jf. pbl. § 81☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - varige konstruksjoner og anlegg, jf. pbl. § 84
☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, jf. pbl. § 86a.
Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen
blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet fram til
byggningsmyndigheten innen to uker etter at dette varsel er sendt.
Arbeidets
art
☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Under-
bygging ☐ Riving ☐ Fasade-endering

Annet

-beskriv

Redskapsbod

Byggets
art
☐ Bolig ☐ Fritidshus ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Skole ☐ Forsaml.
lokale ☐ Drifts-
bygning
landbruk
☐ Industri-/
kontorlokale ☐ Bilverksted ☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transfor-
mator
☐ Tank-/be-
holderanl. ☐ Underjord.
anlegg ☐ Haller/be-
drift i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg

Annet

-beskriv



Vestby kommune
Teknisk Etat



Arne Dahl
Måneveien 4

1540 VESTBY

Arkivkode
GNR 008/0253

Deres ref.

Saksnr.
00/00892

Løpenr.
007292/00

Dato
22.05.00

GNR 8 BNR 253 MÅNEVEIEN 4, VESTBY
MELDING OM ARBEID. KLE INN VEGG PÅ CARPORT + PORT

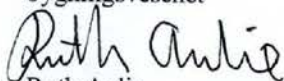
Deres melding om mindre byggearbeid mottatt her den 03.05.00, er godkjent. Arbeid må være igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt, ellers faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

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

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

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

Med hilsen,
byggningsvesenet


Ruth Aulie
avd.ing. bygg

Vedlegg: Svarslipper for igangsetting og ferdigmelding.

Kopi til:

Postadresse
Rådhuset
1540 Vestby

Telefon
64 98 01 00

Telefax
64 98 01 01

Bankgirokonto
1613.07.00342

Postgirokonto
0808 5349709

Arne Dahl
Måneveien 4

1540 VESTBY

BE/sh

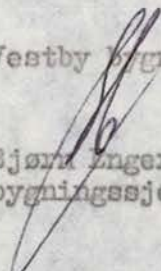
16. januar 1980

GMR. 8 BNR. 253, HØGDAFELTET
TETTING AV TO VINDUER

Bygningssjefen har mottatt Deres melding i brev av 15. januar 1980.

Man har ikke noe å innvende mot at to stk. vinduer i stue tettes som vist på tegning som fulgte. Betingelse er at utvendig materialbehandling blir som på bestående bygning.

Vestby Bygningsvesen


Bjørn Linger
bygningssjef

Arne Dahl
Måneveien 4
1540 VESTBY

BE/sh

13. september 1978

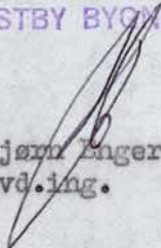
GNR. 8 BNR. 253, HØGDA
FORSTØTNINGSMUR MOT VEI

Bygningssjefen har mottatt Deres melding i brev av 4. september 1978.

Man tillater at det settes opp forstøtningsmur mot vei som omsøkt, og på følgende betingelser:

1. Muren skal plasseres innenfor eiendomsgrense mot veigrunn. Dersom bolter ikke finnes er oppmålingsvesenets påvisning nødvendig.
2. Graving må ikke påbegynnes før følgende instanser er varslet for å påvise eventuelle kabler eller rør: Televerket, Vestby elverk og Vestby vannverk.

VESTBY BYGNINGSVESEN


Bjørn Enger
avd.ing.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

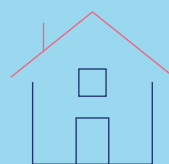
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert bolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østfold og Akershus (kr 5 035 for Borettslagseiendom, kr 7 270 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 295 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for

enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Egenandel på 6/8000 (avhengig av boligtype) påløper ved 10 timers advokatbistad, tvist eller innhenting av takstrapport

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorrdningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorrdningen. Det er ingen tilsvarende garantiorrdning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187

Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Produktarket er gyldig fra 1. februar 2026

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

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 MinID.

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

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐

Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Gaute Helgedagsrud
Avdelingsleder - Eiendomsmegler

Telefon: 916 73 157
E-post: gaute.h@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Vestby/Son
Mølleveien 4, 1540 VESTBY