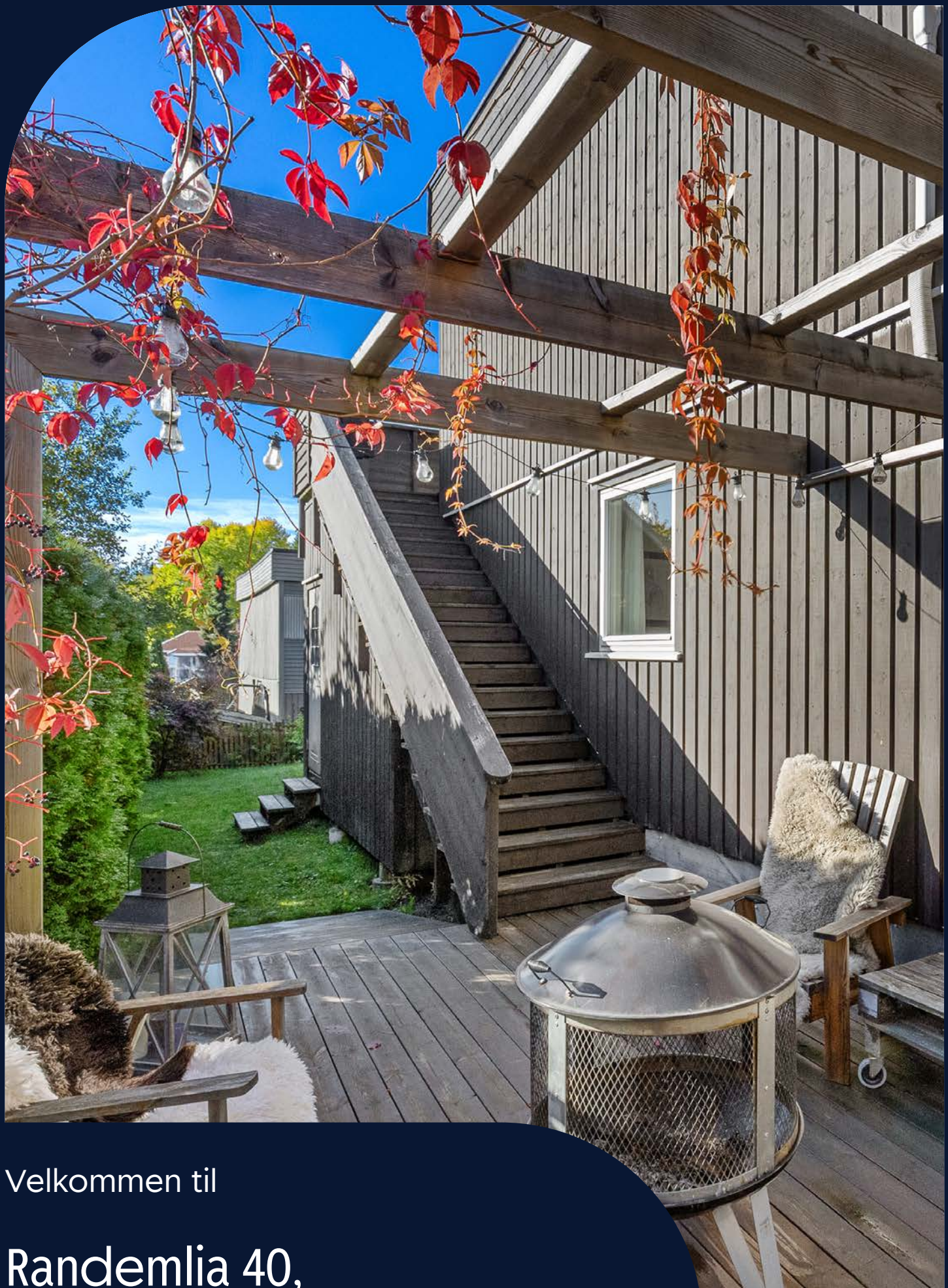


Velkommen til

Randemlia 40, 1543 Vestby

EiendomsMegler 1

Velkommen til

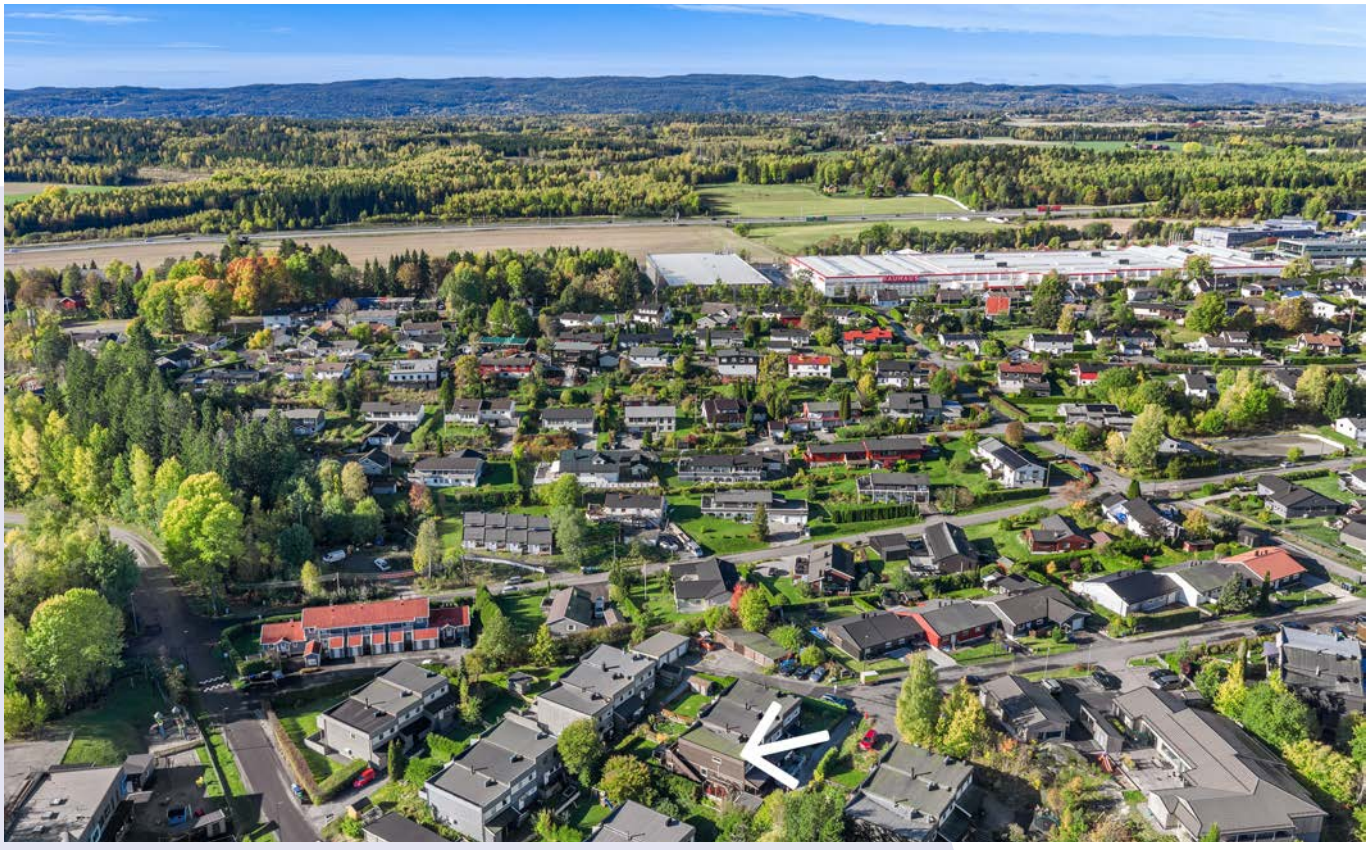
Randemlia 40,
1543 Vestby

Påbygd ende-rekkehus over to plan | To f lotte bad | 4 soverom| 2 stuer | T errasser og balkong | Usjenert og s olrikt

Velkommen til Randemlia 40! Ende-rekkehus over to plan med r omslig inngangsparti, lys stue, oppgraderte bad og god intern b eliggenhet.

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig b oligområde i Randem i Vestby. Boligen har en fin plassering m ed en koselig hage, godt tilbaketrukket fra større trafikkårer. N ærområdet byr på rike muligheter for både rekreasjon og f ritidsaktiviteter. Gangavstand til såvel butikker og togstasjon. 2 3 minutter med tog til Oslo S.

Høydepunkter:
- Romslig familiebolig - påbygd i 2013.
- Inneholder bl.a 4 soverom, 2 stuer, 2 bad, garasje.
- Flislagt bad oppgradert i 2022
- Separat bad/vaskerom fornyet i 2021
- Rør-i-rør og 300 liters bereder.
- Terrasse og plattinger på ca. 46 m².
- 3 boder.



Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Erik Nickelsen
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 913 47 123
E-post: erik.n@eiendomsmegler1oa.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 500 000
Omkostninger	kr	113 850
Total pris inkl. omkostninger	kr	4 613 850

BRA Total/BRA-i	157/133 m²
Antall soverom	4
Eiendomstype	Rekkehus
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1973
Etasje	2
Energikarakter	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Randemlia 40, 1543 VESTBY

Registerbetegnelse
Gnr. 8, bnr. 425, ideell andel 1/1
Gnr. 8, bnr. 479, ideell andel 1/6, sameietype: realsameie
i Vestby kommune.

Etasje
2

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

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde i Randem i Vestby. Området er p
reget av en hyggelig miks av småhusbebyggelse, rekkehus og kjedede boliger, med o pparbeidede fellesarealer og trygge interne boligveier. Boligen har en fin plassering i et svakt s krånende terreng, godt tilbaketrukket fra større trafikkårer, noe som gir rolige og oversiktlige r ammer for hverdagen.

Beliggenheten gjør hverdagslogistikken enkel for både små og store. Hjertehagen barnehage l igger bare en kort gåtur unna boligen, og det er trygge omgivelser for barn som vokser opp h er. For de litt eldre barna finnes det et godt skoletilbud i kommunen, der både Vestby skole, B jørlien skole, Vestby ungdomsskole og Vestby videregående skole ligger en kort kjøretur eller b usstur fra boligen. Dagligvarehandelen unnagjøres raskt med Kiwi i gangavstand, mens Coop E xtra, apotek og et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud finnes på Vestby Storsenter og i Vestby sentrum, en kort sykkeltur eller biltur unna.

Nærområdet byr på rike muligheter for både rekreasjon og fritidsaktiviteter. Skog og mark l igger like i bakkant av boligområdet med fine turstier, og Høgda ballplass ligger en kort s pasertur unna for fotball og lek. Vestby har et aktivt idrettsmiljø med blant annet Vestby Arena, f otballbaner og preparerte skiløyper vinterstid. Det er også en kort biltur ut til kysten ved Son o g Hvitsten, hvor du finner populære badeplasser og fine strekninger langs Kyststien.

Pendlermulighetene er gode, enten du reiser med bil eller kollektivt. Nærmeste bussholdeplass i R
andembakken ligger en kort spasertur unna boligen med lokale bussruter. Fra Vestby stasjon g år det hyppige togavganger mot både Moss og Oslo, der togturen inn til Oslo S tar rundt t juetre minutter.

Barnehage/Skole/Fritid
Ta kontakt med kommunen i forhold til barnehagedekning i nærområdet.

Skolekrets
For informasjon om skoler og barnehager i området, se nabolagsprofilen som er inntatt i s algsoppgaven.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig kommunikasjon med buss. Tog fra Vestby sentrum.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Rekkehus

Areal
BRA - i: 133 m²
BRA - e: 24 m²
BRA totalt: 157 m²
TBA: 65 m²

Rekkehus
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 75 m² Entré, tre soverom, stue, trapperom, bad, bad/vaskerom, bod
BRA-e: 3 m² Bod 2

2. etasje
BRA-i: 58 m² Soverom, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje
1. etasje
46 m² Terrasser på terreng

2. etasje
19 m² Balkong

Bod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 6 m² Bod

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 15 m² Garasje

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel s tue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom b oligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige b oenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt u tleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom
4

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

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

Antall bad
2

Parkering
Boligen er del av et realsameie. Realsameiet består av garasjeanlegg. Det medfølger g arasjeplass i salget.

Standard
Innholdsrikt rekkehus over to plan med en gjennomtenkt og familievennlig planløsning. Boligen b le opprinnelig oppført i 1973 og er senere utvidet med tilbygg i 2014, samt jevnlig modernisert m ed blant annet to oppgraderte bad fra henholdsvis 2021 og 2022, fornyet kjøkken fra 2015, ny s tålpipe fra 2026 og luft-til-luft varmepumpe fra 2022. Boligen rommer fire soverom, to bad og r omslige oppholdsarealer fordelt over to etasjer, med direkte utgang til balkong og m arkterrasser.

Overflater:
Gulv: Laminat og flis.
Vegger: Tapet, trepanel, panelplater og fliser.
Himling: Gips og trepanel.

Stue:
Luftig stue i andre etasje med tre store vindusflater som gir rikelig med dagslys og utsyn mot o mgivelsene. Rommet har god plass til både sofagruppe og en romslig spiseplass i åpen f orbindelse mot kjøkkenet. For oppvarming er det montert en vedovn med ny stålpipe fra 2026, s amt luft-til-luft varmepumpe fra 2022. Fra stuen er det direkte utgang via balkongdør til b alkongen.

Kjøkken:
Tidløst kjøkken i åpen løsning mot stuen, oppgradert i 2015 med profilerte fronter og laminat b

enkeplate. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass samt flislagte overflater over benk. I nnredningen er utstyrt med oppvaskkum av stål, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og k jøkkenventilator med avtrekk ut. Det elektriske opplegget på kjøkkenet ble fornyet i 2015.

Bad:
Delikat bad i første etasje, oppgradert i 2022 etter TEK17. Rommet har flislagte vegger og f lislagt gulv med elektriske varmekabler, samt malt innvendig himling. Innredningen består av n edfelt servant med underskuff, veggmontert toalett og dusjvegger med slukrenne plassert ved v egg i dusjsonen. Våtrommet har påstrykningsmembran på vegg og gulv, samt mekanisk a vtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Bad/vaskerom:
Kombinert bad og vaskerom i første etasje, etablert i 2021 etter TEK17. Rommet har flislagte v egger og flislagt gulv med elektriske varmekabler og malt innvendig himling. Innredningen o mfatter nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger samt opplegg for vaskemaskin. V åtrommet har smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og mekanisk avtrekksventilasjon med e lektrisk vifte.

Soverom 2. etasje:
Soverommet i andre etasje ligger tilknyttet stuearealet. Rommet har plass til seng, nattbord og g arderobe, og vender mot rolige omgivelser.

Soverom 1. etasje:
Første etasje inneholder tre soverom med plass til seng og oppbevaring. Rommene har fleksible b
ruksmuligheter for barnerom, gjesterom eller kontor. I tilknytning til soverommene ligger en g ang med garderobeplass og varmefolie i gulvet.

Uteområde og balkong:
Eiendommen har uteplasser på begge plan. Fra stuen i andre etasje er det utgang til en balkong m
ot sørvest med plass til sittegruppe. Ved inngangspartiet i første etasje er det oppført et o verbygd inngangsparti med platting fra 2013, samt markterrasse og pergola på siden av b oligen, samt markterrasse mot sydvest. Tomten har pent opparbeidet hage med plen og b eplantning.

Lagring:
Boligen inneholder en innvendig bod i første etasje samt en ekstern bod på 3 m². På e iendommen er det i tillegg en frittstående bod på 6 m², hvor oppføringen ikke er omsøkt og d et ikke foreligger tegninger, samt en garasje på 15 m² som det mangler byggetegninger for.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, f orskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig i nnredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven i nneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over h va som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som s kal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med e iendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i s algsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, v il løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens t ilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Selger tar med følgende fra boligen :

Vegghengt nattbord - hovedsoverom
Hjorteknagger - gang.
Peissett -stue
Paviljong
Utebord -under paviljong
Slangetrommel

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved o verdragelsen. Disse leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende l everandørgaranti.

Innhold
Rekkehuset går over to plan og består av følgende rom:
1. etasje: Entré, trapperom, tre soverom, stue, bad, bad/vaskerom og bod.
2. etasje: Soverom og stue/kjøkken.

I tillegg kommer en balkong på 19 m², terrasser på terreng på 46 m², ekstern bod på 3 m², samt f rittliggende bod på 6 m² og garasje på 15 m².

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Byggeår
1973

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Montering av ny stålpipe. (utført av J S Lorentzen - Peis og Pipe)

2022:
- Oppgradering av bad i 1. etasje med nye fliser, varmekabler, membran, slukrenne og s anitærutstyr (utført av Follo Bad AS og Presterud Elektro AS)
- Montering av luft-til-luft varmepumpe (utført av AC Senteret)
- Montering av utvendige spotter ved inngangsparti

2021:
- Etablering og oppgradering av bad/vaskerom i 1. etasje med fliser, varmekabler, membran, s anitærutstyr og opplegg for vaskemaskin (arbeid utført av fagforetak og egeninnsats)
- Innvendige vannledninger fornyet til rør-i-rør med rørskap (utført av Solid Rørleggerservice AS)
- Innvendige avløpsrør fornyet til plastrør (utført av Solid Rørleggerservice AS)
- Montering av 300 liters varmtvannsbereder

2020:
- Utskifting av deler av ytterkledning

2019:
- Utskifting av enkelte vinduer til 2-lags isolerglass

2015:

- Montering av ny kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og ventilator
- Nytt elektrisk opplegg på kjøkken (utført av Presterud Elektro AS)

2014:
- Oppføring av tilbygg under terrasse med bod og utvendig trapp
- Elektrisk anlegg i tilbygg, varmefolie samt utskifting til automatsikringer i sikringsskap (utført av P
resterud Elektro AS)

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2019:
- Rengjøring, tømming og fylling av oljetank med grus samt kapping av rør (utført av Norva24 Ø
st AS)

Bebyggelse
Eiendommen er i rekkehusbebyggelse.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Norsk Eiendomstakst, Stian Pettersen
stian@norskeiendomstakst.no
938 62 565

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 28.10.2026

Byggemåte
Bygning:
Boligen er et rekkehus oppført i 1973, med tilbygg fra 2014. Tilbygg oppført under terrasse, med b
od og utvendig trapp i 2014. Tak og platting ved inngangspartiet modernisert i 2013. Y
tterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående b
ordkledning. Deler av ytterkledningen ble byttet i følge eier i 2020. Det er krypkjeller under t
rebjelkelag og stubbegulv. Byggegrunnen er av løsmasser. Grunnmuren er av betong, og det er s
øylefundamenter.

Tak:
Taket er tekket med asfaltpapp og er besiktiget fra bakkenivå. Taket er flatt, med s
perrekonstruksjon. Takrenner og nedløp er av metall.

Pipe/Ildsted:
Det er stålpipe og vedovn. Stålpipen ble montert i 2026.

Vinduer:
Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass. Det ble i 2003 byttet glass i de 3 store vinduene i s
tuen. Vinduene er malte og med 2-lags isolerglass. Noen vinduer er fra 2014 og 2019.

Dører:
Ytterdøren er i treverk med 2-lags isolerglass. Det er balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. I
nnvendige dører er profilerte dører.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Våtrommet (bad) har mekanisk avtrekksventilasjon m
ed elektrisk vifte. Våtrommet (bad/vaskerom) har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk v
ifte. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:
Det er luft-til-luft varmepumpe. Det er oljetank i glassfiber.

Bod: Bygget har normal standard. Bygget er normalt vedlikeholdt. Merk: Bygget er ikke t
ilstandsvurdert

Garasje: Bygget har gjennomgående lav standard. Det er pågående lekkasje i taket. Bygget er g
ammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Merk: Bygget er ikke t
ilstandsvurdert

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved b
oligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
Ikke angitt i rapport.

TG2:
- Taktekking
- Takkonstruksjon
- Vinduer
- Balkongdør
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Utvendige trapper
- Krypkjeller
- Innvendige dører
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
- Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Fuktsikring og drenering
- Terrengforhold

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Helse, miljø og sikkerhet
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det e
lektriske anlegget.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er i
kke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I s
kjemaet fremkommer følgende informasjon:

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?: 2021
Firmanavn: Solid Rørleggerservice AS
Beskrivelse av arbeidet: Alt av rørarbeid på bad/vaskerom, installerte fordelerskap, v armvannsbereder. Innstallert aquasafe og utekran
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Presterud elektro
Beskrivelse av arbeidet: La varmekabler på vaskerom. alt av lys og elektrisk utstyr på bad /v askerom
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Viken byggteam AS
Beskrivelse av arbeidet: Flislegging av bad /vaskerom
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Follo Bad AS
Beskrivelse av arbeidet: På bad: Utført Støp, membran, utskiftning av rør og avløp, flislagt, U tført arbeid ifbm ombygging av rør for kjøkken.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Bad/vaskerom -Oppbygging av undergulv, støp av gulv, plater og b aderomsplater på vegg, Gips i tak. Membran og noe flislegging. Montering av innredning og d ør
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Bad- Oppbygging undergulv og lettvegger. Gips i tak. treplater og b aderomsplater på vegger, Monterte innredning og dør
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Membran er fornyet og sluk byttet under oppussing av begge badene.
-Bad/vaskerom smøremembran på baderomsplater montert selv etter montasjeanvisning, med b ruk av riktig mansjetter i hjørner, rundt rør og sluk(sluk og tettering montert av rørlegger).
-Bad ble membran montert av Follo Bad AS samt nytt sluk.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, y ttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
2003- Det var lekkasje i tak ved kjøkken når vi overtok huset. 2008- Innvendig vannlekkasje fra a kvaruim i stue. 2015 Oppdaget vann i fuktsperren i taket på kjøkken. det var kondens som h adde dannet seg på lufterøret til kloakken grunnet manglende isolasjon på røret. 2017 - o ppdaget fukt på veggen mellom kjøkken og stue.- det var kondens som hadde dannet seg på l ufterøret til kloakken. Reklamasjonssak for tidligere utført arbeid 2006 -Det er lekkasje i tak på g arasje.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003
Firmanavn: Husker ikke navnet på leverandøren
Beskrivelse av arbeidet: Ny takpapp ble lagt. nytt sluk/nedløpsrør fra taket.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Firmanavn: Gjensidige forsikring
Beskrivelse av arbeidet: Alt av gulv i stue og trappegang ble revet. Vifter ble satt inn for å tørke b

jelkelag og undergulv. Nytt gulv ble lagt i stue og trappegang
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Gjensidige forsikring
Beskrivelse av arbeidet: Alt av isolasjon i taket på kjøkken ble revet. Ny isolasjon på lufterør til k loakk ble lagt. Ny isolasjon, dampsperre og ny panel i taket.
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Gjensidige forsikring
Beskrivelse av arbeidet: Fukt hadde kommet ned fra lufterør til kloakk. Åpnet vegg og tørket. Ny g
ips lagt og malt

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av d eg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003
Firmanavn: Husker ikke
Beskrivelse av arbeidet: Byttet glass i de tre store vinduene i stua da de var punkterte
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Tømmermenn AS
Beskrivelse av arbeidet: Utført tilbygg under terrasse og og ny bod med utvendig trapp. Dette m
edførte til ny terrasse oppe, vinduer i tilbygget, Vindu i trapp, vindu i gang og ny inngangsdør.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer på kjøkken og soverom oppe
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Byttet panel langvegg og noe mellom vinduene.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Beskrivelse av arbeidet: Byggt tak og platting ved inngangspartiet.
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Bygd platting bak huset.
5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Bygd platting og pergola på siden av huset

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller t idligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006
Beskrivelse av arbeidet: Lagt takpapp på tak garasje.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
Ja.
De ble funnet sopp i veggen mellom kjøkkenet og stue når det ble oppdaget vannskade på v egg som oppsto i 2017.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Gjensidige forsikring
Beskrivelse av arbeidet: Vegg ble revet, Ny isolering av lufterør til kloakken. Ny vegg satt opp m ellom stue og kjøkken satt opp,

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i b oligen?
Ja.
Hørte mus i veggen mellom oss og nabo
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ut felle med gift og musebørster på panelen ble ettergått.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Solid Rørleggerservice As
Beskrivelse av arbeidet: Byttet innvendig rør og avløp ved oppussing av bad /vaskerom
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Follo Bad as
Beskrivelse av arbeidet: Byttet innvendig rør og avløp ved oppussing av bad /vaskerom

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre i nstallasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: AC senteret
Beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja.
Montert stålpipe var ikke lenger godkjent.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: J S Lorentzen - Peis og Pipe
Beskrivelse av arbeidet: Byttet utvendig pipe og innvendig stålpipe

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Byttet brannplater i peisovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
Ja.
Den er rengjort og tømt av Norva24 ØST AS i 2019. Fylt med grus og rør kappet slik at den ikke k an tas i bruk.
Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?
Nei, ikke som jeg kjenner til

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?: 2014
Firmanavn: Presterud elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp alt av det elektriske i tilbygget. Varmefolie på gulv i soverom n ede, tv-stue og yttergang. Bytte av sikringer til automatsikringer.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Avi Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Satt opp lamper i trapp
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Presterud elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Alt av elektrisk arbeid og varmekabler på bad/vaskerom. Installert v armvannsbereder
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Presterud Elektor As
Beskrivelse av arbeidet: Alt av elektrisk arbeid og varmekabler på bad.
5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Presterud elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Spotter i tak over inngang. La stikkontakt til varmepumpe
6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Presterud Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: LA opp alt av det elektriske på nytt kjøkken

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig b yggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Det ble gjort et tilbygg i 2014
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja.
Tilbygget er under terrasse bak med bod på siden og trapp ned. Bygd tak over i nngangspartiet. Endring av bruksområdet. Bod er gjort om til gang Dette er godkjent av k ommune og ferdigattest er utstedt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Takpappen er gammel og har noen skader og mangler, Det lekker fra tak. Det er satt opp en f rittstående bod - denne er ikke søkt om til kommune. Det er satt opp en pergola - denne er ikke s økt om til kommune
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?
Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Det er satt opp en mur i hagen mellom oss og naboen
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Revet vegg mellom stue og kjøkken. Satt inn nytt kjøkken
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Beskrivelse av arbeidet: Revet vegg i mellom gang og bod for å gjøre om til større gang.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. k
ilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og f
ritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til N
orgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier
Janne Parker

Stephen Jonathan Parker

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 301.9 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 301,9 m². Tomten ligger i et svakt skrånende terreng og er opparbeidet med g
ressplen, hekk, variert beplantning samt terrassearealer og gangstier. Adkomst skjer via interne b
oligveier. Eiendommen har ifølge grunnboken en ideell 1/6 andel i realsameie (gnr. 8 bnr. 479).

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 4 500 000,-
Omkostninger	Kr 113 850,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 613 850,-

Kjøpsomkostninger
Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 112 500.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.
Tinglysning av pantedokument: Kr 545.
Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 113 850.

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

Boligkjøperforsikring kr 19 500 (valgfritt tillegg).

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 17 091 pr 2025
Dette inkluderer vann- og avløpsavgifter og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter e

get forbruk.

Renovasjonsavgifter fra Movar for denne eiendommen er på kr. 8.742,- pr. 2026.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 058 499 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 233 995 for år 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Den nye b eregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og s kal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at b åde selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for u tarbeidelse av salgsoppgaven og denne risikoen bærer kjøper.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig f astsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil k
r 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning og er ikke kontrollert av m egler.

Årlig velavgift
Kr 300
i velforening Frivillig medlemskap i velforening.

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 28.03.1974, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. J
f. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt o m før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det f oreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens r egelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om o msøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket a vviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til g runn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, b rannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell r eaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg den 08.10.2026. Tiltaket ble opprinnelig godkjent ved b yggetillatelse datert 16.05.2013. Følgende ikke-søknadspliktige endringer er vurdert og g odkjent i ferdigattesten: Dør i første etasje på sørfasaden er ikke etablert, utvendig trapp er o ppført med lengde på 6,75 meter (mot godkjent løsning 4,5 meter), og tilbygg for bodareal (2,5 x 3 meter) på sørøstfasade er ikke oppført.

Det foreligger tillatelse til tiltak for utvidelse av balkong datert 05.07.2005. Det ble i vedtaket gitt

d
ispensasjon fra avstandskravet til nabogrensen mot gnr. 8 bnr. 424, under forutsetning av at r ekkverket utformes i samsvar med de øvrige i rekken. Søknad om utvendig trapp ble i samme s ak avslått. Det er ikke fremlagt ferdigattest for balkongutvidelsen i mottatt dokumentasjon, og k ommunen opplyser at ferdigattest mangler.

Det foreligger tillatelse til tiltak for rehabilitering av pipe ved bytting av stålpipe datert 1 9.08.2026. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon, og kommunen b emerker at ferdigattest mangler.

Det er oppført en frittliggende bod (BRA-e 6 m²) samt pergola og markterrasse på e iendommen.

Det foreligger godkjente byggetegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
28.03.1974.

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

Reguleringsplan
Eiendommen omfattes av reguleringsplan Randem skog vedtatt 04.02.1971 med formål k onsentrert småhusbebyggelse (felt B21).

Eiendommen omfattes også av Kommuneplan 2023-2034 vedtatt 17.11.2025 med arealbruk b oligbebyggelse, nåværende.

I henhold til reguleringsbestemmelsene § 5 skal felles garasjeanlegg f_P6 være felles for e iendommene 8/226, 8/227, 8/394, 8/398, 8/399, 8/400, 8/424, 8/425 og 8/479.

Det pågår planarbeid for området: områderegulering Småhus - Vestby tettsted (plan-ID 0271), m ed status planlegging igangsatt.

Kopi av situasjonskart, eiendomsrapport, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i s
algsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre s eg kjent med disse.

Radonmåling
Selger kjenner ikke til at det er utført radonmåling på eiendommen.

Ifølge NVEs aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et område med moderat til lav a ktsomhet.

Det foreligger ingen dokumentasjon på radonsperre for bygget.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse v

ære akseptert av budgiver/kjøper:

1974/7749-1/5 04.10.1974 ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
Eiendommen må vederlagsfritt tåle eventuelle anlegg for vann, kloakk, elektriske kabler, g atelysmaster, veigrøfter og skråninger mot vei. Eier kan ikke kreve disse anleggene fjernet.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er a
vtalt at følger med i handelen.

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

TV/Internett/Bredbånd
Selger har følgende avtaler i dag: Fiber - Altibox.
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta egne undersøkelser vedrørende internett og t v-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke k ostnader ved dette.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe og vedovn. Varmekabler på bad o
g bad/vaskerom, samt varmefolie i tilbygg. Det er oljetank i glassfiber på eiendommen.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller b ygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder o gså oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter n ærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank o g må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet. Ta kontakt med kommunen dersom du ø nsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke m ed.

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

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det ikke usannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra d agens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det kan m åtte foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er u tført 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 a nlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/f ritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for k onstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert f or oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/v

armekabler, samt installeringer for el-bil lader.

Strømforbruk
Det antas et årlig forbruk på ca. 15 000 - 20 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere blant annet e
tter eget forbruksmønster og fyringsmetode.

Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trådte i k
raft 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller l
eietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
- Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
- Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra b
estillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at dersom boligen har en aktiv Norgespris-avtale, vil denne v
idereføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter
D

Energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D. E
nergiattesten 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, f
orutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold o
g 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
f
ørste virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om b
udgivning.
Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og o
vertakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til s
elger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og u
nderskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og i
nteressenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte b
udskjema, elektronisk budgiving, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig k
ommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.
Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan a
kseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at s
elger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du u
tsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen k
an 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

a
t budet er mottatt og kan formidles av megler.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og k jøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Det er v edtatt endringer i avhendingsloven som trådte i kraft 01.01.2022. Som følge av endringene vil d et gjelde ulike regler, om kjøper er en forbrukerkjøper eller ikke, eller der hvor salgsobjektet u tvilsomt er en næringseiendom. Dette er redegjort for nedenfor:

Følgende gjelder ved salg til forbrukerkjøper*:
* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke h ovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før v isning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra e iendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre d okumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes kjøper for å k jenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i d okumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning o g annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel d ersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn p å avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges "som den er" eller med lignende generelle forbehold. F orbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på k jøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som m angel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder b estemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og t ilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen. Boligens alder, type og s ynlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan d et ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger e r vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad a v slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen a ldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli a nsett som kjøpsrettslige mangler. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen k jente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har u ndersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, k an kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved u ndersøkelsen. Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, m
å kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers " egenandel"/ "egenrisiko"), om ikke annet er sagt i loven. Kjøpers egenrisiko har ikke betydning f or spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell u tmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er a nsvarlig for.

Følgende gjelder ved salg til noen som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (ikke-forbrukerkjøper): Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper eller hvor salgsobjektet utvilsomt e r en næringseiendom, selges eiendommen "som den er". Eiendommen selges i den forfatning d en er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: «Endå eigedomen er selt 'som han er' e ller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 e

ller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen h
adde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers.» Kjøper kan derfor ikke p
åberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3 9
. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av k
ontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgiving. Informasjonen
o
venfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen n
øye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for
m
er informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved o
vertakelse.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. I
nteressenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i s
algsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, i
nteressenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se EiendomsMegler1.no for mer i
nformasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto to virkedager før o
vertakelse fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny e
ier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas f
orbehold om dette i bud. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapitalen skjer s
amlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger og ikke har norsk personnummer eller D-nummer, må k
jøper søke om D-nummer i forbindelse med tinglysing av eiendommen. Tildeling av D-nummer e
r en forutsetning for at skjøtet kan tinglyses.
Vær oppmerksom på at søknadsprosessen kan medføre forsinkelser i oppgjøret, noe som kan f
øre til utsatt utbetaling til selger.
Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon før budgivning.

Hvitvaskingsregler
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll,
k
ontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet g
jennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det f
oreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen
m
ed kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være b
indende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke g
jøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine p
likter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim o

m mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av l egitimasjon 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 s eg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre t ransaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan u
tveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For d ette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse v il kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, o vertagelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Se Eiendomsmelger1.no for mer informasjon om vår b ehandling av personopplysninger.

Vedlegg

Vedlagt til salgsoppgaven er følgende:
Tilstandsrapport datert 28.10.2026 utført av 28.10.2026
Selgers egenerklæring
Informasjon fra kommunen vedr. byggeår, adkomst, tomteareal, tilknytningsforhold, o pplysninger om kommunale avgifter
Kartutsnitt/situasjonskart som viser eiendommen i forhold til omgivelsene
Eiendomsrapport
Planopplysninger og kart
Midlertidig brukstillatelse
Godkjente bygningstegninger
Servitutt
Energiattest

Ovennevnte vedlegg ligger bak i salgsoppgaven. Disse inneholder viktig informasjon om e iendommen og må gjennomgås før bud avgis.

Diverse

Diverse

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr s algsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst n ye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at h andelen ikke lar seg gjennomføre.
Vi bruker kunstig intelligens (AI) som støtte i enkelte beskrivelser i salgsoppgaven. Alt innhold g jennomgås og kvalitetssikres av ansvarlig megler før publisering.
Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Oppfordring til kjøper:
Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring n
øye.
Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i s algsoppgaven eller på andre måter.
Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne m
ed av kostnader og eventuelle arbeide på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er d et samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av k onkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan k

oste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre e nergibesparelse.
Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av b oligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men s om du ikke kan klage på til selger.

Boligselgerforsikring
Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske a nsvar hvis kjøper oppdager mangler etter avhendingsloven. Kjøper må som hovedregel r eklamere til boligselgerforsikringen eller selger innen 2-3 måneder etter at kjøper oppdaget e ller burde ha oppdaget den potensielle mangelen. Hvis det går lengre tid enn dette, vil retten t il økonomisk oppgjør som regel bortfalle i sin helhet. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer i nformasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Gar-Bo Forsikring v/S øderberg & Partners. Med boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker j uridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger de neste fem årene. Les mer om f orsikringen i vedlagte materiell. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar mellom k r 5.035,- og kr 8.295,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles p å Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper b olig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Konferer megler for y tterligere informasjon.

Overtakelse
Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte b udskjema.

Visning
Visningsinformasjon
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og f inn.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 d ekkes av selger:
Provisjon 1,00% kr. 45 000,-
Digital markedspakke Vestby kr 23 110,-
Honorar bistand overtakelse kr 0,-
Oppgjørshonorar kr 8 750,-
Tilrettelegging kr 14 500,-
Utleggsgebyr kr 1 500,-
Visningshonorar pr fellesvisning (evt privatvisning kr 0) kr 2 500,-

Markedspakken inkluderer bl.a: Salgsoppgaver og annonsering på FINN.no med Finn's største b oligannonse og EM1.no, nabolagsprofil, Blikkfang – digital markedsføringspakke.

Selger dekker utlegg, som blant annet omfatter:
Foto inkl. drone - Vestby kr 5 750,-
SK Tinglysningsgebyr - sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-
Styling, 1 gratis rådgivningstime fra boligkonsulent kr 0,-
Tilstandsrapport - utlegg kr 12 500,-
Vestby - Kommunal informasjon kr 4 154,-
Evt. boligselgerforsikring 5,6 promille av salgssum kr 0,-

Samlede utlegg er estimert til ca. kr 22 949,-.

Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 118 309,-, som inkluderer både vederlag o g stipulerte utlegg.

Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen.
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav på r imelig vederlag for utført arbeid samt dekning av påløpte utlegg.

Meglerforetaket mottar et administrasjonsgebyr fra strømleverandør vedr. formidling av s trømavtale.

EiendomsMegler 1 Vestby har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller t jenester i forbindelse med oppdraget:
• Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
• Söderberg & Partners, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Meglerfront/Visma, som leverer digital overtakelsesprotokoll og oppgjørsskjema
• Fotograf: Fotoetcetera As
• Stylist: Stylistene AS
• Marketer som leverer digital markedsføring

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 f orsikring. 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 b eregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om e iendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsanvarlig

Erik Nickelsen
Eiendomsmegler MNEF
erik.n@eiendomsmegler1oa.no
Tlf: 913 47 123



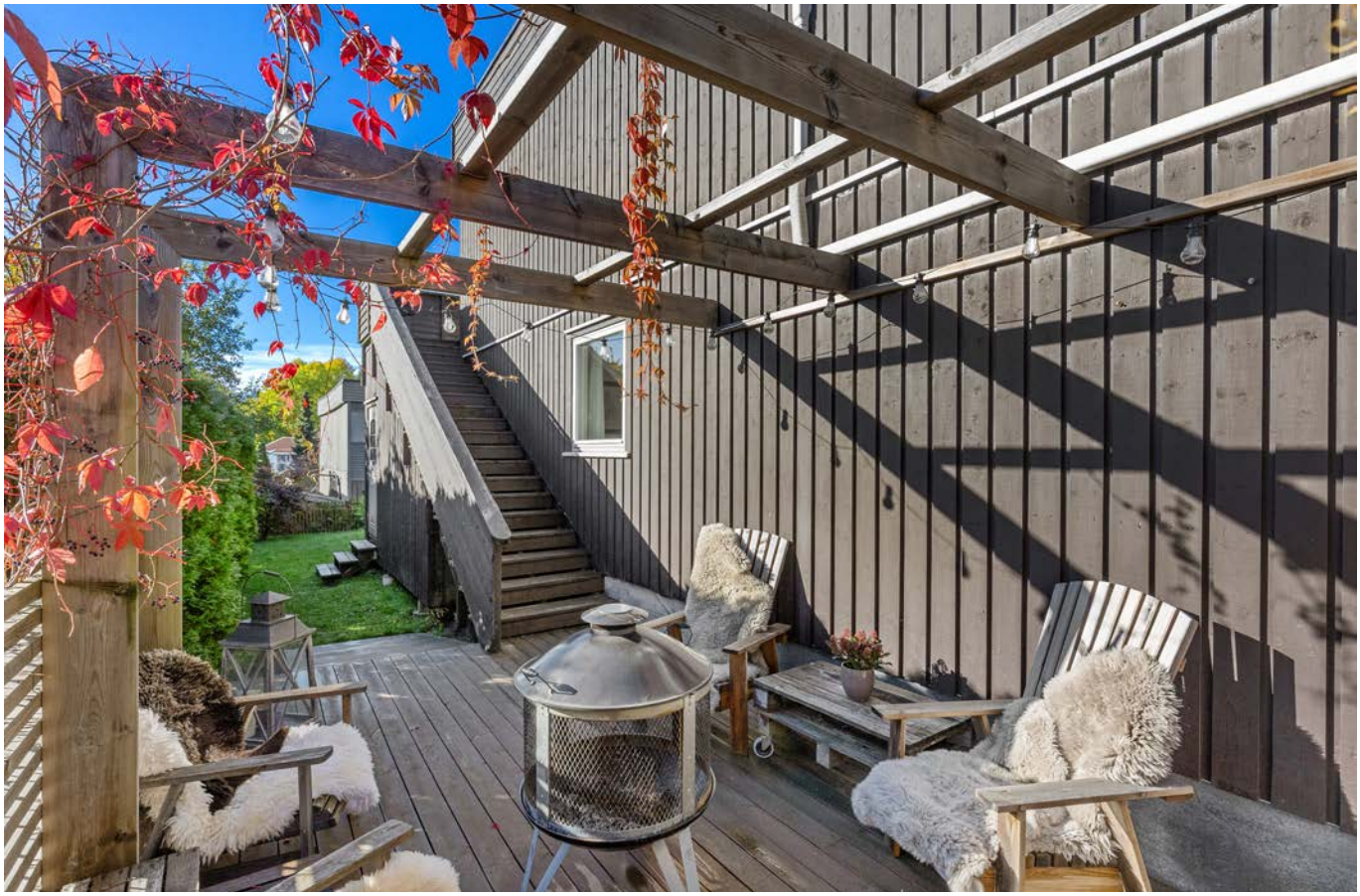
Eiendomsmegler1 Vestby/Son v/ Erik Nickelsen har den glede av å presentere Randemlia 40! [Fotograf Christer Dahl]



Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Randem.



Romslig familiebolig - påbygd i 2013. Boligen inneholder bl.a 4 soverom, 2 stuer og 2 bad, mm.



Platting i treverk med pergola og adkomst via utvendig trapp.



Balkongen strekker seg i hele boligens bredde mot vest.



Stuen i andre etasje har god plass til både spisebord og sittegruppe.



Store vindusflater gir rikelig med dagslys inn i oppholdsrommet.



Sofakroken har god plass til en stor hjørnesofa.



Åpen romfølelse med gjennomgående laminatgulv.



Vedovn og stålpipe montert i 2026 gir god varme til etasjen.



Veggen bak TV-seksjonen har malt panel og god plass til mediemøbler.



Spiseplassen er plassert i åpen forbindelse med kjøkkenet.



Kjøkkeninnredning fra 2015 med profilerte fronter, laminat benkeplate og fliser over benk.



U-formet kjøkkenløsning med gode arbeidsflater og rikelig med skapplass.



Halvøyen danner et naturlig skille mellom kjøkkenet og stuen.



Soverommet i andre etasje benyttes i dag som hjemmekontor.



Trapperommet knytter etasjene sammen med hvitmalt tretrapp.



Stuen i første etasje gir et ekstra oppholdsrom.



Hovedsoverom med plass til dobbeltseng og nattbord.



Soverom nummer to i etasjen, innredet i nøytrale toner.



God plass til garderobeløsning og kommode.



Det tredje soverommet i første etasje passer godt som barnerom eller gjesterom.



Badet har flislagte overflater, gulvvarme og nedsenket dusjsone med slukrenne.



Baderomsinnredning med skuffer, sideskap og speil med belysning.



Kombinert bad og vaskerom fra 2021 med flislagt gulv, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.



Entréen er innredet med romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter.



Overbygd inngangsparti med platting og downlights i himling.



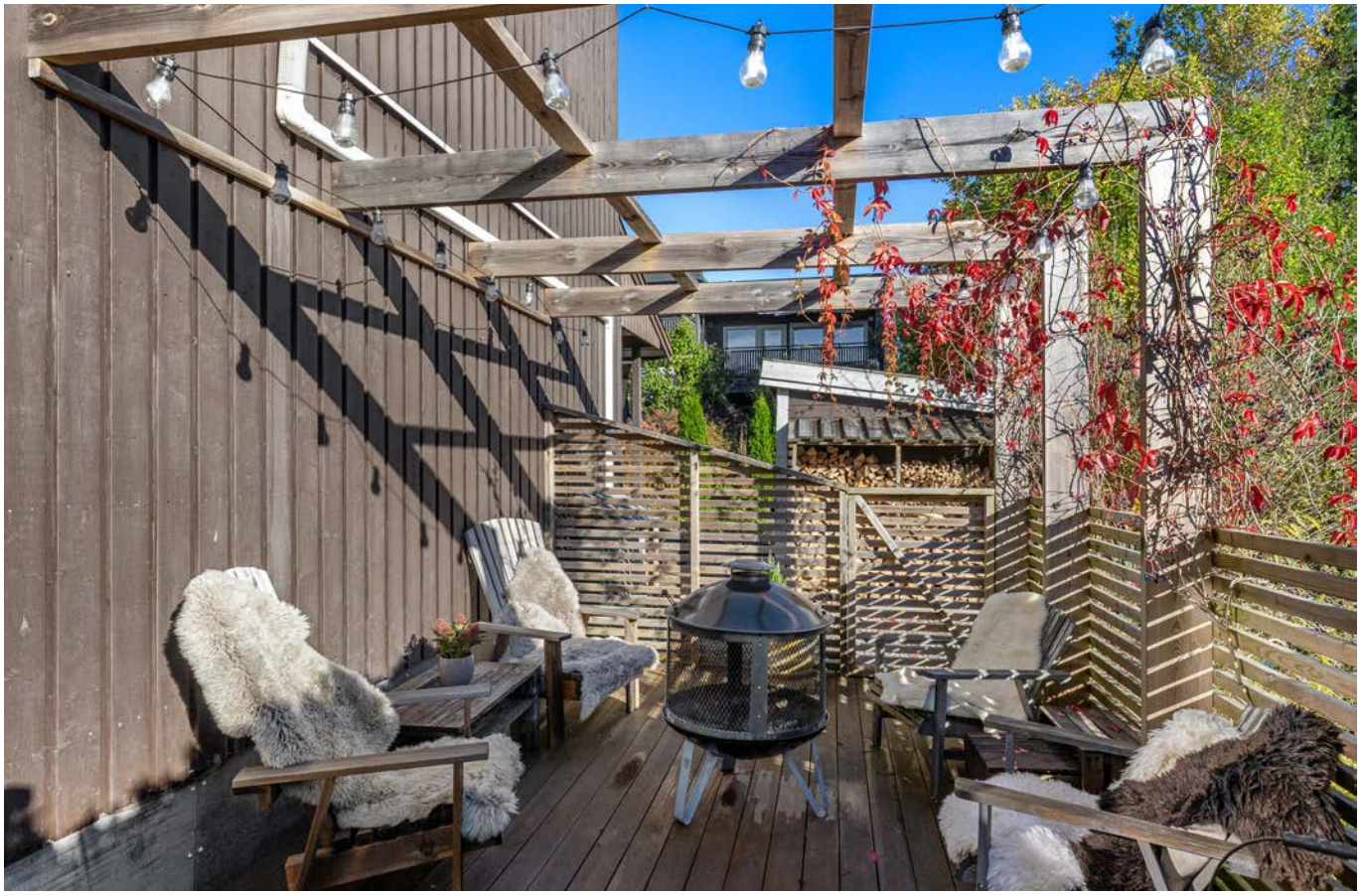
Inngangspartiet har plass til en sittegruppe ved inngangsdøren.



Terrasse med overbygd sitteplass.



Fra stuen er det utgang til balkongen med plass til sittegruppe og grill.



Pergola i treverk oppført på markterrasse.



Eiendommen har en opparbeidet hage omkranset av hekk.



Kort vei til turmuligheter, skog og mark i nærområdet.



Vestby kulturkvartal

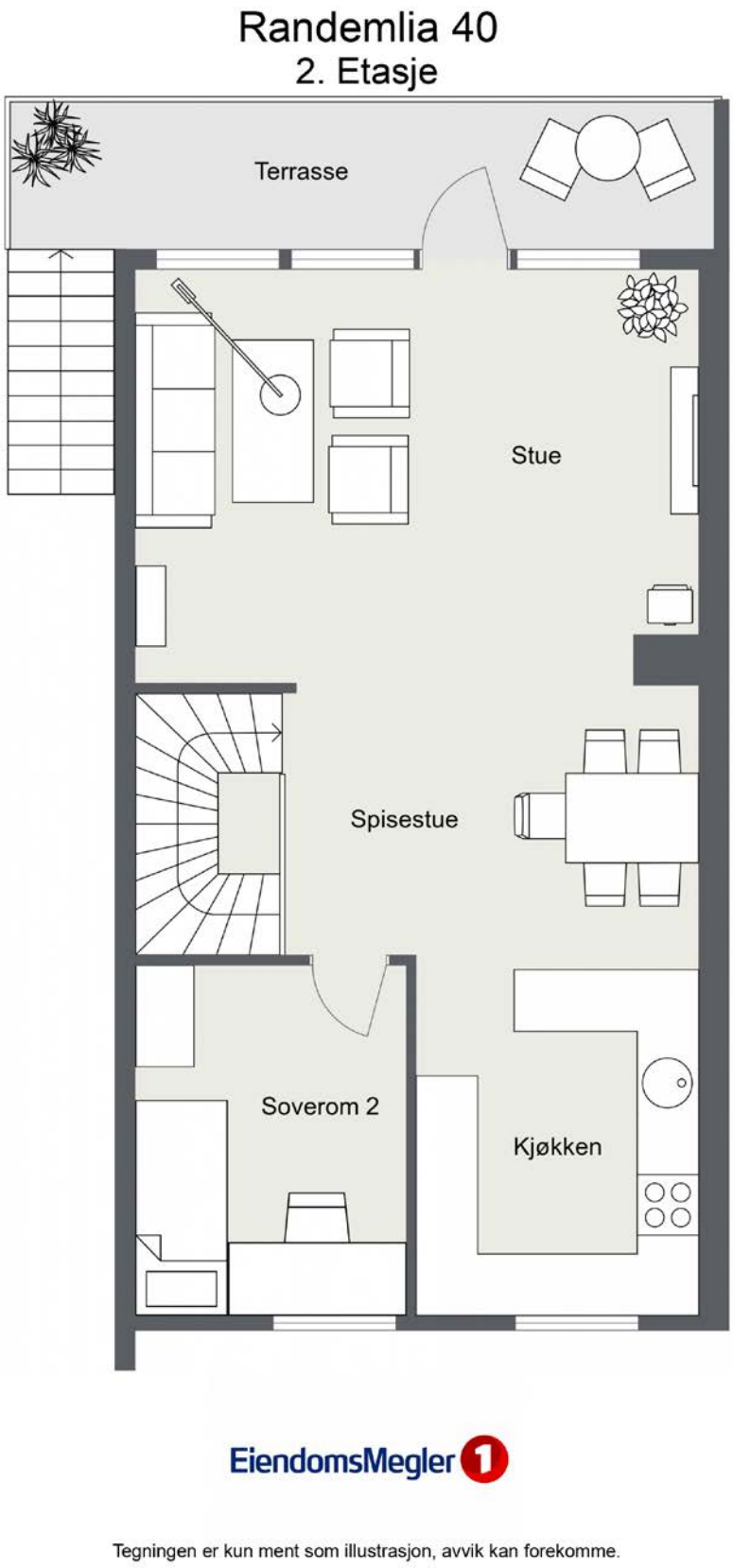


På næringssiden sto Vestby Storsenter med ca. 50 butikker ferdig i 2013 og har et bredt utvalg av servicetilbud og f orretninger.



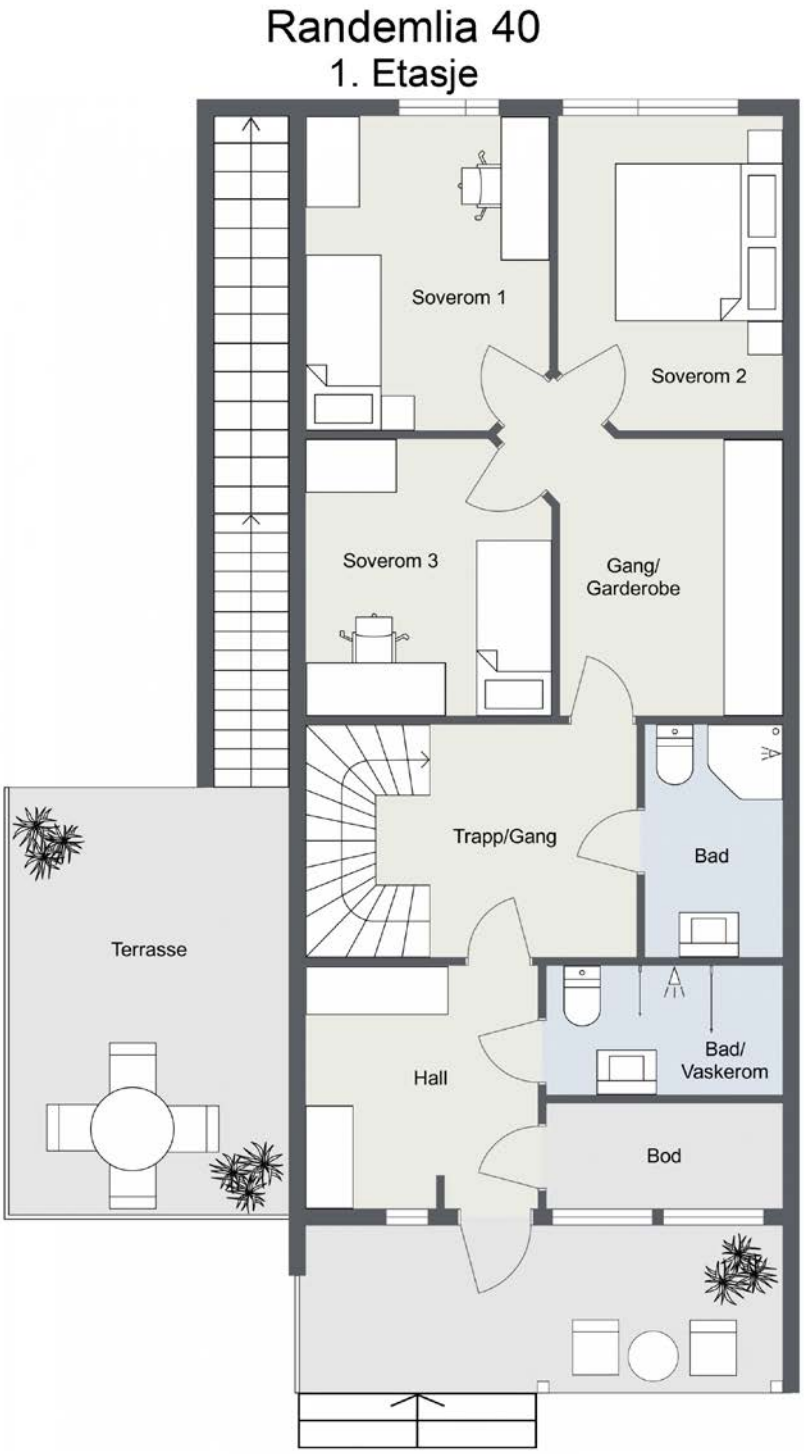
Vestby stasjon - Follobanen tar deg til Oslo S på kun ca. 23 min.

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

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

RANDEMLIA 40

Nabolaget Høgda/Randem - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Randembakken Linje 530, 533	**3 min** 0.2 km
Vestby stasjon Linje RE20, R21, R23x	**16 min** 1.4 km
Oslo Gardermoen	**1 t 1 min**

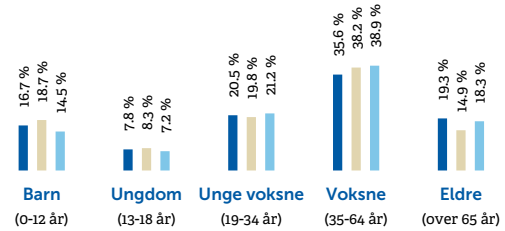
SKOLER

Vestby skole (1-7 kl.) 552 elever, 30 klasser	**9 min** 3.6 km
Bjørlien skole (1-7 kl.) 434 elever, 21 klasser	**9 min** 4.2 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 17 klasser	**8 min** 3.3 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	**6 min** 2.6 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	**14 min** 9.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Eventyrfabrikken Vestby	**10 min**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Høgda/Randem	1 115	440
Vestby	7 284	2 943
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hjertehagen (1-5 år) 52 barn	**1 min** 0.1 km
Støttumveien barnehage (0-5 år) 72 barn	**19 min** 1.7 km
Barnas Sundbytoppen (0-5 år) 41 barn	**6 min** 2.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vestby PostNord	**9 min** 0.8 km
Coop Extra Vestby Senter Post i butikk	**16 min** 1.4 km

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog

GATEPARKERING

Lett 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

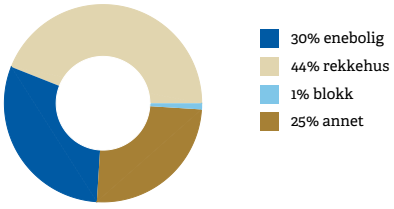
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

SPORT

Høgda ballplass Ballspill	**3 min** 0.3 km
Randemfaret ballplass Ballspill	**6 min** 0.5 km
Gym 1540	**14 min**
Mudo Vestby	**14 min**

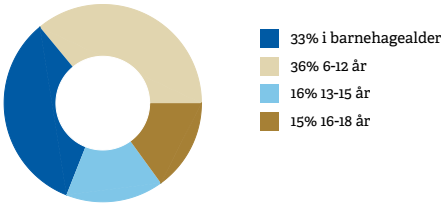
BOLIGMASSE



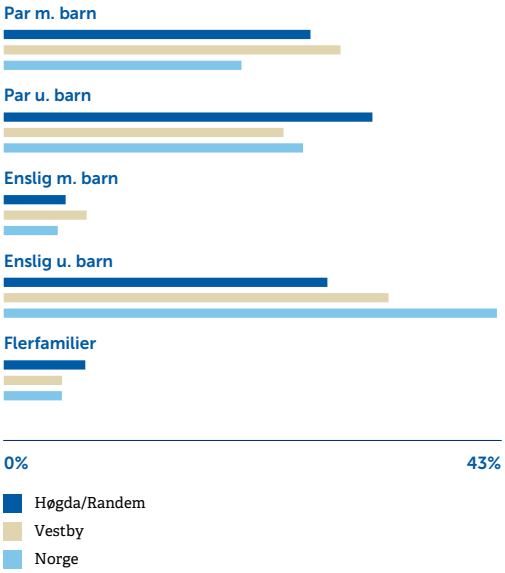
VARER/TJENESTER

Vestby Storsenter	**16 min**
Apotek 1 Vestby Storsenter	**16 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

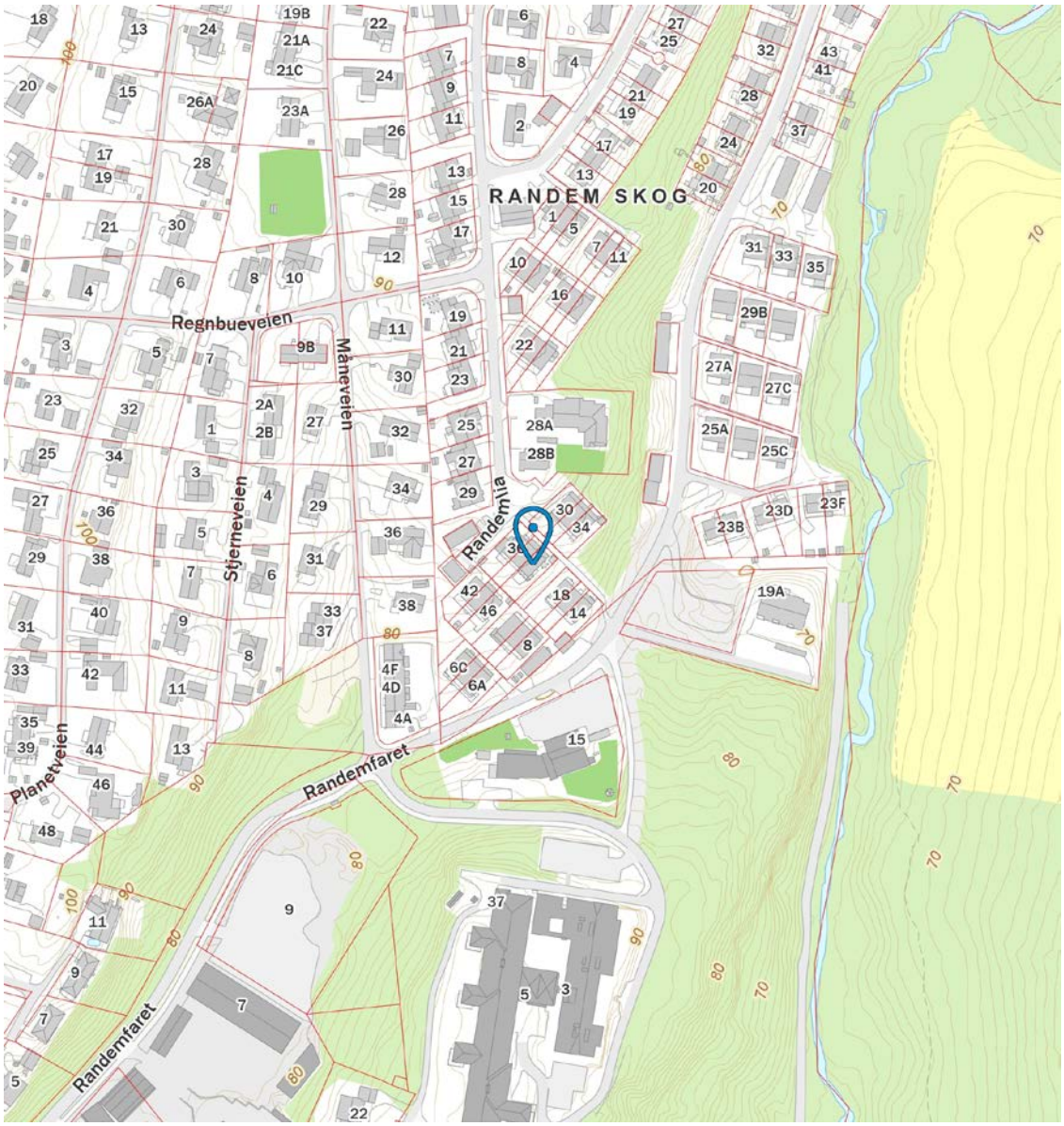


SIVILSTAND

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

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Rekkehus
Randemlia 40 , 1543 VESTBY
VESTBY kommune
gnr. 8, bnr. 425

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 21.10.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20295-2723 **Eiendomsverdi ref nr:** BZ3157

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Pettersen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk takst medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

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

stian@norskeiendomstakst.no

938 62 565

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er et rekkehus oppført i 1973, med tilbygg fra 2014. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med flere oppgraderinger og moderniseringer gjennom årene. Det er likevel registrert enkelte avvik knyttet til alder, konstruksjonsmessige forhold og manglende dokumentasjon.

Taktekking har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og takkonstruksjonen har begrensede inspeksjonsmuligheter. Eldre vinduer og balkongdør har usikker fremtidig funksjon. Oppholdsrom under takterrasse er vurdert som en risikokonstruksjon med økt fare for skjulte fuktskader.

Det er registrert organisk materiale og løstliggende isolasjon i krypkjelleren. Drenering og fuktsikring er av eldre dato, og terrengfall mot grunnmuren kan medføre økt fuktbelastning.

Boligens bad er oppgradert i 2022, mens bad/vaskerom er fra 2021. På bad/vaskerom er det registrert avvik knyttet til høydeforskjell ved sluk og manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Det er også registrert enkelte mindre avvik ved innvendige dører og manglende håndløpere i trapper.

Det er opplyst om tidligere forekomst av skadedyr.

Samlet vurdering: Boligen har en tilstand som i hovedsak må ses i sammenheng med alder, byggemåte og utførte oppgraderinger. Det er ikke registrert avvik med tilstandsgrad 3 (TG3), men flere forhold har tilstandsgrad 2 (TG2) og bør følges opp med vedlikehold, nærmere undersøkelser eller utbedringer. Særlig oppmerksomhet bør rettes mot taktekking, konstruksjonen under takterrassen, fuktsikring og dokumentasjon av våtrom.

Rekkehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltpapp og er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er flatt, med sperrekonstruksjon.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.
Vinduene er malte og med 2-lags isolerglass.
Noen vinduer er fra 2014 og 2019.
Ytterdøren er i treverk med 2-lags isolerglass.
Det er balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Det er balkong.
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og flis.
Veggene er utført med tapet, trepanel, panelplater og fliser.
Himlingen er utført med trepanel.
Bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Ingen dokumentasjon foreligger.
I følge NVE Radon aktsomhetskart så ligger eiendommen i et moderat til lav område med radon.
Det er stålpipe og vedovn. Stålpipen ble montert i 2026.
Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er profilerte dører.
Det ble ikke opplyst noe problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura, bilder og kontrollerklæringer.
Det er fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, oppbygging og arbeider på våtrommet.
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 16 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 32 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år gammelt, og det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på utført arbeid.
Konstruksjonen anses å være innenfor forventet levetid uten indikasjoner på feil eller fuktskader.

Våtrom › 1. Etasje › Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura.
Mye av arbeidet er i følge eier utført som egeninnsats.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, oppbygging eller eventuelle arbeider på våtrommet.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 17 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 18 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og oppvaskkum av stål.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en 300 liters varmtvannstank.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Det ble ikke registrert noen HMS-relaterte avvik ved befaringen.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og omfatter ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller skjulte konstruksjoner.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av løsmasser.
Det er drenerende masser, med grusmasser, fra 1974. Når gulvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er antatt plassert på sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig med drensledning.
Grunnmuren er av betong, og det er søylefundamenter.
Terrenget heller mot grunnmuren på oversiden av boligen.
Forholdet medfører økt vannbelastning mot grunnmuren og kan over tid gi fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank i glassfiber.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Bod

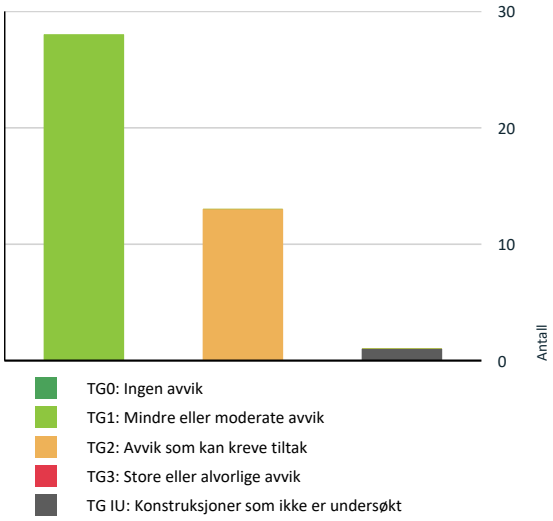
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsvurdering av boligen/leiligheten iht. forskrift til avhendingslova og gjeldende NS 3600. Oppdraget er utført av uavhengig bygningssakkyndig tilknyttet Norsk takst. Rapporten bygger i hovedsak på visuelle observasjoner av tilgjengelige flater og bygningsdeler, supplert med målinger, hulltaking og andre undersøkelser der dette følger av forskriften. Det foretas ikke destruktive inngrep utover det regelverket krever.
Skjulte, innebygde, tildekkede eller utilgjengelige konstruksjoner kan ikke vurderes fullt ut. Rapporten gir derfor ingen garanti mot skjulte feil eller skader. Manglende registrering av avvik på utilgjengelige eller ikke undersøkte områder innebærer ikke at slike områder er feilfrie. Møbler, fast inventar, lagrede gjenstander, snø, vegetasjon og andre hindringer kan begrense undersøkelsen. Stikkprøver gjelder kun undersøkte områder og er ikke nødvendigvis representative for hele bygningsdelen.
Rapporten bygger også på opplysninger og dokumentasjon fra eier/oppdragsgiver. Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som har betydning for vurderingen.
Tilleggsbygninger som ikke omfattes av oppdragets tilstandsvurdering kan være beskrevet og arealmålt uten at dette innebærer fullstendig tilstandsanalyse.
Tekniske installasjoner vurderes kun i det omfang forskriften krever. Rapporten erstatter ikke kontroll utført av autorisert/kvalifisert fagperson og omfatter ikke full funksjonskontroll av elektriske anlegg, VVS-, ventilasjons-, varme- eller annet teknisk utstyr. Bygningsdeler vurderes mot relevant referansenivå etter forskrift og NS 3600. Eldre bygninger må forventes å ha normal alders-, bruks- og værslitasje og kan være oppført etter andre krav enn dagens. Der rapporten anbefaler videre undersøkelser, er forholdets fulle omfang ikke nødvendigvis avklart. Kostnadsanslag er sjablongmessige og må ikke oppfattes som pristilbud.
Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet og må leses i sin helhet. Dersom rapporten er eldre enn ett år, skal bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og ny rapport.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette ikke gjennomførbart pga. tilstøtende rom er våtrom.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Taktekking Gå til side
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Takkonstruksjon Gå til side
Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Utvendig > Vinduer 1 Gå til side
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Balkongdør Gå til side
Material svekkelse og isoleringsevnen på dørene/glassene må påregnes pga. alder.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side
Oppholdsrom under balkongen er en risikokonstruksjon.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Det er registrert manglende håndløper på utvendig trapp.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Det er registrert lagring av organisk materiale i krypkjelleren, herunder trevirke, bygningsrester og annet avfall. Det er også observert løstliggende isolasjonsmateriale på grunnen.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er påvist skjevheter på enkelte dører.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Eier opplyser at det har vært registrert skadedyr.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1973

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Tilbygg oppført under terrasse, med bod og utvendig trapp.
2013	Modernisering	Tak og platting ved inngangspartiet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen, øker risikoen for slitasje, sprekkdannelser og utettheter. Dette kan føre til vanninntrenging, fuktskader i undertak og forkortet levetid på takkonstruksjonen.

Tiltak:
Taktekkingen bør følges opp jevnlig med ettersyn og vedlikehold. Det må påregnes utskifting eller større reparasjoner i løpet av de nærmeste årene for å opprettholde tilfredsstillende tetthet og funksjon.

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

TG 2 Takkonstruksjon

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er flatt, med sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.
Deler av ytterkledningen ble byttet i følge eier i 2020.

TG 2 Vinduer 1

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.
Det ble i 2003 byttet glass i de 3 store vinduene i stuen.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Vinduer 2

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2-lags isolerglass.
Noen vinduer er fra 2014 og 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med 2-lags isolerglass.

TG 2 Balkongdør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Material svekkelse og isoleringsevnen på dørene/glassene må påregnes pga. alder.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Værslitte karmer og sprekker i treverk utover normal slitasjegrad kan føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrengning. Dette øker risikoen for råte, deformasjoner og nedsatt funksjon i vinduer og dører. Over tid kan tilstanden gi høyere varmetap og behov for utskifting av komponentene.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadede og værslitte deler. Treverk bør rengjøres, skrapes, grunnes og males for å hindre videre nedbrytning. Ved omfattende skader bør utskifting vurderes. Regelmessig vedlikehold vil forlenge levetiden på karmene.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong.

Vurdering av avvik:
• Oppholdsrom under balkongen er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er etablert oppholdsrom under takterrassen. Denne typen konstruksjon anses som en risikokonstruksjon med økt fare for fuktskader, da terrassen samtidig fungerer som tak over underliggende oppholdsrom.

Eventuelle svakheter ved membran, tettesjikt, fallforhold eller tilslutninger kan medføre vanninntrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen. Skader kan utvikle seg over tid uten synlige tegn på innvendige overflater.

Konstruksjonens oppbygging og tettesjiktets tilstand kan ikke vurderes fullt ut ved en ordinær visuell befaring uten inngrep. Det tas derfor forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takterrassens tettesjikt, sluk og tilslutninger. Ved mistanke om lekkasjer eller fuktskader anbefales nærmere undersøkelser av fagkyndig person.



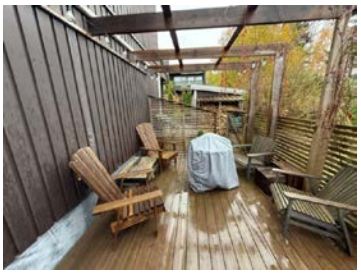
TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Det er registrert manglende håndløper på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende håndløper medfører redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker, særlig ved nedbør, snø og is.
Tiltak:
Det anbefales å montere håndløpere på begge sider av trappen for å ivareta tilfredsstillende personsikkerhet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med laminat og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene er utført med tapet, trepanel, panelplater og fliser. Himlingen er utført med trepanel.

Radon

Beskrivelse

Bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Ingen dokumentasjon foreligger.
I følge NVE Radon aktsomhetskart så ligger eiendommen i et moderat til lav område med radon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er stålpipe og vedovn. Stålpipen ble montert i 2026.
Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lagring av organisk materiale i krypkjelleren, herunder trevirke, bygningsrester og annet avfall. Det er også observert løstliggende isolasjonsmateriale på grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Organisk materiale i krypkjelleren kan ta opp og holde på fuktighet, noe som øker risikoen for sopp- og muggvekst samt råteutvikling. Dette kan bidra til ugunstige fuktforhold og redusert luftkvalitet i krypkjelleren.

Tiltak:
Det anbefales å fjerne organisk materiale, bygningsrester og øvrig avfall fra krypkjelleren. Det bør samtidig foretas en generell opprydding og kontroll av fuktforholdene for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
• Enkelte dører må justeres.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

I følge eier er det hørt mus i veggen mellom denne delen og naboen.
Det ble i 2020 lagt ut felle med gift og musebørster på panelen ble ettergått.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura, bilder og kontrollerklæringer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, oppbygging og arbeider på våtrommet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 16 mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 32 mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år gammelt, og det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på utført arbeid. Konstruksjonen anses å være innenfor forventet levetid uten indikasjoner på feil eller fuktskader.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura.
Mye av arbeidet er i følge eier utført som egeninnsats.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, oppbygging eller eventuelle arbeider på våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 17 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 18 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

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

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette ikke gjennomførbart pga. tilstøtende rom er våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og oppvaskkum av stål.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 300 liters varmtvannstank.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
2014: Elektrisk anlegg i tilbygg, varmefolie og utskifting til automatsikringer.
2015: Nytt elektrisk opplegg på kjøkken.
2018: Montering av lamper i trapp.
2021: Elektriske arbeider og varmekabler på bad/vaskerom.
2022: Elektriske arbeider og varmekabler på bad.
2022: Spotter ved inngangsparti og stikkontakt til varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





Brannteknikse forhold

Beskrivelse

Det ble ikke registrert noen HMS-relaterte avvik ved befaringen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og omfatter ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller skjulte konstruksjoner.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er drenerende masser, med grusmasser, fra 1974. Når gulvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er antatt plassert på sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig med drensledning.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og det er søylefundamenter.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget heller mot grunnmuren på oversiden av boligen. Forholdet medfører økt vannbelastning mot grunnmuren og kan over tid gi fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur kan føre til at overflatevann samler seg inntil bygningen. Dette øker risikoen for oppfukting av grunnmur og kjellervegger, samt mulig inntrenging av vann ved kraftig nedbør. Over tid kan forholdet gi fuktskader, råte og frostsprengning i murverk eller betong.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall ut fra bygningen slik at overflatevann ledes bort. Dette kan gjøres ved terrengjustering, oppbygging av masser eller etablering av drenerende gruslag og renner. Tiltaket bør utføres slik at vannet effektivt ledes vekk fra grunnmuren året rundt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 1 Oljetank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er oljetank i glassfiber.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bygget har normal standard.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Det er pågående lekkasje i taket.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

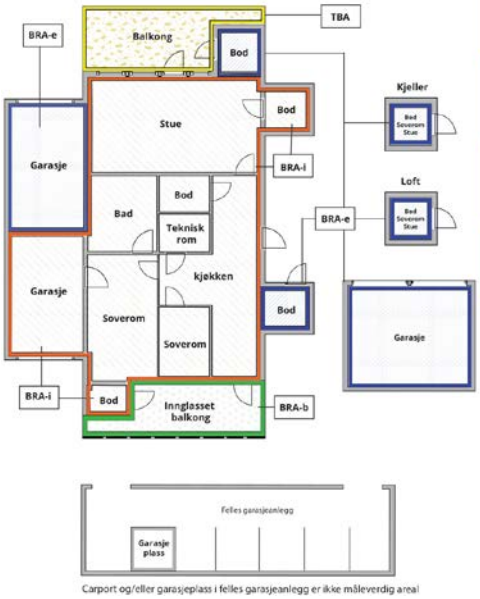
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	58			58	19
1. Etasje	75	3		78	46
SUM	**133**	**3**			**65**
SUM BRA	**136**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, stue/kjøkken		
1. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, stue, trapperom, bad, entré, bad/vaskerom, bod	Bod 2	

Kommentar

Arealene er målt på stedet med laser og beregnet etter NS 3940:2023. Oppgitte arealer er basert på tilgjengelige og målbare flater på befaringstidspunktet. Mindre måleavvik kan forekomme som følge av blant annet bygningens utforming, skjeve/ujevne konstruksjoner, innredninger og begrenset tilgjengelighet.
Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent areal eller godkjent bruk. At et rom eller areal er målt og medtatt i rapporten innebærer derfor ingen bekreftelse på at arealet er lovlig oppført, omsøkt eller godkjent for dagens bruk.
Godkjent bruk må vurderes på grunnlag av kommunens godkjente/stemplede tegninger og øvrige byggesaksdokumenter. Dersom slike dokumenter ikke er fremlagt eller kontrollert, er det ikke foretatt vurdering av eventuelle avvik mellom faktisk utførelse/bruk og offentlig godkjent situasjon. Sjakter og nødvendige åpninger for blant annet tekniske føringer, trapper og pipeløp medregnes i arealet etter gjeldende måleregler.
Arealopplysningene i rapporten skal ikke benyttes som dokumentasjon på offentlig godkjenning, lovlighet eller tillatt bruk av rom og arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Bod

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

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt på stedet med laser og beregnet etter NS 3940:2023. Oppgitte arealer er basert på tilgjengelige og målbare flater på befaringstidspunktet. Mindre måleavvik kan forekomme som følge av blant annet bygningens utforming, skjeve/ujevne konstruksjoner, innredninger og begrenset tilgjengelighet.
Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent areal eller godkjent bruk. At et rom eller areal er målt og medtatt i rapporten innebærer derfor ingen bekreftelse på at arealet er lovlig oppført, omsøkt eller godkjent for dagens bruk.
Godkjent bruk må vurderes på grunnlag av kommunens godkjente/stemplede tegninger og øvrige byggesaksdokumenter. Dersom slike dokumenter ikke er fremlagt eller kontrollert, er det ikke foretatt vurdering av eventuelle avvik mellom faktisk utførelse/bruk og offentlig godkjent situasjon. Sjakter og nødvendige åpninger for blant annet tekniske føringer, trapper og pipeløp medregnes i arealet etter gjeldende måleregler.
Arealopplysningene i rapporten skal ikke benyttes som dokumentasjon på offentlig godkjenning, lovlighet eller tillatt bruk av rom og arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har ikke søkt om oppføring av boden. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt på stedet med laser og beregnet etter NS 3940:2023. Oppgitte arealer er basert på tilgjengelige og målbare flater på befaringstidspunktet. Mindre måleavvik kan forekomme som følge av blant annet bygningens utforming, skjeve/ujevne konstruksjoner, innredninger og begrenset tilgjengelighet.
Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent areal eller godkjent bruk. At et rom eller areal er målt og medtatt i rapporten innebærer derfor ingen bekreftelse på at arealet er lovlig oppført, omsøkt eller godkjent for dagens bruk.
Godkjent bruk må vurderes på grunnlag av kommunens godkjente/stemplede tegninger og øvrige byggesaksdokumenter. Dersom slike dokumenter ikke er fremlagt eller kontrollert, er det ikke foretatt vurdering av eventuelle avvik mellom faktisk utførelse/bruk og offentlig godkjent situasjon. Sjakter og nødvendige åpninger for blant annet tekniske føringer, trapper og pipeløp medregnes i arealet etter gjeldende måleregler.
Arealopplysningene i rapporten skal ikke benyttes som dokumentasjon på offentlig godkjenning, lovlighet eller tillatt bruk av rom og arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2026	Stian Pettersen	Takstingeniør
	Janne Parker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	8	425		0	301.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Randemlia 40

Hjemmelshaver
Parker Janne, Parker Stephen Jonathan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Randemlia i Vestby kommune. Området er preget av småhusbebyggelse, med rekkehus og kjedede boliger. Det er nærhet til Vestby sentrum med butikker, servicetilbud, skoler, barnehager og kollektivtransport.

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 kommunekart er området regulert for bolig.

Om tomten

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med opparbeidede utearealer. Tomtearealene fremstår med gressplen, beplantning, hekk og terrassearealer. Bebyggelsen ligger i et svakt skrånende terreng, med adkomst via interne boligveier. Det er opparbeidede gangarealer og uteplasser i tilknytning til boligene.

Tinglyste/andre forhold

Det er oppført pergola på eiendommen. Det er ikke søkt om dette.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



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

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

Parker, Janne
28.10.2026
Signed bankID

Parker, Stephen Jonathan
28.10.2026
Signed bankID

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

Janne Parker

Stephen Jonathan Parker

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2003
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Randemlia 40
1543 Vestby

3216-8/425/0/0

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?: 2021

Firmanavn: Solid Rørleggerservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt av rørarbeid på bad/vaskerom, installerte fordelerskap, varmvannsbereder. Innstallert aquasafe og utekran

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Presterud elektro

   Beskrivelse av arbeidet: La varmekabler på vaskerom. alt av lys og elektrisk utstyr på bad /vaskerom

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Viken byggteam AS

   Beskrivelse av arbeidet: Flislegging av bad /vaskerom

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Follo Bad AS

Beskrivelse av arbeidet: På bad: Utført Støp, membran, utskiftning av rør og avløp, flislagt, Utført arbeid ifbm ombygging av rør for kjøkken.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Bad/vaskerom -Oppbygging av undergulv, støp av gulv, plater og baderomsplater på vegg, Gips i tak. Membran og noe flislegging. Montering av innredning og dør

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Bad- Oppbygging undergulv og lettvegger. Gips i tak. treplater og baderomsplater på vegger, Monterte innredning og dør

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

• **Ja**

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

Membran er fornyet og sluk byttet under oppussing av begge badene.

-Bad/vaskerom smøremembran på baderomsplater montert selv etter montasjeanvisning, med bruk av riktig

mansjetter i hjørner, rundt rør og sluk(sluk og tettering montert av rørlegger).

-Bad ble membran montert av Follo Bad AS samt nytt sluk.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

• **Ja**

2003- Det var lekkasje i tak ved kjøkken når vi overtok huset.
2008- Innvendig vannlekkasje fra akvaruim i stue.
2015 Oppdaget vann i fuktsperren i taket på kjøkken. det var kondens som hadde dannet seg på lufterøret til kloakken grunnet manglende isolasjon på røret.
2017 - oppdaget fukt på veggen mellom kjøkken og stue.- det var kondens som hadde dannet seg på lufterøret til kloakken. Reklamasjonssak for tidligere utført arbeid
2006 -Det er lekkasje i tak på garasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

   Firmanavn: Husker ikke navnet på leverandøren

   Beskrivelse av arbeidet: Ny takpapp ble lagt. nytt sluk/nedløpsrør fra taket.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Firmanavn: Gjensidige forsikring

   Beskrivelse av arbeidet: Alt av gulv i stue og trappegang ble revet. Vifter ble satt inn for å tørke bjelkelag og undergulv. Nytt gulv ble lagt i stue og trappegang

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Gjensidige forsikring

   Beskrivelse av arbeidet: Alt av isolasjon i taket på kjøkken ble revet. Ny isolasjon på lufterør til kloakk ble lagt. Ny isolasjon, dampsperre og ny panel i taket.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Gjensidige forsikring

   Beskrivelse av arbeidet: Fukt hadde kommet ned fra lufterør til kloakk. Åpnet vegg og tørket. Ny gips lagt og malt

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

   Firmanavn: Husker ikke

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet glass i de tre store vinduene i stua da de var punkterte

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Tømmermenn AS

   Beskrivelse av arbeidet: Utført tilbygg under terrasse og og ny bod med utvendig trapp. Dette medførte til ny terrasse oppe, vinduer i tilbygget, Vindu i trapp, vindu i gang og ny inngangsdør.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer på kjøkken og soverom oppe

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet panel langvegg og noe mellom vinduene.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Beskrivelse av arbeidet: Byggt tak og platting ved inngangspartiet.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Bygd platting bak huset.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Bygd platting og pergola på siden av huset

---

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt takpapp på tak garasje.

---

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?



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

De ble funnet sopp i veggen mellom kjøkkenet og stue når det ble oppdaget vannskade på vegg som oppsto i 2017.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Gjensidige forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Vegg ble revet, Ny isolering av lufterør til kloakken. Ny vegg satt opp mellom stue og kjøkken satt opp,

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

• **Ja**

Hørte mus i veggen mellom oss og nabo

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ut felle med gift og musebørster på panelen ble ettergått.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Solid Rørleggerservice As

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet innvendig rør og avløp ved oppussing av bad /vaskerom

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Follo Bad as

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet innvendig rør og avløp ved oppussing av bad /vaskerom

---

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?:** 2022

   Firmanavn: AC senteret

   Beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe

---

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

- **Ja**

Montert stålpipe var ikke lenger godkjent.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: J S Lorentzen - Peis og Pipe

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet utvendig pipe og innvendig stålpipe

---

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?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet brannplater i peisovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Den er rengjort og tømt av Norva24 ØST AS i 2019.
Fylt med grus og rør kappet slik at den ikke kan tas i bruk.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2014

Firmanavn: Presterud elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp alt av det elektriske i tilbygget. Varmefolie på gulv i soverom nede, tv-stue og yttergang. Bytte av sikringer til automatsikringer.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Avi Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Satt opp lamper i trapp

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Presterud elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt av elektrisk arbeid og varmekabler på bad/vaskerom. Installert varmvannsbereder

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Presterud Elektor As

   Beskrivelse av arbeidet: Alt av elektrisk arbeid og varmekabler på bad.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Presterud elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Spotter i tak over inngang. La stikkontakt til varmepumpe

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Presterud Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: LA opp alt av det elektriske på nytt kjøkken

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?

• **Ja**

Det ble gjort et tilbygg i 2014

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Tilbygget er under terrasse bak med bod på siden og trapp ned. Bygd tak over inngangspartiet. Endring av bruksområdet. Bod er gjort om til gang Dette er godkjent av kommune og ferdigattest er utstedt

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 om 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 om det 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 føre til økte 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**

Takpappen er gammel og har noen skader og mangler, Det lekker fra tak.
Det er satt opp en frittstående bod - denne er ikke søkt om til kommune.
Det er satt opp en pergola - denne er ikke søkt om til kommune

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Det er satt opp en mur i hagen mellom oss og naboen
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Revet vegg mellom stue og kjøkken. Satt inn nytt kjøkken
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Beskrivelse av arbeidet: Revet vegg i mellom gang og bod for å gjøre om til større gang.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet 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 - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 425	**Kommune:**	3216	Vestby
Adresse:				
Veiadresse:	Randemlia 40, gatenr 7000 1543 Vestby	**Grunnkrets:**	105	Randem
		Valgkrets:	2	Vestby
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2090201	Vestby
		Tettsted:	508	Vestby

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt 121	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.06.1974	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	301,9 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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3216/8/425	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3216/8/425	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	22.08.2013	Avgiver	3216/8/425	0,0
	Matrikkelført:	22.08.2013			
Annen forretningstype	Forretning:	20.10.2009	Avgiver	3216/8/425	0,0
	Matrikkelført:	20.10.2009			
Skylddeling	Forretning:	25.06.1974	Avgiver	3216/8/257	-302,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3216/8/425	302,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Randemlia 40 Ingen registrert adresse	Bolig Unummerert bruksenhet	6,3				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	24,9	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	24,3	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	24,3	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1974
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	148679673			Antall etasjer:	1

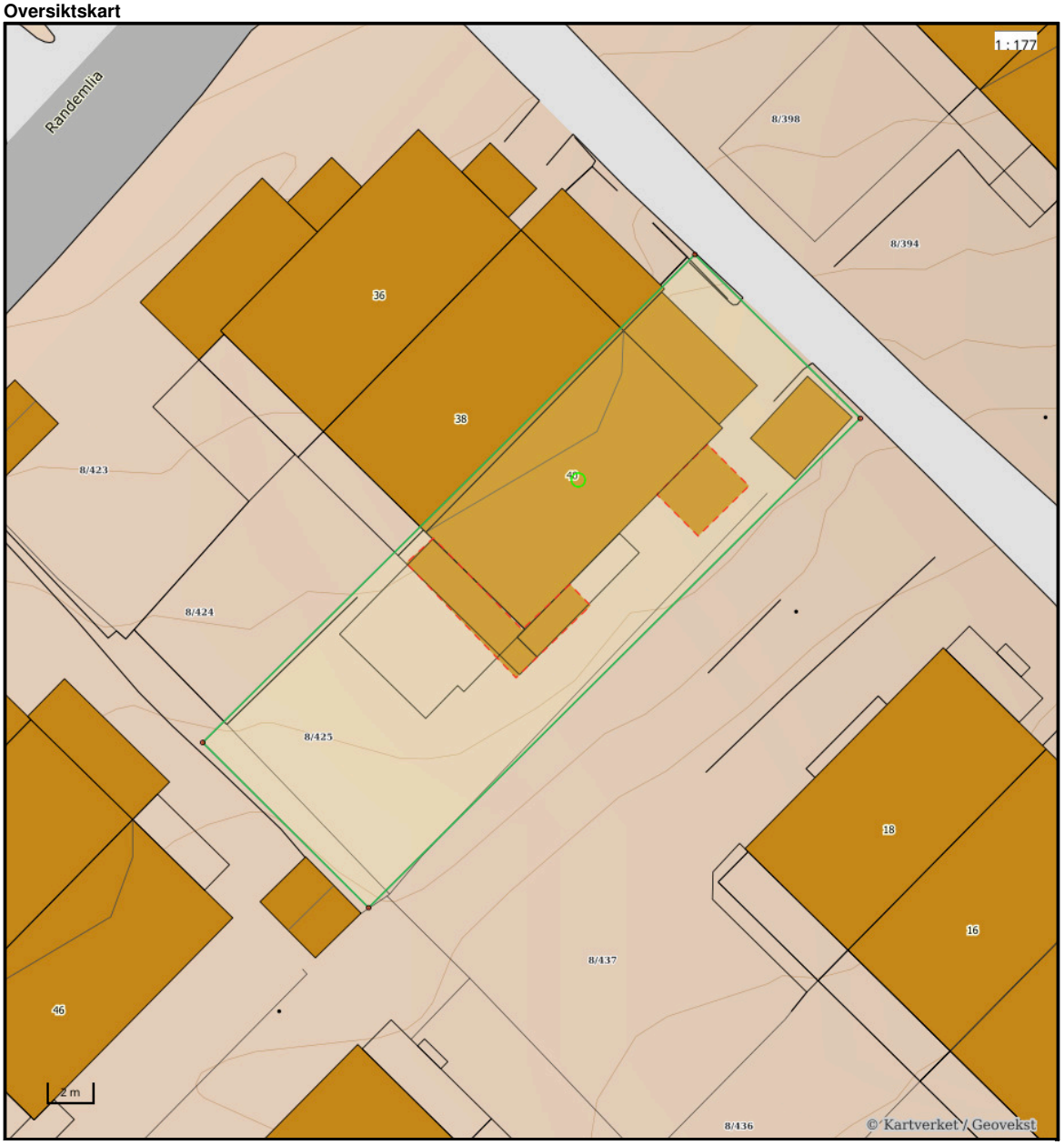
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		24,3		24,3				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

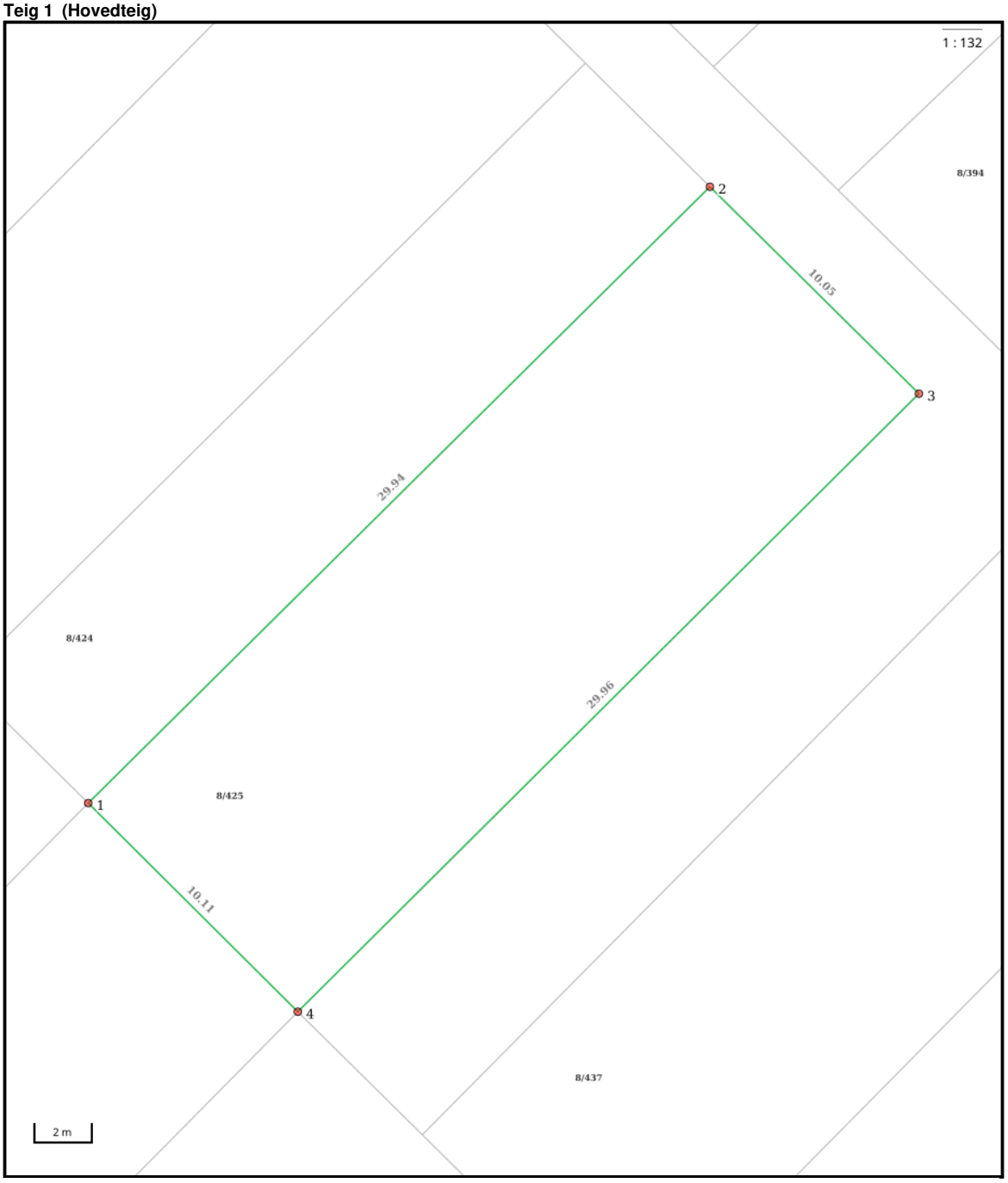


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 301,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 609 673,24	598 496,87	29,94m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Rør
2	6 609 696,15	598 516,14	10,05m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Rør
3	6 609 689,75	598 523,89	29,96m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Rør
4	6 609 666,78	598 504,65	10,11m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Rør

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

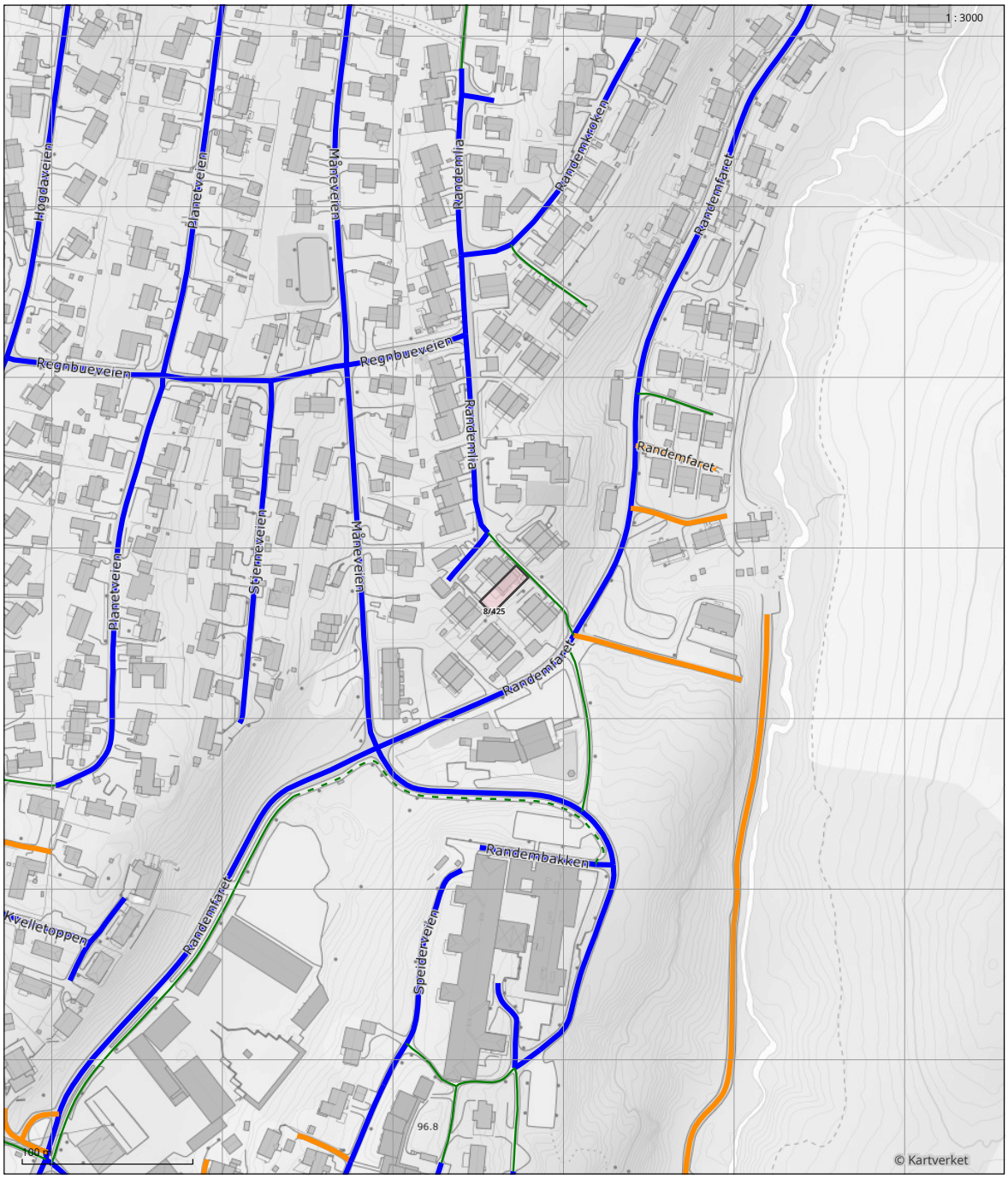
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

ambita Vegstatuskart

Kommune: Vestby
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 8/425/0/0
Adresse: Randemlia 40, 1543 VESTBY

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 14/10/2026



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

Utskriftsdato: 14.10.2026

Vestby kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	425	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Randemlia 40, 1543 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	8 109,56 kr
Sum	**8 109,56 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Restavfall 370 l (inkl. løsning for matavfall)	25%	1 stk.	16072.50	1/2	0 %	8 036,25 kr	6 027,19 kr
Papp/papir/kartong 660 l	25%	1 stk.	477.50	1/2	0 %	238,75 kr	179,06 kr
Glass- og metallemb. 140 l	25%	1 stk.	456.25	1/2	0 %	228,13 kr	171,08 kr
Plastemballasje 370 l	25%	1 stk.	477.50	1/2	0 %	238,75 kr	179,06 kr
					Sum	**8 741,88 kr**	**6 556,39 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.10.2026

Vestby kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	425	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Randemlia 40, 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	Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
Ikrafttredelse	17.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/14060/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 302 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0037
Navn	RANDEM SKOG

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.02.1971
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/1178/0037_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 302 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B21

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Vestby kommune

Randem skog – Områderegulering - Bestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 09.11.1970 og stadfestet av departementet med endrede bestemmelser 04.02.1971.
Endring (1) av Vestby bygningsråd 19.08.1971(bebyggelsesplan for vestre del av planområdet).
Plan for østre del av planområdet (2) egengodkjent av kommunestyret 29.05.1972 og stadfestet av departementet med bestemmelser 28.09.1972 (oppdeling av planen i to - plan id 0037 og 0036).
Endring (3) av Vestby bygningsråd 21.12.1972 (bebyggelsesplan for østre del av planområdet).
Endring (4) av Vestby bygningsråd 08.03.1973 (endret bebyggelsesplan for østre del av planområdet).
Mindre endring (5) av plansjefen 06.02.2012 (Planen digitalisertog, kartet oppjustert i samsvar med plan- og bygningsloven av 1985, reguleringsbestemmelser forenklet og oppdatert slik at de er i samsvar med byggforskriftene per oktober 2011). Mindre endring (6) av plansjefen 12.12.2017 (Endring av formålsområde fra O1-barnehage til BT1-kombinert formål bolig/tjenesteyting).

§ 1 Fellesbestemmelser

Bruksareal under terreng

Bruksareal medregnes ikke der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mindre enn 0,5 meter. Der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 meter medtas bruksarealet med 50 %. Der avstanden er over 1,5 meter medtas bruksarealet med 100 %.

Garasje m.m., innenfor areal regulert til byggeområde

Angitt byggegrense gjelder ikke for biloppstillingsplasser, garasjer, uthus o.l.
For områdene B1-B14 er det krav om to biloppstillingsplass på egen grunn. For områdene B22 og B24 er det krav om en biloppstillingsplass på egen grunn. For de andre byggeområdene er det ikke krav om biloppstillingsplass på egen grunn.

§ 2 Byggeområde for boliger

Bebyggelsen innenfor feltene B1-B9, B15-B18 og B22-B30 skal ha en takvinkel på maksimalt 22° og møne i bygningens lengderetning. Bebyggelsen innenfor felt B10-B14 skal ha en takvinkel på mellom 22° og 32° og møne i bygningens lengderetning. Bebyggelsen innenfor felt B19-B24 skal ha flate tak.

Frittliggende småhusbebyggelse

Innenfor felt B10-B14 og B22-B30 kan det oppføres frittliggende enebolig, enebolig med sekundærleilighet eller tomannsbolig, samt tilhørende anlegg.

Innenfor B10-B14 er tillat bebygd areal for tomter på til og med 800 m^2 %- BYA = 28%.
For tomter på over 800m^2 er %- BYA = 25%. Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 7,0 meter.

Innenfor B22-B25 og B30 er tillat bruksareal for den enkelte tomt BRA = 160^2.
Maksimal gesimshøyde er 5,0 meter og maksimal mønehøyde er 7,0 meter.

Innenfor B26-B29 er tillat bruksareal for den enkelte tomt BRA = 160m^2, samtidig skal bebygd areal for den enkelte tomt ikke overskride %-BYA=30 %. Maksimal gesimshøyde er 4,0 meter og maksimal mønehøyde er 6,0 meter.

Konsentrert småhusbebyggelse
Innenfor felt B1-B9 og B15- B21 kan det oppføres kjedehus eller rekkehus med tilhørende anlegg.

Innenfor B1-B9 er tillat bruksareal for den enkelte tomt BRA = 180m^2.
Maksimal gesimshøyde er 3,8 meter og maksimal mønehøyde er 6,0 meter.

Innenfor B15-B18 er tillat bruksareal for den enkelte tomt BRA = 160m^2.
Maksimal gesimshøyde er 5,0 meter og maksimal mønehøyde er 7,0 meter.

Innenfor B19- B21 er tillat bruksareal for den enkelte tomt BRA = 140m^2.
Maksimal gesimshøyde er 6,5 meter.

§ 3 Byggeområde for bolig/tjenesteyting
I området BT1 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse eller avlastningsboliger med tilhørende funksjoner og parkering. Prosent bebygd areal for den enkelte tomt er 35 %-BYA.
Maksimal gesimshøyde er 4,0 meter og maksimal mønehøyde er 6,0 meter.

§ 4 Friområder
Området skal være offentlig og opparbeides med turvei.

§ 5 Fellesområder
Felles lekeplasser
Lek 1 – 5 og sandlekeplassene (S) skal være felles for alle eiendommer innenfor planområdet.
Lek 1 - 3 kan opparbeides parkmessig som et minimum ferdigplanert, tilsådd, beplantet og med sandkasse, huske og benk. Lek 4 skal avsettes som ake/skibakke. Lek 5 skal avsettes som sportsplass/ballplass.

Felles grøntanlegg
Skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet.
Trafokiosker i tilknytning til boligområdets strømforsyning kan tillates.

Felles gangareal
Gangareal kan ved behov benyttes til kjøring til tilgrensende eiendommen.
Felles gangareal f_G1, f_G2, f_G3, f_G4, f_G8, f_G12 og f_G16 skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet.
f_G3 fungerer som kjørbar atkomst for eiendommene 8/311 og 8/12.

f_G5 skal være felles for eiendommene 8/411 – 8/416.
f_G6 skal være felles for eiendommene 8/393, 8/418 og 8/419.
f_G7 skal være felles for eiendommene 8/399, 8/398 og 8/394.
f_G9 skal være felles for eiendommen 8/426, 8/427 og 8/400.
f_G10 skal være felles for eiendommene 8/432 - 8/434.
f_G11 skal være felles for eiendommene 8/429 – 8/431.
f_G13 skal være felles for eiendommene 8/439 – 8/441.

f_G14 skal være felles for eiendommene 8/442, 8/443 og 8/438.
f_G15 skal være felles for eiendommene 8/401, 8/402 og 8/444.

Felles garasjeanlegg
I områdene kan det opparbeides biloppstillingsplasser eller oppføres garasjer for boligbebyggelsen med tilhørende anlegg innenfor planområdet.
Maks gesimshøyde er 2,5 m og maks mønehøyde er 4,0 meter.

f_P1 skal være felles for eiendommene 8/327 – 8/338
f_P2 skal være felles for eiendommene 8/339 – 8/354
f_P3 skal være felles for eiendommene 8/355 – 8/358
f_P4 skal være felles for eiendommene 8/405 – 8/416
f_P5 skal være felles for eiendommene 8/393, 8/418 og 8/419.
f_P6 skal være felles for eiendommene 8/226, 8/227, 8/394, 8/398, 8/399, 8/400, 8/424, 8/425 og 8/479.
f_P7 skal være felles for eiendommene 8/429 – 8/437
f_P8 skal være felles for eiendommene 8/375 – 8/380, 8/439 - 8/441.
f_P9 skal være felles for eiendommene 8/401 – 8/404, 8/438 og 8/442 – 8/445
f_P10 skal være felles for eiendommene 8/446 – 8/455 og 8/462 – 8/465
f_P11 skal være felles for eiendommene 8/466 – 8/469
f_P12 skal være felles for eiendommene 8/456 – 8/461, 8/470 og 8/471
f_P13 skal være felles for eiendommene 8/472 – 8/474

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

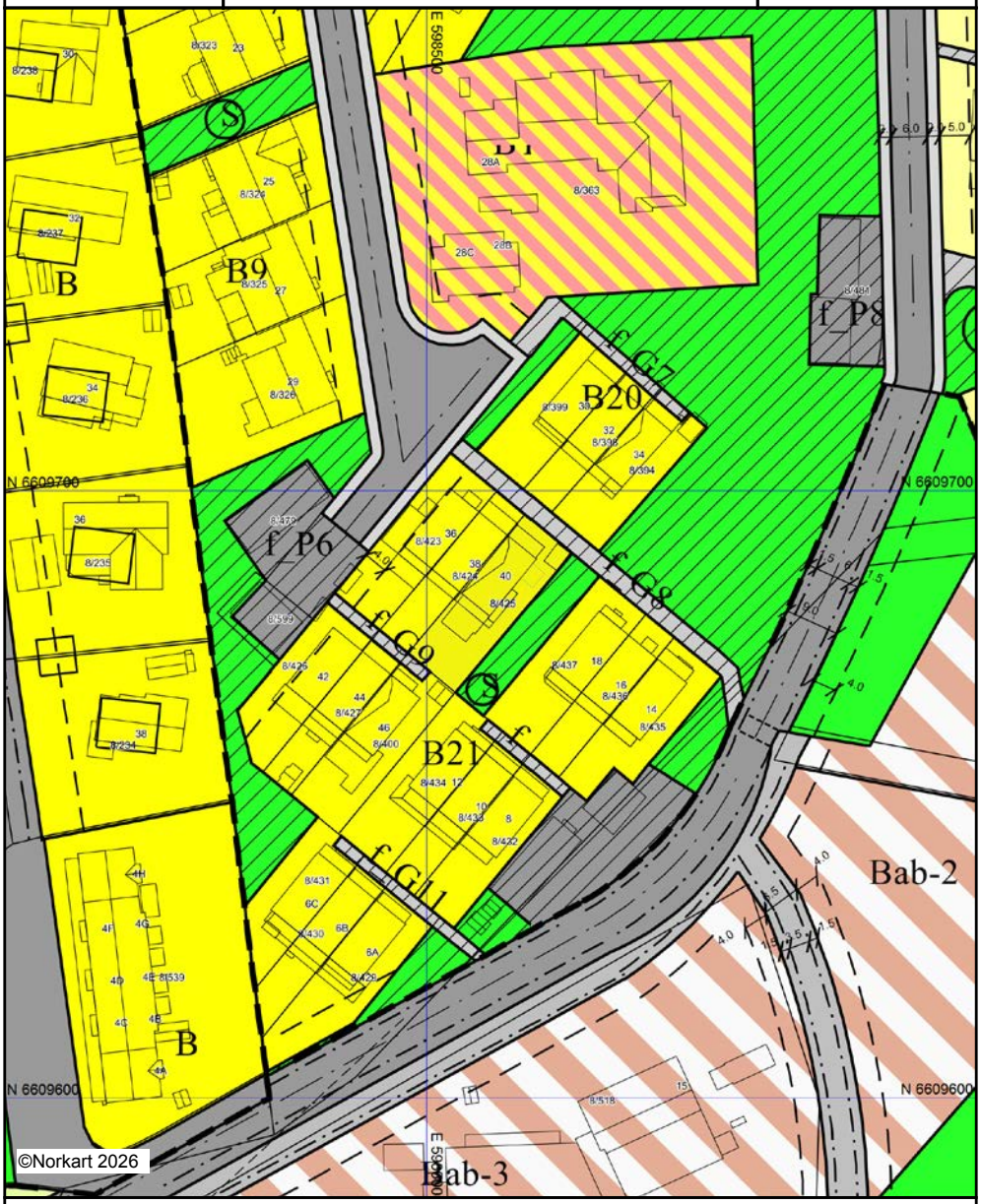
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8/425
Adresse: Randemlia 40
Utskriftsdato: 14.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Friluftsområde (på land)
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

- Kombinert bolig og tjenesteyting

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

ambita

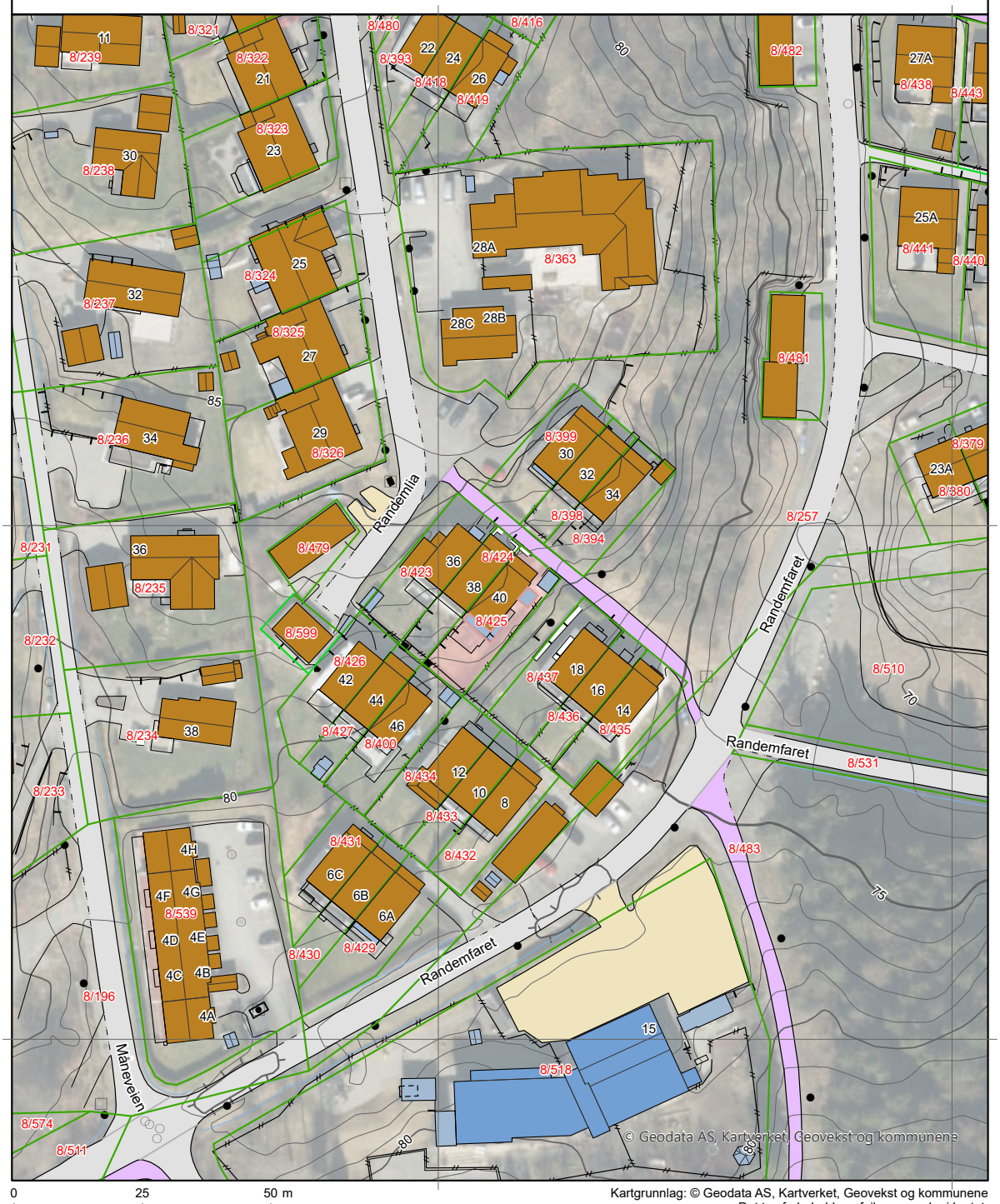
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/8/425/0/0

Eiendomsgrenser

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

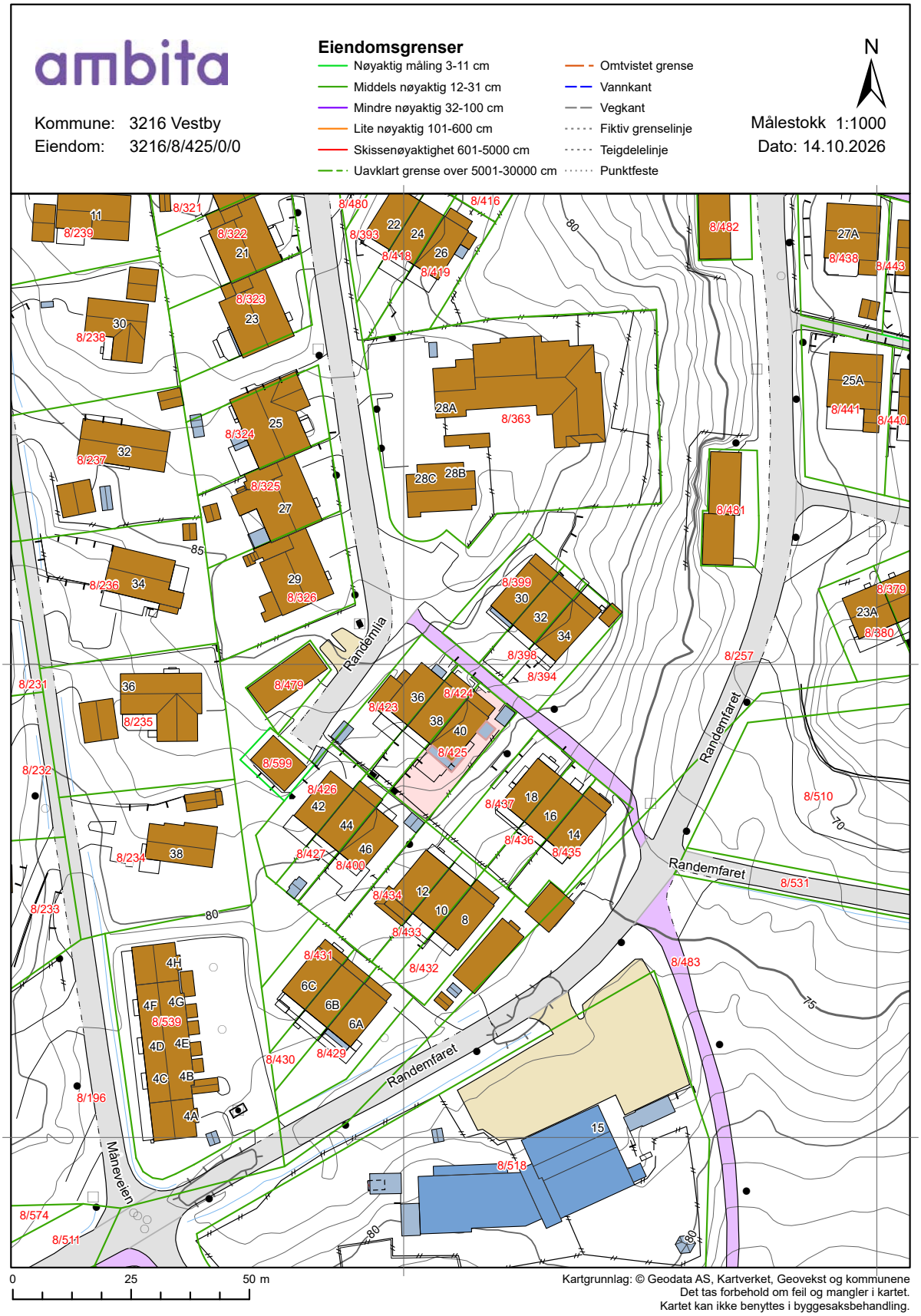
N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.10.2026

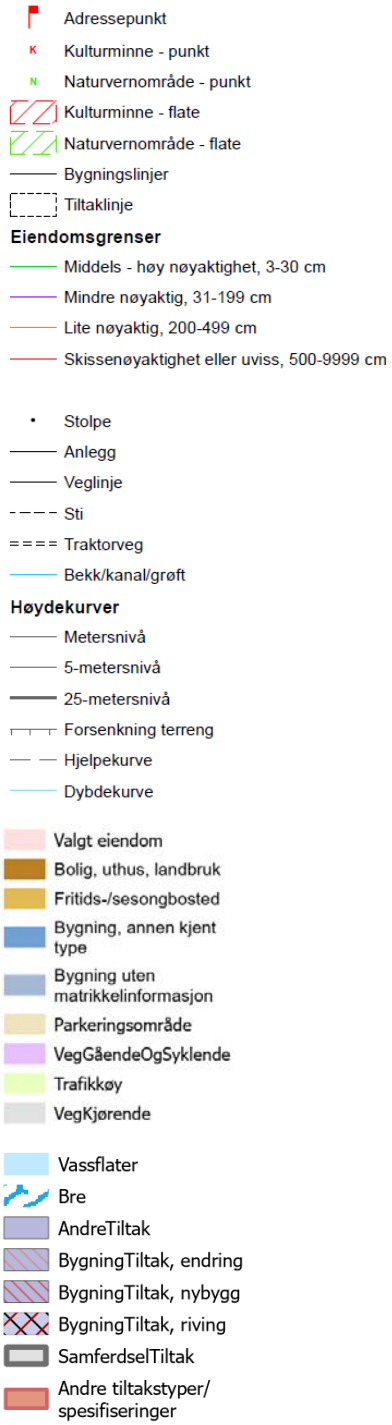


0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/8/425/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 14.10.2026
Randemfaret
Randemlia
Maneveien
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



MOVAR IKS

SKJEMA FOR BESVARELSE AV MEGLERHENVENDELSER

Årsgebyr for renovasjon

Ordre	9546125	**Dato**	14.10.2026
Produkt bestilt	Årsgebyr for renovasjon	**Saksbehandler**	Elisabeth Aleksandra Nøland
Antall fakturaer vedlagt	0		

1. Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer (gnr.)	8
Bruksnummer (bnr.)	425
Festenummer (fnr.)	0
Seksjonsnummer (snr.)	0
Eiendomsadresse	Randemlia 40
Kommune	VESTBY

2. Opplysninger om registrert eier og avtale

Registrert hjemmelshaver	Stephen Jonathan Parker
Kundenummer	309011
Aktiv renovasjonsavtale	Ja
Avtale-/eiendoms-ID	8479

3. Renovasjonsforhold

Årsgebyr inneværende år	Kr 8 741,88 inkl.mva.
Neste forfall	20.11.26

Merk: Skjemaet er et internt arbeids- og kontrollskjema. Opplysninger bør begrenses til det som er relevant for den konkrete meglerhenvendelsen.



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

Dato: 21.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Produktnavn

Gnr:	**8**	Bnr:	**425**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Randemlia 40, 1543 VESTBY**						

Planer under arbeid

Ligger eiendommen under område som skal reguleres?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad: 0271 SMÅHUS - VESTBY TETTSTED		

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: Utvidelse av balkong og rehabilitering av pipe mangler ferdigattest.		

Bopliktområde

Ligger eiendommen innenfor bopliktområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Fjærnvarme

Ligger eiendommen innenfor fjærnvarmeområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Annet relevant informasjon

Merknad:

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)			Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Randem skog, Vestby				8		121
Arbeidets art	**Byggets art**	**Søknadens dato**	**Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak**			
Nybygg	Våningshus	29/5-73	dato 15/6-73		sak	74-B/73
Byggherrens navn		**Adresse**				**Telefon**
Block Watne Bygg A/S		1660 Lisleby				
Anmelderens navn		**Adresse**				**Telefon**
"		"				
Ansvarshavendes navn		**Adresse**				**Telefon**
Håkon Melleby		1540 Vestby				

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Dette arbeid må være fullført innen

VESTBY BYGNINGSVESEN

den 28/3-74

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☒ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

for bygningssjef

Ettertrykk forbudt.

Norsk Kommunaltekniske Forening. Kth. Andvord Bl. 673.

Vestby kommune

Tillatelse til tiltak (1-trinn)

Enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven § 93.

Utvalg			**Dato**
Planutvalget			05.07.2005
Arkivkode	Saksnummer	Saksbehandler	Klageadgang
GNR 008/0425	05/01052	Hans Christian Fæste	Ja

Sak DS PL 0171/05
GNR 8 BNR 425 - RANDEMLIA 40, VESTBY. BYGGETILLATELSE FOR UTVIDELSE AV BALKONG. AVSLAG PÅ BYGGING AV UTVENDIG TRAPP.

Søknad om utvidelse av balkong godkjennes med plassering som vist på kart, tegningsnummer 1, og med utforming som vist på tegninger, tegningsnummer 2.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra avstand fra grense mot naboeiendommen gnr. 8/424 for balkongen.

Søknad om utvendig trapp avslås med hjemmel i reguleringsbestemmelsene § 2.

Tiltaket (balkongen) tillates nå igangsatt.

Tillatelsen er gyldig innen tre år fra vedtaks dato.

ANSVAR OG KONTROLL

Det er gitt fritak for ansvarsrett vedrørende utførelsen og kontroll av utførelsen.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden
Søknad om byggetillatelse for balkong og utvendig trapp ble mottatt 03.06.2005, komplettert av ansvarlig søker den 20.06.05.

Plangrunnlag
Eiendommen er regulert til boligformål, og omfattes av reguleringsplanen for Randem Skog. I reguleringsbestemmelsene er det i § 2 vedtatt at:

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.

Dispensasjon
Tiltaket (balkongen) er i strid med pbl § 70.2, med krav til 4 m avstand til nabogrense.

Estetikk
Tiltakets utforming vurderes i forhold til plan og bygningslovens § 74 nr. 2. For balkongen sin del, er tiltaket vurdert slik at det ikke er funnet forhold som tilsier at det ikke kan godkjennes,

under forutsetning av at rekkverket utformes som de to øvrige i rekken. Når det gjelder den utvendige trappen, er utformingen og plasseringen på veggen slik at tiltaket ikke tilfredsstiller kravene i pbl § 74.2, og kan derfor ikke godkjennes.

Nabobemerkninger
En av de varslede naboene, Bente Haugberg, har i brev mottatt den 14.06.05 en del merknader til søknaden. Merknadene går i hovedsak på at trappen er en svært synlig og lite tilpasset løsning til bygningen og vil fremstå som et bygningsmessig markant fremmedelement på den rene og store fasaden, både i forhold til dette bygget og til det enhetlige bygningsmiljøet i dette strøket.

I brev mottatt 20.06.05 kommenterer tiltakshaver merknadene fra naboen. Tiltakshaver er ikke enig i naboens merknader, og viser til at andre i området har foretatt bygningsmessige endringer i form av tilbygg og vinduer. Tiltakshaver hevder at trappen også er påtenkt som en ekstra rømningsvei.

Bygningssjefens vurdering
Etter en kort synfaring i området, finner bygningssjefen at den omsøkte balkongen er i tråd med øvrige utvidelser som er foretatt i området, under forutsetning av at rekkverket utformes som de to andre i rekken. Bebyggelsen i området fremstår fortsatt som enhetlig, selv etter at noen endeleiligheter er utvidet i første etasje og noen har satt inn vinduer. Den vedtatte formuleringen i reguleringsbestemmelse § 2 er ment å sikre dette også i fremtiden.

Den omsøkte utvendige trappen vil fremstå som et skjemmende fremmedelement og er i strid med både reguleringsbestemmelse og pbl § 74.2. I henhold til Veiledning til teknisk forskrift, er det ikke krav til rømningstrapp fra utvendig balkong under 5 m høyde fra planert terreng. Trappen kan derfor ikke godkjennes.

FERDIGATTEST

Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker utarbeide og innsende følgende dokumentasjon:

- anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, NBR nr. 5167
- eventuelt «som bygget» tegninger

Gebyr
Byggegebyr skal betales. Giroblankett for behandlingsgebyr kr 5.070,- sendes tiltakshaver. Betalingsfristen fremgår av blanketten.

Følgende foretak må i henhold til gebyrregulativet betale minstegebyr for lokal godkjenning:

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

Vestby kommunes bygningsavdeling, 05.07.2005

for Dag Christer Overland
Bygningssjef

Hans Christian Fæste
Overingeniør bygg

Utskrift sendes:

Tiltakshaver:
Janne Parker, Randemlia 40, 1540 Vestby m/opplysninger om klageadgang
Andre:
Bente Haugberg, Randemlia 34, 1540 Vestby m/opplysninger om klageadgang

Vestby kommune
Plan, bygg og geodata

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	26/02677-3	Alexandra Bjørby	19.08.2026

TILLATELSE TIL TILTAK - 8/425/0/0 - RANDEMLIA 40 - REHABILITERING AV PIPE

Adresse:	Randemlia 40
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	8/425/0/0

Vi viser til søknad om ett-trinns tillatelse datert og mottatt 17.08.2026.

VEDTAK:

Vestby kommune gir tillatelse til rehabilitering av pipe.

OPPLYSNINGER OM BYGGESAKEN

Kort beskrivelse av søknaden
Det søkes om piperehabilitering ved bytting av stålpipe i rekkehus.

Plangrunnlag

Kommuneplan
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel Vestby 2023-2034, vedtatt 19.06.2023. Området er avsatt til boligbebyggelse.

Reguleringsplan
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Randem Skog, vedtatt 09.11.1970. Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, felt B21.

Nabovarsel
Tiltaket er ikke nabovarslet.

KOMMUNENS VURDERING

Plangrunnlag
Kommunen vurderer at tiltaket er i tråd med plangrunnlaget.

Naturmangfold
Tiltaket gjelder bytting av skorstein og skal foregå i eksisterende bygningsmasse. Det er derfor lite sannsynlig at tiltaket vil ha effekt på truet eller verdifull natur.

Sjekk i Artskart, Naturbase og kommunens kartbaser 18.08.2026 viser ingen registrerte arter eller naturtyper i området. Vi legger derfor til grunn at det ikke er nødvendig å foreta ytterligere vurderinger etter miljøprinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Kulturminneverdier
Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier.

Vi gjør oppmerksom på pliktene som følger av lov om kulturminner av 09.06.1978 (kulturminneloven). Dersom det i forbindelse med arbeidene støtes på kulturminner, må arbeidene straks stanses og Akershus fylkeskommune varsles umiddelbart.

Nabovarsel
Kommunen vurderer at tiltaket i liten grad berører interessene til naboer og gjenboere. Nabovarsling kan derfor unnlates.

Beliggenhet, høyde og plassering
Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Største tillatte avvik ved etterprøving/måling er +/- 0,1 meter.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen

Beskrivelse	Tegningsnr.	Dato	Sist revidert	Kommunens ID
Situasjonsplan	-	11.08.2026	-	26/02677-1
Monteringsanvisning	-	06.12.2021	-	26/02677-1
Foto eksisterende fasade	-	17.08.2026	-	26/02677-1

Gjennomføringsplan og ansvarlige foretak
Det er levert gjennomføringsplan datert 17.08.2026 og erklært ansvar for de nødvendige fagområdene og ansvarsområdene av omsøkt tiltak. Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kvalitetssikret og kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Ved endringer i ansvarsforhold skal ny gjennomføringsplan, samt melding om opphør av ansvarsrett før ansvarsområdet er ferdigstilt, og ny erklæring om ansvar oversendes kommunen.

Kommunens konklusjon
Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner tiltaket.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om

gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er, eller innen 14 dager vil få, tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tiltaket må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.

Tillatelsens gyldighet

Hvis tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9.

For at tiltaket skal være satt i gang må selve byggeprosessen, altså det fysiske arbeidet, være satt i gang. Det er ikke nok at forberedende arbeider er igangsatt. Hvis tillatelsen faller bort, må søknadsprosessen startes på nytt.

Gebyr

Gebyret er fastsatt etter gebyrregulativ for Vestby kommune for 20xx. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Oversikt over saksbehandlingsgebyr:

Grunnlag	Beskrivelse	Gebyr
Kap. 3.06.06	Tekniske installasjoner (rehabilitering av pipe)	kr. 6 200,-
	Gebyr å betale	**kr. 6 200,-**

Kommunen har vurdert at gebyrets størrelse ikke er åpenbart urimelig i denne saken, jf. Vestby kommunes gebyrregulativ kapittel 1.04.

Klagerett

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

Gebyrets størrelse er fastsatt i henhold til gebyrregulativet satser og kan ikke klages på, jf. Gebyrregulativets kapittel 1.04.

Du kan søke om nedsettelse av gebyret i saken din. Frist for å fremsette slik søknad følger de alminnelige klagefristene. Det er kun gebyrer kommunen anser å være åpenbart urimelige vi kan sette ned. Behandlingen av en søknad om gebyrnedsettelse kan klages på.

Vi gjør oppmerksom på at det skal mye til for at et gebyr som er fastsatt i henhold til satsene i gebyrregulativet skal anses som åpenbart urimelig. Bestemmelsen er ment å gjelde som en sikkerhetsventil, og skal kun benyttes i helt spesielle unntakstilfeller.

OPPLYSNINGER FOR MATRIKKELFØRING

Tiltaket blir ført inn i matrikkelen i samsvar med informasjonen under.

TILTAK
Merknader: Bytting av pipe matrikkelføres på bygningen

Med hilsen

June Cathrine Ormstad

Alexandra Bjørby

Vestby kommune
Plan, bygg og geodata

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	26/03365-5	Liv Katrine Eia Kleivene	08.10.2026

FERDIGATTEST - 8/425/0/0 - RANDEMLIA 40 - TILBYGG

Adresse:	Randemlia 40
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	8/425/0/0

Vi viser til søknad om ferdigattest datert 06.10.2026, mottatt 07.10.2026.

VEDTAK:

Vestby kommune som bygningsmyndighet godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, mottatt 07.10.2026.

OPPLYSNINGER OM SØKNADEN

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

Det er sendt inn følgende dokumentasjon til søknad om ferdigattest:

- Bekreftelse på at gjenstående arbeider utført.
- Vedlagte «som bygget»-tegninger med ikke-søknadspliktige endringer.

KOMMUNENS VURDERING

Vi gir ferdigattest på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 16.05.2013.

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

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

Ikke-søknadspliktige endringer
Til søknad om ferdigattest er det sendt inn «som bygget»-tegninger med informasjon fra ansvarlig søker om at endringene ikke er søknadspliktige. Kommunen vurderer at endringene ikke er søknadspliktige.

Dør i første etasje på sørfasaden er ikke etablert. Kommunen vurderer dette som en ikke-søknadspliktig endring.

Utvendig trapp er bygget med lenger horisontal utstrekning enn omsøkt. Godkjent løsning hadde utstrekning på 4,5 meter, trappen er oppført med lengde på 6,75 meter. Dette gjør trappen slakere og gir en bedre utforming for bruk. Kommunen vurderer dette som en ikke-søknadspliktig endring.

Tilbygg for bod areal (2,5x3 meter) på sørøst fasade er ikke oppført. Vi vurderer å ikke oppføre boden som en ikke-søknadspliktig endring.

Konklusjon
Søknad om ferdigattest godkjennes.

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

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

OPPLYSNINGER FOR MATRIKKELFØRING

Bygningsnummer:	148679673
Tiltakets art:	Tilbygg Rekkehus
Energiforsyning:	Elektrisitet
Varmefordeling:	Peis, elektriske varmekabler, varmepumpe luft

Med hilsen

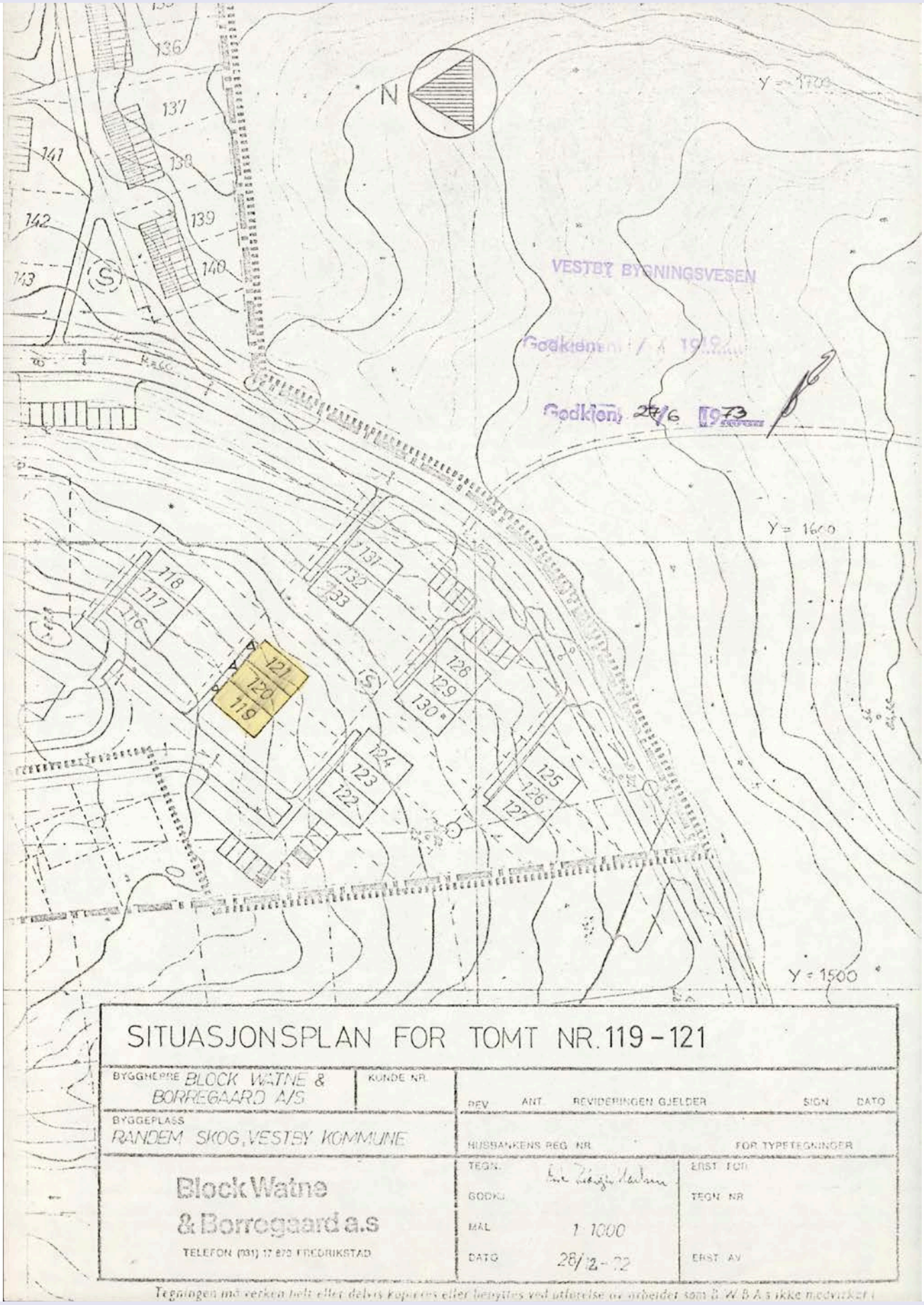
June Cathrine Ormstad
enhetsleder Plan, bygg og geodata

Liv Katrine Eia Kleivene
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere:
Janne Parker

Kopi til:
Plan, bygg og geodata, Lene Thomas
Plan, bygg og geodata, Filip Juberg Brevik
Plan, bygg og geodata, Tanja Müller Furuseth


N
Y = 1700
Y = 1600
Y = 1500
VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 29/6 1973
136
137
138
139
140
141
142
143
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
SITUASJONSPLAN FOR TOMT NR. 119 – 121
BYGGHERRE BLOCK WATNE & BORREGAARD A/S
KUNDE NR.
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN. DATO
BYGGEPLASS RANDEM SKOG, VESTBY KOMMUNE
HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPETEGNINGER
Block Watne & Borregaard a.s
TELEFON (031) 17 870 FREDRIKSTAD
TEGN.
GODKJ.
MÅL 1 : 1000
DATO 28/12-72
ERST. FOR
TEGN. NR
ERST. AV
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som B. W. B. A. s ikke medvirker i

Utskriftsdato: 14.10.2026

Vestby kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	425	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Randemlia 40, 1543 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	5 635,80 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	3 303,44 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 589,00 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 461,88 kr
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	4 879,80 kr
Vann; Akonto målt forbruk	3 322,80 kr
Vann; Akonto målt forbruk	3 056,98 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	3 039,18 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-6 692,50 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 393,34 kr
Feie- og tilsynsgebyr	381,00 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-5 794,75 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 514,50 kr
Sum	**17 090,47 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	300,00 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	15%	1	2884.20	1/1	0 %	2 884,20 kr	2 163,15 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	15%	1	2941.70	1/1	0 %	2 941,70 kr	2 206,26 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	15%	105	40.94	1/1	0 %	4 298,70 kr	3 224,04 kr
Vann; Akonto målt forbruk	15%	105	42.09	1/1	0 %	4 419,45 kr	3 314,58 kr
					Sum	**14 944,05 kr**	**11 208,03 kr**

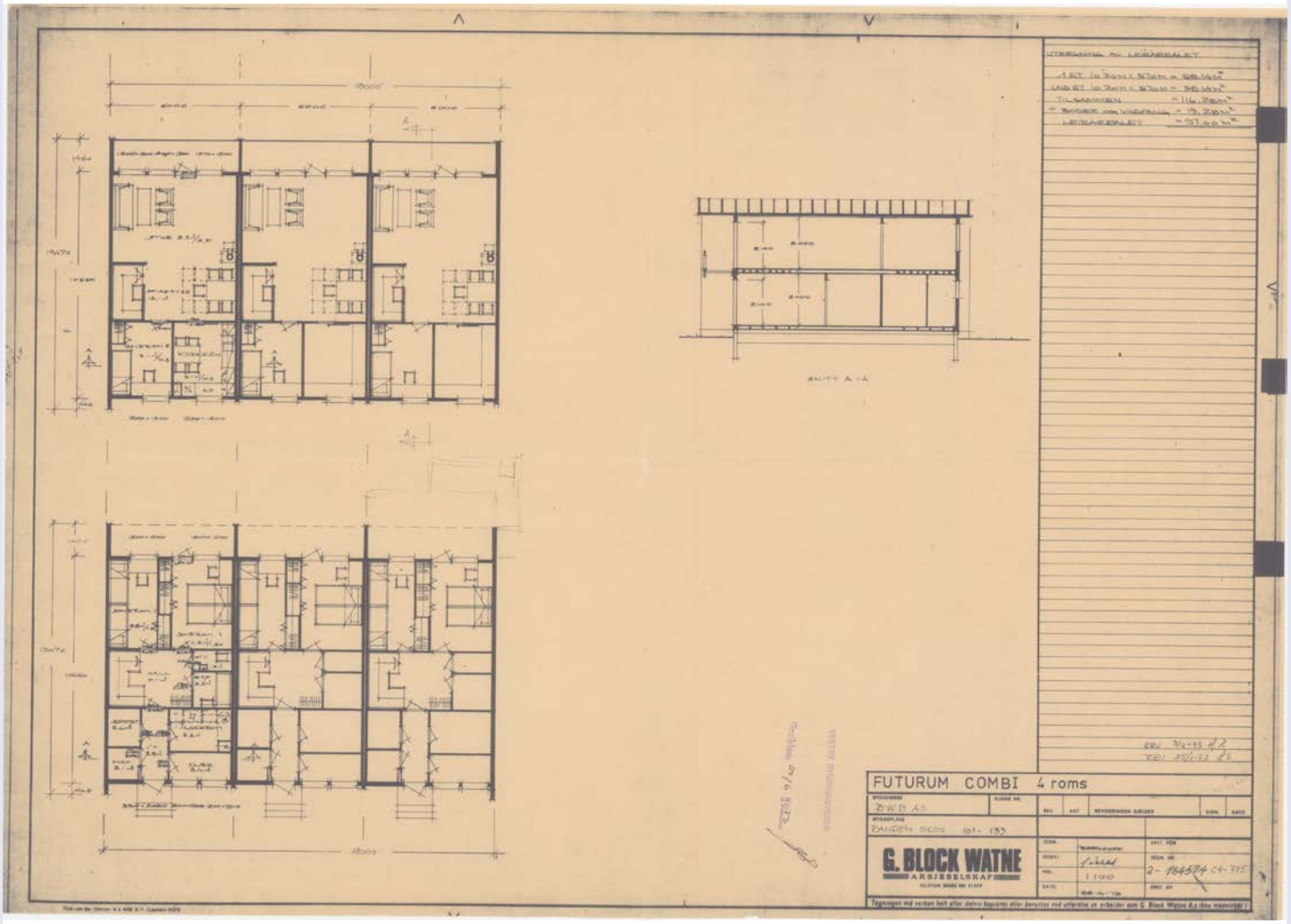
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

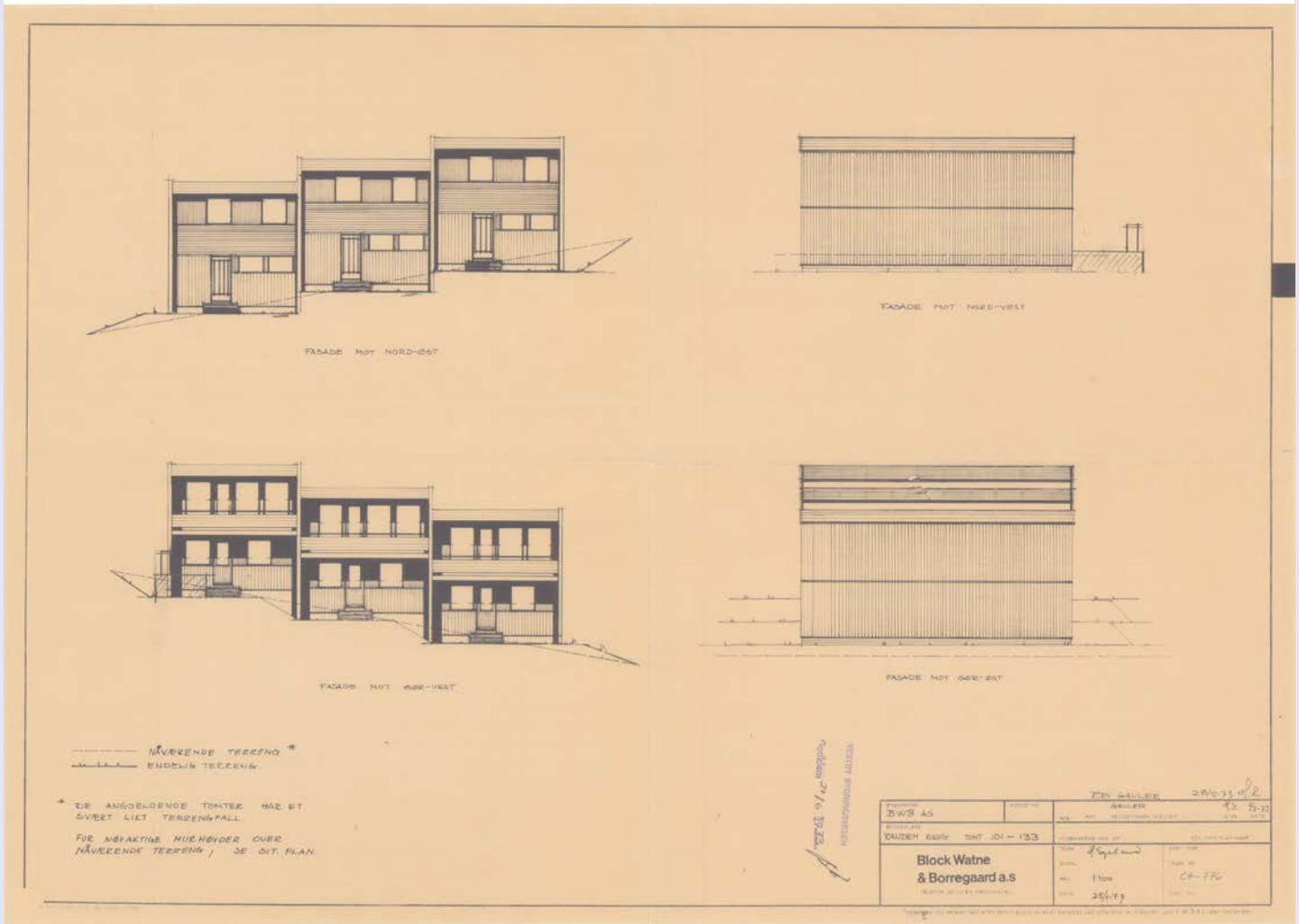
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

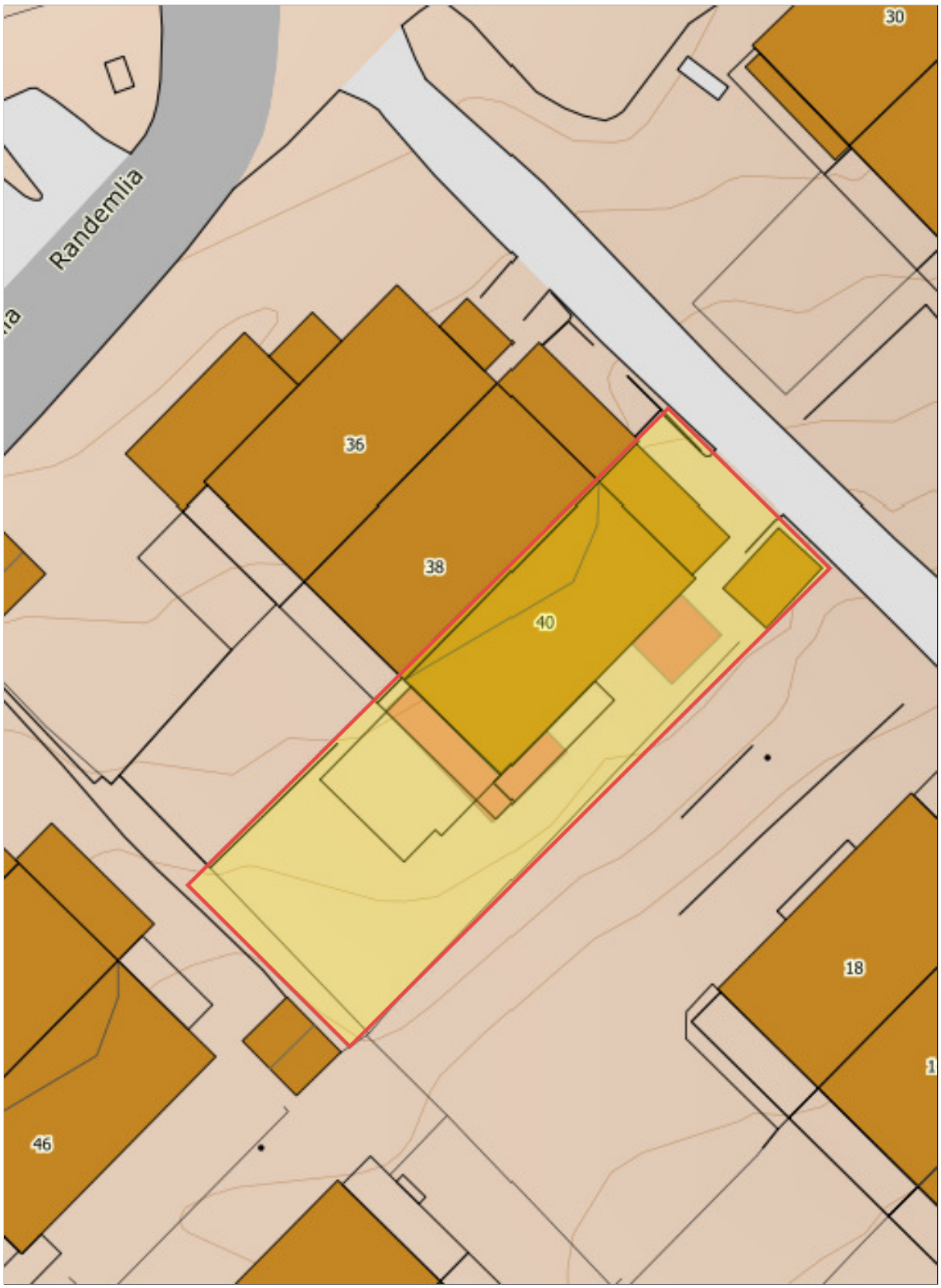
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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


FUTURUM COMBI 4 roms
G. BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP

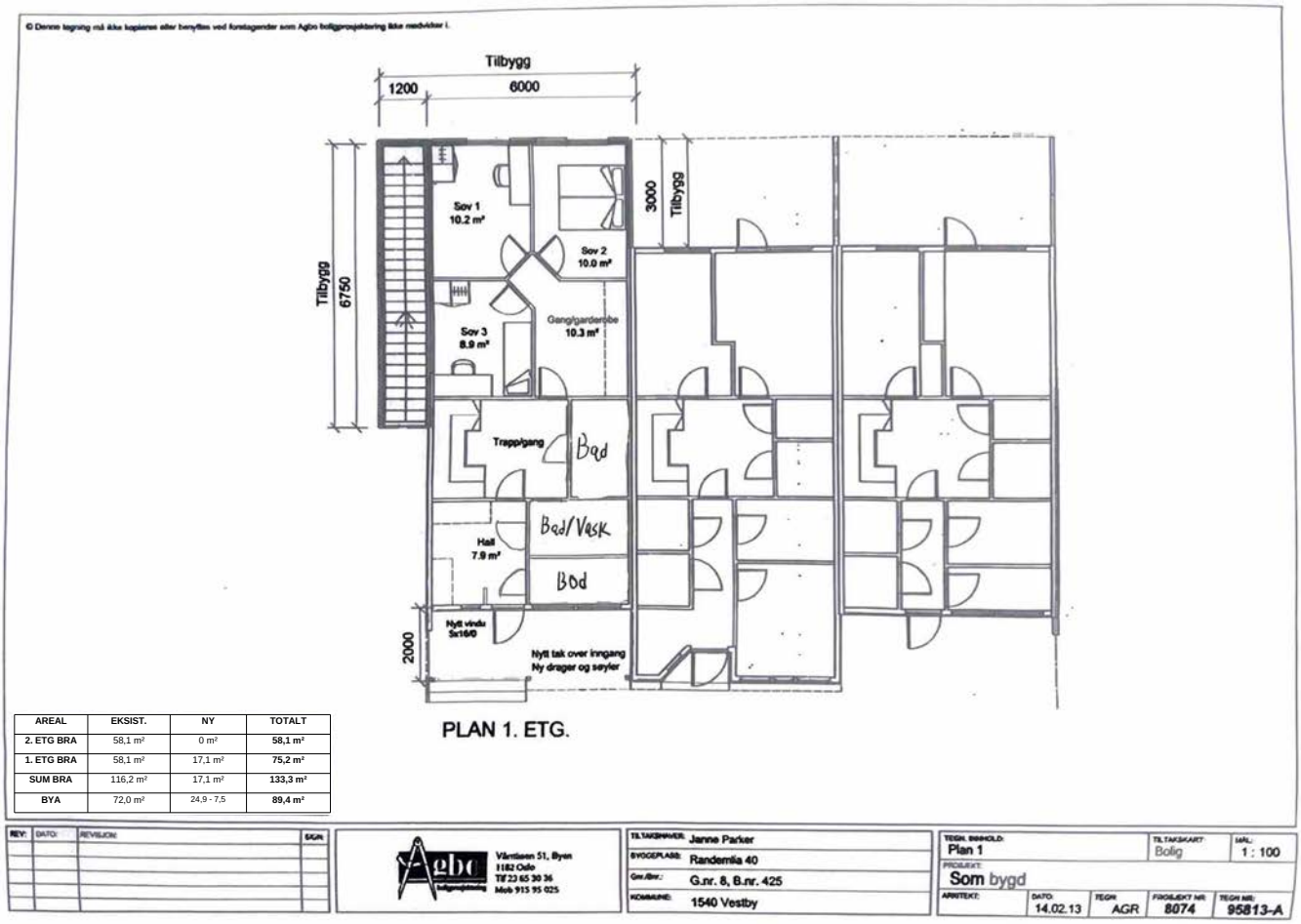

FASADE MOT NORD-ØST
FASADE MOT NORD-VEST
FASADE MOT SØR-VEST
FASADE MOT SØR-ØST
NÅVÆRENDE TERRENG *
ENDELIG TERRENG.
* DE ANGRENSENDE TOMTER HAR ET SVÆRT LIKT TERRENGFALL
FOR NØYAKTIGE MUR-HØYDER OVER NÅVÆRENDE TERRENG ; SE SIT. PLAN.
Godkjent 21/8 1973
BWB AS
TOMTEN GNR. TNT. 101 – 133
Block Watne & Borregaard a.s
HAUGER
1:100
25/6-73



Senterposisjon: 260063.51, 6616079.27
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 11.08.2026

0 2 4 6 8m

Kartverket



AREAL	EKSIST.	NY	TOTALT
2. ETG BRA	58,1 m²	0 m²	**58,1 m²**
1. ETG BRA	58,1 m²	17,1 m²	**75,2 m²**
SUM BRA	116,2 m²	17,1 m²	**133,3 m²**
BYA	72,0 m²	24,9 - 7,5	**89,4 m²**

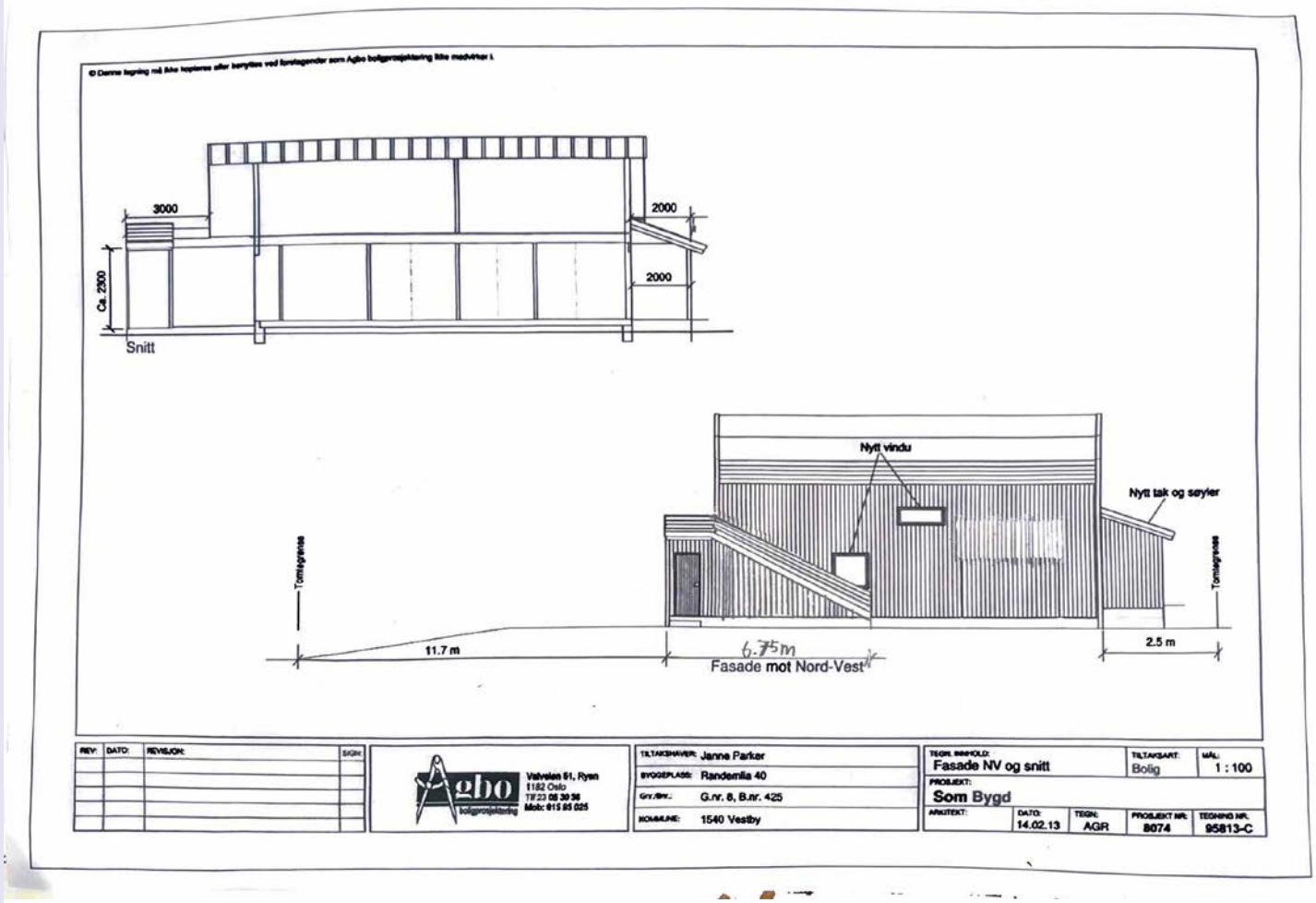
PLAN 1. ETG.

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

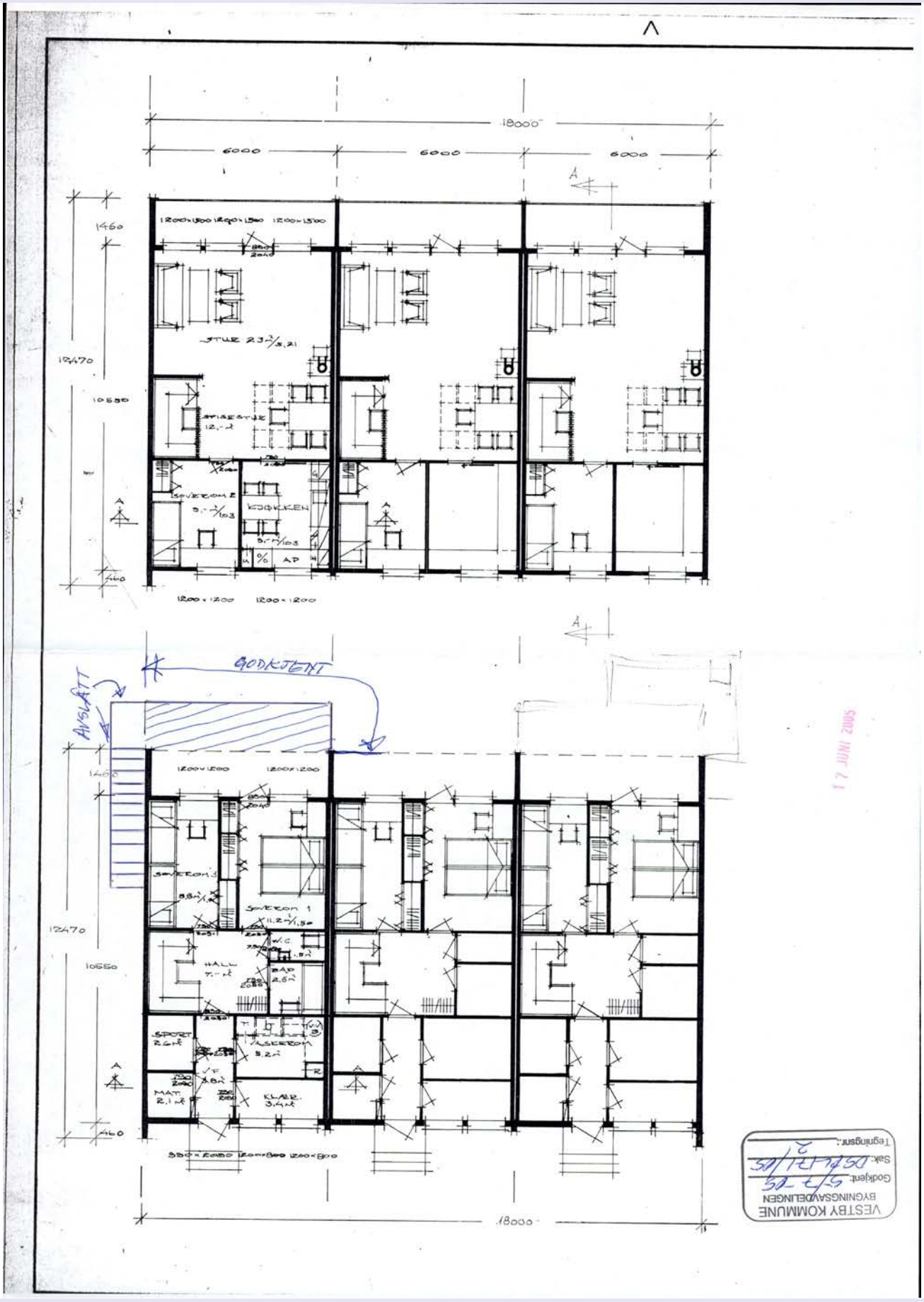
Agbo boligprosjektering
Vikntoeen 51, Byen
1182 Oslo
Tlf 23 65 30 36
Mob 915 95 025

TILTAKSHAVER: Janne Parker
BYGGEPLASS: Randemlia 40
Gnr./Bnr.: G.nr. 8, B.nr. 425
KOMMUNE: 1540 Vestby

TEGN. INNHOLD: Plan 1
TILTAKSKART: Bolig
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: Som bygd
ARKITEKT:
DATO: 14.02.13
TEGN: AGR
PROSJEKT NR: 8074
TEGN NR: 95813-A


© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Agbo boligprosjektering ikke medvirker i.
3000
2000
2000
Ca 2300
Snitt
Nytt vindu
Nytt tak og søyler
Tomtegrense
Tomtegrense
11.7 m
6.75m
2.5 m
Fasade mot Nord-Vest
REV:
DATO:
REVISJON:
SIGN:
Agbo boligprosjektering
Valvveien 61, Ryen
1162 Oslo
TF23 08 30 36
Mob: 915 85 025
TILTAKSHAVER: Janne Parker
BYGGEPLASS: Randemlia 40
Gnr./Bnr.: G.nr. 8, B.nr. 425
KOMMUNE: 1540 Vestby
TEGN. INNHOLD: Fasade NV og snitt
TILTAKSART: Bolig
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: Som Bygd
ARKITEKT:
DATO: 14.02.13
TEGN: AGR
PROSJEKT NR.: 8074
TEGNING NR.: 95813-C

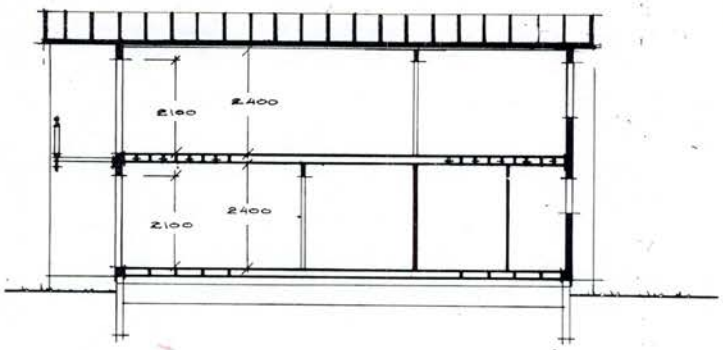

Nytt vindu
Fasade mot Nord-Øst
Fasade mot Syd-Vest
Agbo
Vårveien 51, Ryen
1182 Oslo
Tlf 23 03 53 36
NO 961 915 065
Janne Parker
Randemlia 40
G.nr. 8, B.nr. 425
1540 Vestby
Fasade NØ og SV
Bolig
1 : 100
Som Bygd
14.02.13
AGR
8074
95813-D


18000
6000
6000
6000
1460
12470
10550
1200x1500
1200x1200
STUE
KJØKKEN
AP
GODKJENT
AVSLÅTT
17 JUNI 2005
VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Tegningsnr.:

V

UTREGNING AV LEIEARFEALET

1.ET 10.20M x 5.70M = 58.14M²
UNDET 10.20M x 5.70M = 58.14M²
TILSAMMEN = 116.28M²
÷ BODER OG VINDFANG = 19.28M²
LEIEARFEALET = 97.00M²



SNITT A-A

REV 3/4-73 H.R
REV 25/1-73 H.E

FUTURUM COMBI 4 roms

BYGGHERRE	KUNDE NR.	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
B.W.B A.S						
BYGGEPLASS: RANDEM SKOG 101-133						

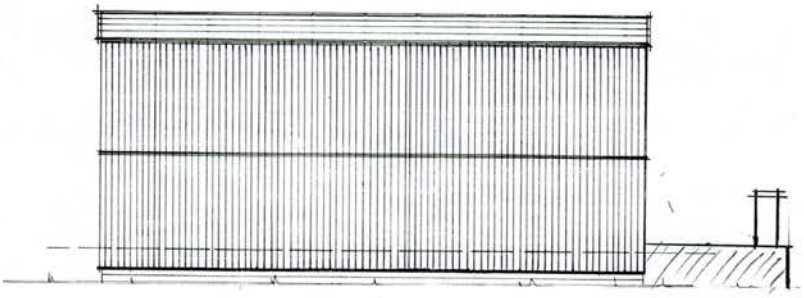
G. BLOCK WATNE AKSJESELSKAP
TELEFON 044/83 980 KLEPP

TEGN.	[illegible]	ERST. FOR
GODKJ.	H. Jakobsen	TEGN. NR. 2-~~164574~~ C4-775
MÅL	1:100	
DATO	28-4-72	ERST. AV

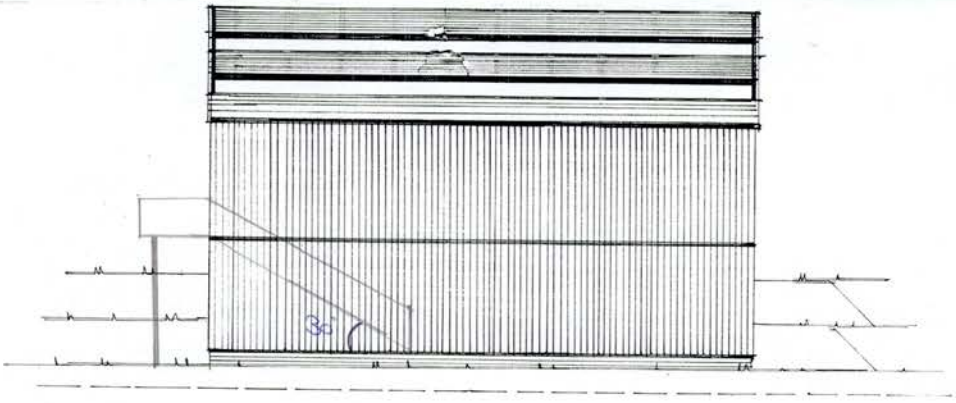
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelsen av arbeider som [illegible]

VESTRE BRANNSTASJON

17 JUNI 2005



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-ØST

VESTBY BYGNINGSVESEN
Tegningen godkjent 27/6 1973

REV GAULER 28/5-73 ø.L

BYGGHERRE: BWB AS	KUNDE NR	GAULER	ø.L 7/3-73
BYGGEPLASS: RANDEM SKOG TOMT 101 – 133		REV ANT REVIDERINGEN GJELDER	SIGN DATO
		HUSBANKENS REG. NR	FOR TYPETEGNINGER
Block Watne & Borregaard a.s TELEFON (031) 17 870 FREDRIKSTAD		TEGN ø. Egeland	ERST. FOR
		GODKJ.	TEGN. NR C4-776
		MÅL 1:100	
		DATO 25/1-73	ERST. AV

YTRE FOLLO
07749 -4.1974
SØRENSKRIVEREMBETET

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Borretomt A/S v/Kreditkassens Eiendomsavdeling

i.h.t. fullmakt av 21. juni 1972 *født* (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Ola av Dagestad

adr. *født* (Datum og årstall)

~~xxxx~~/*vår eiendom* tomt nr. 121

g.nr. 8 *br.nr.* 257 *av skyld mk.* *i* Vestby *herred*[1])

matr.nr. *i*)

for en kjøpesum stor kr. 223.400.-

som er avgjort på omforenet måte.

1. Eiendommen må vederlagsfritt tåle eventuelle anlegg for vann, kloakk, elektriske kabler, gatelysmaster, veigrøfter og skråninger mot vei. Eieren kan ikke kreve disse anlegg fjernet.

Kjøpekontrakt/~~skjøte~~, dat. 2/9 1974 stemplet med Kr. 2300.- for kjøpesum Kr. 223.400 tinglyst Ytre Follo sorenskriverembete den 10/9 1974 av f. Gustav Jensen

8/425

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Nr. 41 a. Enerett Sem & Stenersen i Oslo 2-73

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Oslo den 1.10.1974

Kreditkassens Eiendomsavdeling

(Utstedgrens underskrift)

Jeg bekrefter at Sverre N. Haug og Roar Jacobsen har undertegnet

~~Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.~~

i mitt nærvær og at underskriverne er over 20 år.

J. GUSTAV JENSEN
ADVOKAT

..... (Navn)

Alder: ..... år

Adr.: .....

..... (Navn)

Alder: ..... år

Adr.: .....

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... den .....

.....

(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

..... (Navn)

Alder: ..... år

Adr.: .....

..... (Navn)

Alder: ..... år

Adr.: .....

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 500
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 19 500

Egenandel påløper ved 10 timers bistand, tvist eller rekvirering av takst, avhengig av hva som kommer først. Egenandelen avhenger av boligtypen du har kjøpt.

soderbergpartners.no/eiendom

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

SpareBank 1
ØSTFOLD•AKERSHUS



Det kan være både spennende og litt skummelt å kjøpe ny bolig

Vi hjelper deg så du blir best mulig forberedt.
Få tilbud om boliglån hos oss på
sparebank1.no/ostfold-akershus

Skann koden for mer informasjon

Priseksempel Grønt boliglån pr 28.09.26: Låner du 2 millioner over 25 år, koster lånet 1.701.132 kr og totalt 3.701.132 kr. Nominell rente er 5,49 og effektiv rente er 5,70 % og månedlig terminbeløp 12.330 kr.

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Randemlia 40, 1543 VESTBY
Gnr 8, bnr 425, , Gnr 8, bnr 479, , i Vestby kommune.
Oppdragsnr. 5120260115

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 besiktiget 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.

Oppdragsnummer 5120260115
Sist oppdatert 30.10.2026

Erik Nickelsen
Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 913 47 123
E-post: erik.n@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Vestby/Son
Mølleveien 4, 1540 VESTBY