

Tømmeråsen 19



Velkommen til

Tømmeråsen 19



Salgsoppgaven produsert 30. august 2024

Nordre Brevik, Son

Eksklusiv enebolig renovert i 2021 - Påkostede løsninger og materialer - Rolig, sentral beliggenhet ved Son, sjø og skog

Prisantydning	19 500 000,-
Omkostninger	508 240,-
Totalpris	20 008 240,-
BRA-i	318 kvm
Totalt BRA	339 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1976

Tomt	1 189 kvm, eiet

Megler	Jeanette Hornsletten
Telefon	915 52 939
E-post	j.hornsletten@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Tømmeråsen 19! En unik enebolig renovert i 2021 med påkostede løsninger i innredninger og arkitektoniske detaljer. Boligen byr på fin planløsning over tre plan, med mønehøyt tak, nydelig fiskebens- og 1-stavs parkett i eik, spesialbygde eikedører og kvalitetskjøkken, -bad og -materialer. Her bor man i solrike og grønne omgivelser, rett ved fjorden og med kort gangavstand til Son sentrum, skoler og barnehager.

- Walk-in vinrom på kjøkken
- Kjøkken fra kvalitetsleverandør Kvänum
- Integrerte hvitevarer fra Gaggenau
- 3 stuer, 3 soverom, 2 bad og toalettrom med hundedusj
- Garasje og elbillader
- Lagringsloft og flere boder
- Lettstelt tomt med plen, fjell og beplantning
- Rusleavstand til strand, tur- og lekeområder
- Kort vei til alt man trenger i hverdagen!

Arealer og innhold

BRA-i:	318 kvm
BRA-e:	21 kvm
Totalt BRA:	339 kvm
TBA:	59 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 89 kvm. Hall m/trapp, toalettrom, teknisk rom, kott.
Total BRA: 89 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 164 kvm. Trapperom, stue/kjøkken, soverom, stue, bad, vaskerom, vinrom.
Total BRA: 164 kvm.
TBA: 59 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Stue, bad, soverom, soverom 2, trapperom.
Total BRA: 65 kvm.

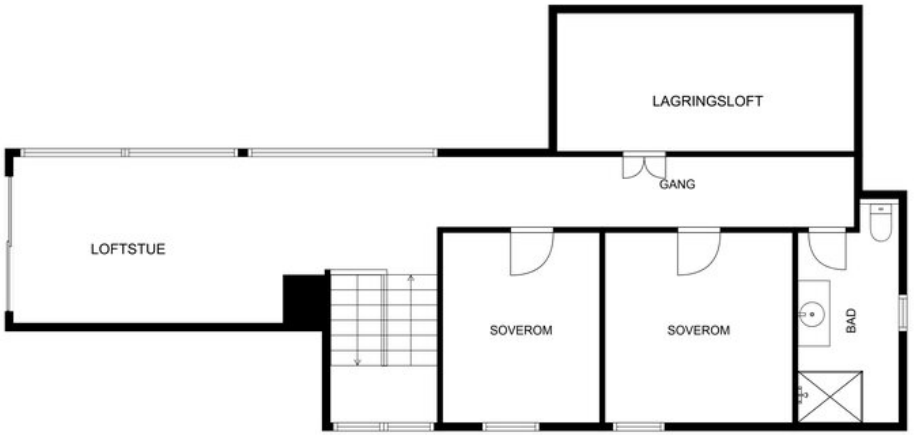
Garasje
1. etasje:
BRA-e: 21 kvm. Garasje.
Total BRA: 21 kvm.





MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Sokkeletasje



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

2.etasje



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

1.etasje









Et utvalg av

Sokkeletasje









Et utvalg av

1.etasje



































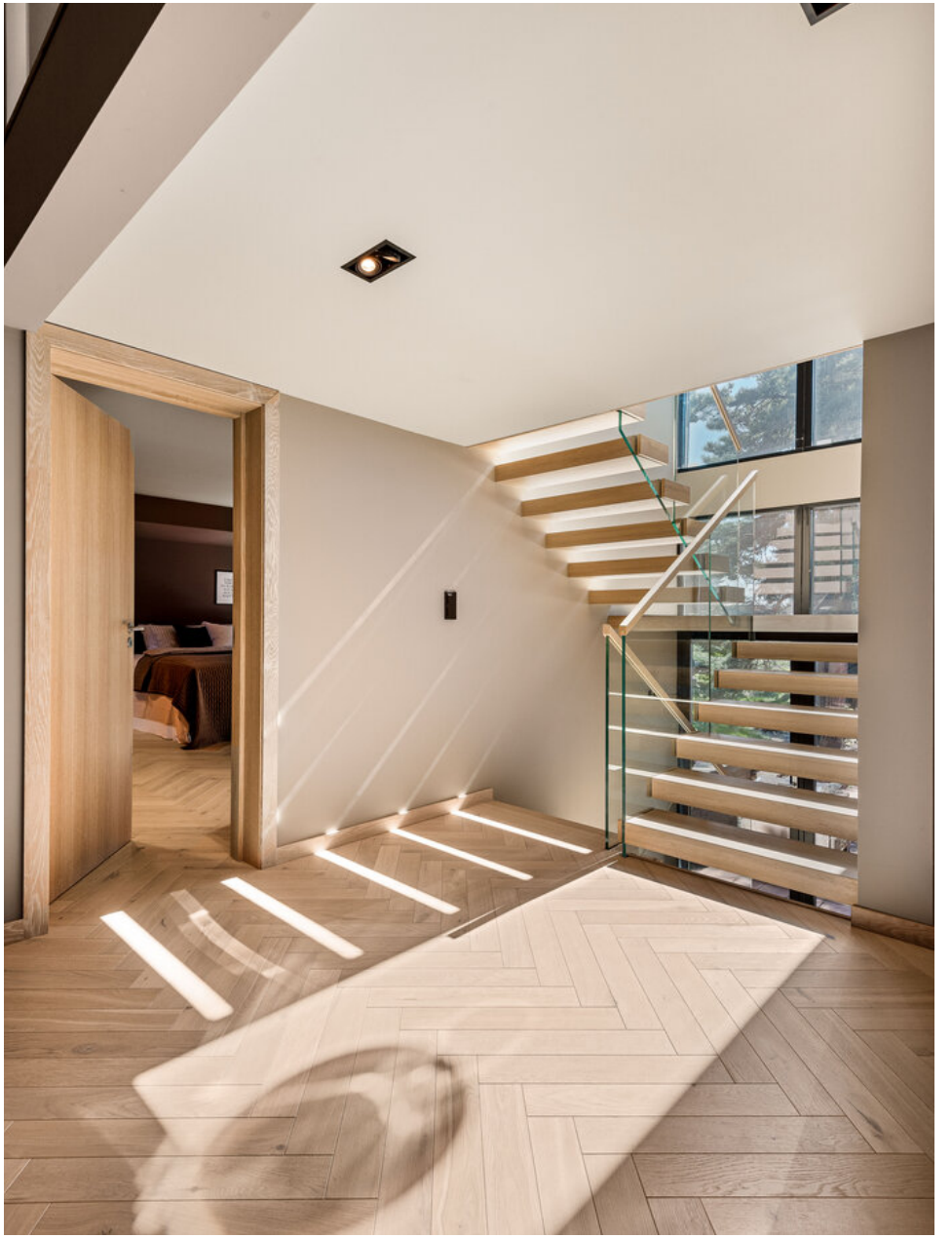












Et utvalg av

2.etasje













Informasjon

Tømmeråsen 19

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0091/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Tømmeråsen 19, 1555 SON
Gnr 133, bnr 117 (ideell andel 1/1) i Vestby kommune

Selgere
Anders Eckhoff Johansen og Madelén Eriksen

Kjøpesum og omkostninger
19 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
487 500,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
488 740,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
508 240,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
19 988 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
20 008 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1976

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 318 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 339 kvm
TBA: 59 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 89 kvm. Hall m/trapp, toalettrom, teknisk rom, kott.
Total BRA: 89 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 164 kvm. Trapperom, stue/kjøkken, soverom, stue, bad, vaskerom, vinrom.
Total BRA: 164 kvm.

TBA: 59 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Stue, bad, soverom, soverom 2, trapperom.
Total BRA: 65 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 21 kvm. Garasje.
Total BRA: 21 kvm.

Ikke målbare arealer:
Boligen har 15 kvm ikke måleverdig areal (ALH) i 2.etasje, dvs. at det er et totalt gulvareal i 2.etasje på 80 kvm.

Innhold

Tømmeråsen 19 er en sjelden mulighet som tilbyr en gjennomtenkt arkitektonisk planløsning i kombinasjon med høy standard, moderne fasiliteter og elegante materialer.

Boligen inneholder:
- 1.etasje: Stue, kjøkken, TV-stue, vinrom, bad, vaskerom, soverom og walk-in garderobe.
- 2.etasje: Loftstue, to soverom, bad og lagringsloft.
- Sokkeletasje: Entré/hall, toalettrom med hånddusj/hundedusj, kott, garderoberom og teknisk rom.

Øvrige areal:
- Garasje på 21 kvm.

Boligen har et overbygd inngangsparti med steinlagt gulv, downlights i tak og plass for utemøblement. En spesialbygd inngangsdør i eik fører inn i boligens entré som er en stor, lys hall med stilig mikrosement på gulv. Bak de mange elegante garderobedørene i hallen finner du en ekstra trygghet – et innebygd brannsikkert skap/safe som er en del av boligen. Dette gir deg muligheten til å oppbevare verdisakene dine sikkert og lett tilgjengelig, uten å gå på kompromiss med stil og design. Videre fører en gang til massivt garderoberom med innredning på to sider, et teknisk rom og bodareal for lagring. Fra hallen er det enkel adkomst til et toalettrom med hundedusj. En nydelig trapp i eikeutførelse med glassrekkverk fører videre til hovedplan i 1.etasje.

Boligen har til sammen 3 stuer med dagens planløsning, noe som skaper rom for både avslapning og underholdning. Store vindusflater fra gulv til tak i samspill med den åpne planløsningen gir en fin romflyt og en følelse av romslighet i 1. og 2.etasje. Stue, spisestue og kjøkken ligger i åpen løsning, noe som gir mulighet for et sosialt miljø for vertskap og gjester. Her er det god plass for flere soner med møblement og fint utsyn mot grønne utearealer. Elegant tilknyttet stuen er en TV-stue noen trappetrinn ned. Her kan man slappe av foran TV eller nyte varme og hygge fra en flott peis.
Loftstue i 2.etasje fungerer utmerket om man vil trekke seg litt tilbake med en bok eller som spill- og lekeareal for ungdommen eller de minste. Loftsstuen har store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys, og et høyt, skrått tak med spotlights som skaper en innbydende atmosfære. Det er satt inn glassvegger i den åpne løsningen mellom etasjene for full utnyttelse av en luftig og sammenhengende følelse, samtidig som det gir rikelig med naturlig lys. Fra loftsstuen har du en fantastisk utsikt over innseilingen til Son.

Kjøkkenet er noe for selv, med påkostet innredning fra Kvänum, moderne kjøkkeninteriør med flotte tremøbler og en sentral øy med benkeplate i polert

stein for oppbevaring og plass for barstoler. Integrerte hvitevarer fra Gaggenau består av platetopp med integrert ventilator, stekeovn, mikro, varmeskuff, fryseskuff og kjøleskap, samt oppvaskmaskin fra Miele. Spesielt bemerkelsesverdig er det store vinlagringsområdet, noe som gir et interessant og luksuriøst element. Vinrommet er bygget som et rom i rommet - "walk-in" med hel glassfront fra gulv til takmøne og med skyvedør. Vinrom har spesialtilpasset innredning og eget kjøle-/klimaanlegg. Belysningen er slank og minimalistisk, med spotlights i taket og under skapene som lyser opp arbeidsområdet.

Boligen byr på to tiltalende baderom, i tillegg til toalettrom ved inngangsparti. Badet i 1.etasje ligger innenfor hovedsoverommet, med flislagt gulv og en kombinasjon av elegant funksjonalitet og velvære. Innredningen består av et flytende servantskap i trefinish med to servanter, et stort speil med belysning og et frittstående badekar - dette rommet er designet for å gi deg en følelse av ro i hverdagen. Dusjsonen finner man diskret plassert i bakkant av servant, noe som gir en ren og ryddig estetikk. Dusjen er stor og utstyrt med to regnfallsdusjer i taket og en justerbar hånddusj montert på veggen.
Vegg-i-vegg med hovedbadet er et praktisk vaskerom plassert. Rommet har flislagt gulv og er fullt innredet med skap, skuffer og benkeplate. Det er nisje, og opplegg for, vaskemaskin og tørketrommel, samt nedfelt servant. Vaskerommet har design med nøytrale farger, hovedsakelig i grått, sort og hvitt, som bidrar til et rent og minimalistisk utseende.
Badet i 2.etasje ligger i tilknytning til de to soverommene i etasjen. Uttrykket er moderne, stilfullt og funksjonelt, med flislagte vegger og gulv. Innredningen består av dusjnisje med glassdører, vegghengt toalett, skuffeinnredning med frittstående servant og et stort rundt speil med lys.

Boligen har til sammen tre soverom i dagens planløsning og bruk.
Hovedsoverommet er en drøm i seg selv, og utgjør en egen liten fløy i boligens 1.etasje. Opplev luksusen av et soverom med direkte adkomst til både et elegant baderom, et praktisk vaskerom og en romslig walk-in garderobe. Garderoben har innebygd innredning i tre, med åpne hyller, skuffer og rikelig med hengeplass, slik at man kan holde klærne organisert og lett tilgjengelig. Denne garderoben er den ultimate løsningen for deg som ønsker både funksjonalitet og eleganse i hjemmet ditt.
I 2.etasje finner man to romslige soverom med elegante tregulv og slette, malte overflater. Rommene har god størrelse og plass for seng med tilhørende møblement, kontorpult el.l. Den generøse takhøyden er fremtredende og skaper en helt unik romfølelse. For lagring og oppbevaring er det lagringsloft i 2.etasje og flere bodrom i sokkeletasje.

Innvendige overflater:
- Vegger med slettmalte overflater og fliser. Listfrie/fugede overganger/avslutninger vegg/himling og vindussmyg.
- Gulv med fiskebensparkett i eik, 1-stavs eikeparkett, mikrosement og fliser.
- Slettmalte overflater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk. Stoppekran tilgjengelig.
- Pvc avløp.
- Boligen har etablert balansert ventilasjon.
- Boligen er elektrisk oppvarmet.
- El-kolbe, vannbåren varme. Varmefordeling med gulvvarme.
- VV-bereder 300 liter.
- Fordelerskap i teknisk bod. Nytt anlegg ved rehabilitert bolig i 2021.
- Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrader, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Innvendig > Radon. Beskrivelse: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.
- Innvendig > Innvendige trapper. Beskrivelse: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper må monteres for å tilfredsstlle krav på byggetidspunktet.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger. Beskrivelse: Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert. Alder vannpumpe ukjent. Vannkvalitet må dokumenteres.

Resterende forhold er kommentert med TG0 eller TG1, eller er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport datert 16.08.24, og selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Modernisering og påkostninger

Boligen ble renovert i perioden 2020-2021. Renoveringen har gjennomgående meget god håndverksmessig standard og påkostede løsninger mht. innredninger, materialvalg og arkitektoniske detaljer.

Det er utført blant annet:
- Ny taktekking og beslag, samt vinduer ytterdører.
- Spesialbygde innedører og inngangsdør fra snekkerverksted, utført med dørblad og karm i eik.
- Innvendig ombygget og oppgradert med nye overflater, innredninger, trapp, baderom, kjøkken og vinrom.
- Nye tekniske anlegg med balansert ventilasjon, vann og avløp, elektrisk anlegg og vannbåren gulvvarme.
- Ny peis i TV-stue.
2020-2021

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Alle bad/våtrom ble totalrenovert. Arbeid utført av D-IH AS.
2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Svar: Ja. Beskrivelse: Membran utført av Henrichsen Rørlegger Service AS.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: alle innvendige rør ble lagt om og byttet under totalrenovering. Arbeid utført av Henrichsen Rørlegger Service AS.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Svar: Ja. Beskrivelse: Var tegn til gamle fuktmerker på kjellervegg under trapp, ble lagt blekk og gjort utbedringer ved oppussing. Ikke observert noe tegn til fukt etter oppussing i 2019.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja. Beskrivelse Oppdaget vanninnsig ved pipeløp under bytting/fornying av utvendig tak. Taket ble lagt av Follo Tak og Vedlikehold AS og feilen ble også utbedret av dem.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Svar: Ja. Beskrivelse: Oppstått små riss i mikrosement i kjeller/gang.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Svar: Ja. Beskrivelse: oppdaget en mus i 2022, som ble tatt i musefelle i kjøkkenet. Ikke observert siden.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Hele el-anlegget ble byttet ved totalrenoveringen. Arbeid utført av Strøm Elektro AS.
11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Svar: Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Svar: Ja. Beskrivelse: Strøm Elektro AS satte opp ladeboks i 2023.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: La nytt tak i 2019. Arbeid utført av Follo Tak og Vedlikehold AS

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Svar: Ja. Beskrivelse: tinglyst veirett til eiendom bak, samt vanntilførsel fra privat brønn til 2 naboeiendommer. Til informasjon benyttes ikke vanntilførsel til naboeiendommer og heftelsen kan fjernes.

Tilleggskommentar: Vanntilførsel fra privat brønn, avløp er tilknyttet kommunalt nett.

Bygningssakkyndig

Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte

Enebolig:
Tak tekket med båndtekket platekledning. Taktekking besiktiget fra terreng. Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag. Yttervegger oppført i teglstein og bindingsverk. Fasader med trepanel og teglstein. Teglstein med etablert drensåpninger i nedre del. Pulttak oppført i trekonstruksjon. 2.etasje med skråtak opp til mønet. Vinduer med ramme og karm i tre med 3-lags energiglass. Terrassedør og skyvedør med ramme og karm i tre med 3-lags energiglass. Terrassearealer under rehabilitering ved besiktigelse. Krypkjeller på hver side av sokkeletasje. Fjellgrunn, etablert ventilering i grunnmur, utvendig terreng med fall fra grunnmur.

Garasje:
Frittstående garasje oppført i 1976. Saltak med takstein fra byggeår, enkelte stein med brudd. Renner og nedløp i plast på ene takflaten, motstående takflate uten renne. Fasader med teglstein. Plassbygget 2-fløyet dør.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport datert 16.08.2024.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger: oppvaskmaskin, platetopp med integrert ventilator, stekeovn, mikro, varmeskuff, fryseskuff og kjøleskap.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Glasslamper i trappehuset.
- Vaskemaskin og tørketrommel.
- TV'er.
- Vin i vinrom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter.
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme.
- Peisinnsats i TV-stue i sokkeletasje.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 46 950 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 9 059,-pr. 2023

Kommunale avgifter består av avløp, feiing og renovasjon.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 12 080,- pr år.
- Brøyting av snø ca. kr. 1 600,- pr. år.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 200 171,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 8 360 651,- pr. 2022

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 79381218

TV/Internett/Bredbånd

Telenor fibernett. Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 189 kvm (Eiertomt)
Tomten ligger høyt i terrenget og har meget gode solforhold, naturlig vegetasjon i form av trær, fjell, busker og div. beplantning. Gruslagt vei fører fra veien, forbi garasjen, og til inngangsparti. Rundt boligen er det konstruksjoner og innramming i teglstein og steinbelagt overbygd parti ved hoveddør.

Det er utarbeidet en foreløpig plan med skisser for hage, uteplasser, terrasser og garasje på tomten som er vedlagt i salgsoppgaven.

I følge grunnkart er tomtegrensene middels nøyaktig (>=10cm<=30cm), med eldre målebrev som arealkilde.

Gnr. 133 bnr. 411 ligger i bakkant av boligen og har veirett over eiendommen. Ved interesse kan det være mulig å kjøpe denne tomten på ca. 1 135 m^2 i tillegg.

Parkering

Garasje på eiendommen og parkering på egen tomt. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.
Ladeboks til elbil på stolpe.

Adkomst

Se kartskisse i annonsen på Hjem.no eller Finn.no.
Det vil bli skiltet med visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling da dette ble utført av tidligere eier, uten forhøyede verdier i følge selger. Det foreligger ikke dokumentasjon på måling. Det er ikke krav om måling med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en naturskjønn og flott beliggenhet på Nordre Brevik i Son, like ved fjorden med 5 min. rusleavstand til Sonstranda og flere badeplasser, strender, dagligvarebutikker og busstopp innen kort gangavstand. Kyststien inviterer til fine naturopplevelser med vakkert kulturlandskap og store, fine friområder.

Området er perfekt for familier som søker et trygt og barnevennlig nabolag, i et spennende lokalsamfunn rikt på kulturopplevelser og med gangavstand til skoler, barnehager, skatepark, ballbinge og flerbruks- og svømmehall. Det er flere lekeplasser i nærområdet, samt tennisklubb, slalåmbakke, hestesenter og div. velværetilbud. Perfekt pendleravstand med ca. 40 min med tog/bil til Oslo.

Fra eiendommen er det under 10 min. gangavstand til idylliske Son sentrum, en av Oslofjordens flotteste maritime perler. Sentrum byr på flott, gammel bebyggelse fra hollendertiden, med trehus og trange smug som gir et særpreg man gjerne forbinder med byer langs kysten av Sørlandet, samt mye historie og spennende kystkultur. Son byr også på populær småbåthavn og bla. a. seilerforening, tennisbaner, ridesentre, diverse gallerier, fiskebutikk på brygga og flere urbane kafé- og restauranttilbud i tillegg til dagligvare- og servicetilbud som apotek og vinmonopol.

For den golfinteresserte er det ca. 6 min. kjøretur til Soon Golfklubb med 9-hulls golfbane kjent for sine store, utfordrende og raske greener. Banen ligger vakkert plassert med nydelig fjordutsikt ut i Sonskilen, 30 min. sør for Oslo. Innen 10-15 min. kjøretur finner man togstasjoner, treningssentre, Mosseporten og Vestby kjøpesenter.

Offentlig kommunikasjon

Brevikbukta (busstopp): 12 min. gangavstand
Sonsveien stasjon: 6 min. kjøring
Fra Sonsveien er det gode togforbindelser på Østfoldbanen. Til Oslo tar det ca. 40 minutter med tog eller bil.
Moss kai ligger 15 min. kjøring unna, med fergeforbindelse til Horten. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager og skoler i området, se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.
Øståsen barnehage: 19 min. gangavstand eller 4 min. kjøring
Solåsen FUS barnehage: 4 min. kjøring
Deør barnehage: 5 min. kjøring
Son skole (1-7.trinn): 4 min. kjøring
Brevik skole (1-7.trinn): 3 min. kjøring
Grevlingen skole (8-10.trinn): 5 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 16 min. kjøring
Vestby videregående skole: 15 min. kjøring og tilgjengelig med tog
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum.
Ta kontakt med skolekontoret i Vestby kommune.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 21.12.1978. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest måtte det gjennomføres tiltak på eiendommen.

Ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiver for eiendommen. På bygg som er oppført tidligere enn 1998, skal det ikke lenger utstedes ferdigattest, jfr. nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest, men ikke at evt. ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Tømmeråsen 19 med garasje er registrert som tatt i bruk i matrikkelen.

Det foreligger bygningstegninger av 1.etasje og sokkeletasje datert 1979, som ikke stemmer med dagens planløsning. Boligen er renovert i 2020/2021, med endring i planløsning m.m. i følge selger og takstmann som har besiktiget eiendommen. Det foreligger avvik fra opprinnelige tegninger til dagens planløsning. Eneboligen er opprinnelig kun oppført med én etasje, i følge matrikkelrapport mottatt fra Vestby kommune.

Fra opprinnelige bygningstegninger er det følgende avvik:
Sokkeletasje:
- Det er etablert toalettrom i del av rom opprinnelig merket som bod.
1.etasje:
- Opprinnelig spiserom er i dag delt i hovedbad og en del av vinrom.
- Kjøkkenet er flyttet til opprinnelig stue/spiserom.
- Opprinnelig soverom er i dagens planløsning vaskerom.
- Opprinnelig kjøkken, gang, grovkjøkken og WC er åpnet opp og utgjør i dagens bruk hovedsoverom med walk-in garderobe.

Det foreligger ikke bygningstegninger av boligens 2.etasje.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Det presiseres også at omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel og hoveddel til tilleggsdel må godkjennes av kommunen.

Det foreligger godkjenning fra Vestby kommune datert 22.06.2004 vedr. oppføring av takutspring på 2 meter mot sør.

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp med private stikkledninger.
Vanntilførsel fra privat brønn.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til område for frittliggende småhusbebyggelse.

Kommuneplaner:
Id: KPLAN2023. Navn: Kommuneplan 2023-2034. Plantype: Kommuneplanens arealdel.
Delareal: 28 m2. Arealbruk: Veg,Nåværende.
Delareal: 1 162 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

Reguleringsplaner:
Id: 0076. Navn: SON, YTRE OMRÅDE. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 10.11.1986.
Delareal: 1 162 m2. Formål: Frittliggende småhusbebyggelse. Feltnavn: B43.
Delareal: 28 m2. Formål: Kjørevei.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Boplikt

Det er boplikt på eiendommen.
Vestby kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.
Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3216/133/117:
15.01.1986 - Dokumentnr: 552 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3216 Gnr:133 Bnr:411

Meglers forklaring: Erklæring om bekreftelse på gitt veirett på egen eiendom for naboeiendom gnr. 133 bnr. 411. Gjelder veirett over aktuelle eiendom i 4 meters bredde fram til vei åpen for alminnelig ferdsel.

21.01.2002 - Dokumentnr: 573 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3216 Gnr:133 Bnr:410
Best. om tilknytting til private vannverk.
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Erklæring om bekreftelse på tilknytning til privat vannverk på aktuelle eiendom for naboeiendom gnr. 133 bnr. 410.

17.07.2003 - Dokumentnr: 6353 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3216 Gnr:133 Bnr:410
Rettighetshaver: Knr:3216 Gnr:133 Bnr:411
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Kontrakt vedrørende tilkobling av vann- og avløp for nybygg på eiendommen gnr. 133 bnr. 410. Inneholder detaljer og bestemmelser vedr. plassering, ansvar og eiendommenes forpliktelser for tilkobling av vann og avløp.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt

kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre

setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum – estimert til kr. 97 500,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,- (alle inkludert)
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 400,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale ca. kr. 181 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. august 2024

Megler

Jeanette Hornsletten, Daglig leder / Salgsleder / Partner

Tlf. 91552939

Meglerforetaket

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17

1534 MOSS

Juridisk navn: Moss Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 832574112

Vedlegg

Tømmeråsen 19

Tilstandsrapport

Enebolig
Tømmeråsen 19, 1555 SON
VESTBY kommune
gnr. 133, bnr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 339 m² BRA-i: 318 m²



Befaringsdato: 07.08.2024 **Rapportdato:** 16.08.2024 **Oppdragsnr.:** 18176-1357 **Referansenummer:** YB2421

Autorisert foretak: Moss Eiendomstaksering AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Kristian Østmark
Uavhengig Takstingeniør
takst@mosseiendomstaksering.no
908 44 818

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Tømmeråsen 19, 1555 SON
Gnr 133 - Bnr 117
3216 VESTBY

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført 1976. Boligen er rehabilitert i 2020/2021 med blant annet ny taktekking og beslag, nye vinduer og dører, oppussede overflater.
Innvendig ombygget og oppgradert med nye overflater, innredninger og trapp, baderom, kjøkken og vinrom. Nye tekniske anlegg med balansert ventilasjon, vann og avløp, elektrisk anlegg og vannbåren gulvvarme.
Renoveringen er gjennomgående gjennomført med en håndverksmessig meget god standard og påkostede løsninger mht. innredninger, materialvalg og arkitektoniske detaljer.

Vennligst se rapportens hoveddel for tilstandsvurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

Gå til side

Tak tekket med båndtekket platekledning.
Taktekking besiktiget fra terreng.
Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag.
Yttervegger oppført i teglstein og bindingsverk.
Fasader med trepanel og teglstein. Teglstein med etablert drensåpninger i nedre del.
Pulttak oppført i trekonstruksjon.
2. etasje med skråtak opp til mønet.
Vinduer med ramme og karm i tre med 3-lags energiglass.
Terrassedør og skyvedør med ramme og karm i tre med 3-lags energiglass.
Terrassearealer under rehabilitering ved besiktigelse.

INNVENDIG

Gå til side

Vegger og himlinger med slettmalte overflater.
Listfrie/fugede overganger/avslutninger vegg/himling og vindussmyg.
Eikegulv og fliser. Eik fotlist.
Sokkeletasje med støpt gulv på grunn.
Etasjeskillere i trekonstruksjon med påstøp/avretting.
Radonmåling er ikke utført.
Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.
Murt pipe med tilknyttet murt peis med innsats med hel glassfront. Pipe med helbeslag over tak.
Ny peis 2021.
Pipe ikke innvendig besiktiget/vurdert.
Krypkjeller på hver side av sokkeletasje.
Fjellgrunn, etablert ventilering i grunnmur, utvendig terreng med fall fra grunnmur.
Repostrapp oppført i eik med åpne opptrinn, rekkverk med innspent glass.
Spesialbygde dører fra snekkerverksted, utført med dørblad og karm i eik.

VÅTROM

Gå til side

Tømmeråsen 19, 1555 SON
Gnr 133 - Bnr 117
3216 VESTBY

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Flislagte vegger i dusjnisje, øvrige arealer med sokkelflis og slettmalte overflater.
Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk i senket dusjnisje. Fliser i storformat.
Slukrenne i dusjnisje.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje med 2 stk Rainshower-armatur, badekar med veggmontert armatur.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt fuktmåling i åpen etasjeskiller fra underliggende rom , uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom
Sokkelflis og slettmalte overflater.
Flislagt gulv med etablert fallforhold. Fliser i storformat.
Sluk under innredning.
Utslagskum i skapinnredning, røropplegg for vaskemaskin.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner. Ved fuktsøk ble det ikke påvist unormale forhold.

Bad
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk i senket dusjnisje. Fliser i storformat.
Slukrenne i dusjnisje.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Gå til side

Påkostet innredning fra Kvänum med slette fronter, benkeplate i polert stein med underlimt servantkum. Integrerte hvitevarer fra Gaggenau med oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro, varmeskuff, fryseskuff og kjøleskap.
Avtrekk integrert i platetopp, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk. Stoppekran tilgjengelig.
Pvc avløp.
Boligen har etablert balansert ventilasjon.
Boligen er elektrisk oppvarmet.
El-kolbe, vannbåren varme. Varmefordeling med gulvvarme.
VV-bereder 300 liter.
Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme.
Fordelerskap i teknisk bod.
Nytt anlegg ved rehabilitert bolig i 2021.
Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Grunnmur fundamentert på fjell.
Grunnmur på fjell med fall fra grunnmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

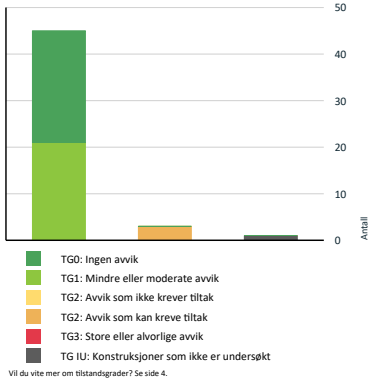
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Innvendig romløsning, fasadeendring

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tømmeråsen 19, 1555 SON
Gnr 133 - Bnr 117
3216 VESTBY

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1976

Kommentar
Bolig renovert i 2020/2021

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med båndtekket platekledning.
Taktekking besiktiget fra terreng.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i teglstein og bindingsverk.
Fasader med trepanel og teglstein. Teglstein med etablert drensåpninger i nedre del.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak oppført i trekonstruksjon.
2. etasje med skråtak opp til mønet.

TG 0 Vinduer

Vinduer med ramme og karm i tre med 3-lags energiglass.

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

Tilstandsrapport

TG 0 Dører

Terrassedør og skyvedør med ramme og karm i tre med 3-lags energiglass.

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

TG 0/1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassearealer under rehabilitering ved besiktigelse.



INNVENDIG

TG 0 Overflater

Vegger og himlinger med slettmalte overflater.
Listfrie/fugede overganger/avslutninger vegg/himling og vindussmyg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater gulv

Eikegulv, gulvfliser og overflater med mikrosement.
Mindre riss i mikrosement i sokkeletasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Sokkeletasje med støpt gulv på grunn. Etasjeskillere i trekonstruksjon med påstøp/avretting.

TG 2 Radon

Radonmåling er ikke utført.
Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.

Tømmeråsen 19, 1555 SON
Gnr 133 - Bnr 117
3216 VESTBY

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe med tilknyttet murt peis med innsats med hel glassfront. Pipe med helbeslag over tak.
Ny peis 2021.
Pipe ikke innvendig besiktiget/vurdert.



TG 1 Krypkjeller

Krypkjeller på hver side av sokkeletasje. Fjellgrunn, etablert ventilering i grunnmur, utvendig terreng med fall fra grunnmur.



TG 2 Innvendige trapper

Repostrapp oppført i eik med åpne opptrinn, rekkverk med innspent glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 0 **Innvendige dører**

Spesialbygde dører fra snekkerverksted, utført med dørblad og karm i eik.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger i dusjnisje, øvrige arealer med sokkelflis og slettmalte overflater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk i senket dusjnisje. Fliser i storformat.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Slukrenne i dusjnisje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tømmeråsen 19, 1555 SON
Gnr 133 - Bnr 117
3216 VESTBY

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje med 2 stk Rainshower-armatur, badekar med veggmontert armatur.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Ventilasjon**

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Foretatt fuktmåling i åpen etasjeskiller fra underliggende rom , uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Sokkelflis og slettmalte overflater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med etablert fallforhold. Fliser i storformat.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under innredning.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Utslagskum i skapinnredning, røroppiegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner. Ved fuktsøk ble det ikke påvist unormale forhold.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Tømmeråsen 19, 1555 SON
Gnr 133 - Bnr 117
3216 VESTBY

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk i senket dusjnisje. Fliser i storformat.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne i dusjnisje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 **Overflater og innredning**

Påkostet innredning fra Kvänum med slette fronter, benkeplate i polert stein med underlimt servantkum. Integrerte hvitevarer fra Gaggenau med oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro, varmeskuff, fryseskuff og kjøleskap.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 **Avtrekk**

Avtrekk integrert i platetopp, avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

SOKKELETASJE > TOALETTROM

TG 0 **Overflater og konstruksjon**

Gulv med mikrosement, flislagte vegger.
Oppbygget flislagt kum som hundedusj.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tømmeråsen 19, 1555 SON
Gnr 133 - Bnr 117
3216 VESTBY

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Teknisk anlegg**

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, veggmontert armatur med hånddusj over oppbygget flislagt kum med sluk som hundedusj.
Vær oppmerksom ved bruk av hundedusj, det anmodes montert automatisk vannstoppventil/lekkasjedetektor på gulv ved dør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VINROM

TG 0 **Overflater og konstruksjon**

Vinrom oppbygget som rom i rommet, "walk-in" med hel glassfront med skyvefelt.
Spesialtilpasset innredning.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VINROM

TG 0 **Teknisk anlegg**

Kjøle-/klimaanlegg tilpasset vinrommet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk. Stoppekran tilgjengelig.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Pvc avløp.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 0 Ventilasjon

Boligen har etablert balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen er elektrisk oppvarmet.
El-kolbe, vannbåren varme. Varmefordeling med gulvvarme.

Årstall: 2021

TG 1 Varmtvannstank

VV-bereder 300 liter.

Årstall: 2021

TG 1 Vannbåren varme

Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme.
Fordelerskap i teknisk bod.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tømmeråsen 19, 1555 SON
Gnr 133 - Bnr 117
3216 VESTBY

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Nytt anlegg ved rehabilitert bolig i 2021.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   202
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

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

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales alltid utført utvidet el-kontroll, det er dog ikke observert forhold i boligen som åpenbart krever en slik kontroll.



TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnmur fundamentert på fjell.

TG 0 Terrengforhold

Grunnmur på fjell med fall fra grunnmur.

Tømmeråsen 19, 1555 SON
Gnr 133 - Bnr 117
3216 VESTBY

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat borevann.
Avløp tilknyttet offentlig anlegg.

Vurdering av avvik:
• Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Alder vannpumpe ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Vannkvalitet må dokumenteres

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført i 1976.
Saltakmed takstein fra byggeår, enkelte stein med brudd. Renner og nedløp i plast på ene takflaten, motstående takflate uten renne.
Fasader med teglstein. Plassbygget 2-fløyet dør.

Tømmeråsen 19, 1555 SON
Gnr 133 - Bnr 117
3216 VESTBY

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	164			164	59		164
2. etasje	65			65		15	80
Sokkeletasje	89			89			89
SUM	**318**				**59**	**15**	**333**
SUM BRA	**318**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Trapperom , Stue/kjøkken , Soverom , Stue , Bad , Vaskerom , Vinrom		
2. etasje	Stue , Bad , Soverom , Soverom 2, Trapperom		
Sokkeletasje	Hall m/trapp , Toalettrom , Teknisk rom , Kott		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Innvendig romløsning, fasadeendring

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	287	31
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2024	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Anders Eckhoff Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	133	117		0	1189.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tømmeråsen 19

Hjemmelshaver
Johansen Anders Eckhoff, Eriksen Madelén

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rolig og usjenert beliggenhet med nærhet til Son handelssentrum.

Siste hjemmelsovergang

År
2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Tømmeråsen 19, 1555 SON
Gnr 133 - Bnr 117
3216 VESTBY

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/YB2421

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Nordvik Moss	
Oppdragsnr.	
41-0091/24	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Madelén Eriksen	Anders Eckhoff Johansen

Gateadresse	
Tømmeråsen 19	
Poststed	**Postnr**
SON	1555

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 18
Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 79381218

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 41-0091/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Alle bad/våtrom ble totalrenovert
Arbeid utført av: D-IH AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Membran utført av Henrichsen Rørlegger Service AS

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: alle innvendige rør ble lagt om og byttet under totalrenovering
Arbeid utført av: Henrichsen Rørlegger Service AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Var tegn til gamle fuktmerker på kjelleregg under trapp, ble lagt blekk og gjort utbedringer ved oppussing. Ikke observert nøe tegn til fukt etter opppussing i 2019.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Oppdaget vanninnsig ved pipeløp under bytting/fornying av utvendig tak. Taket ble lagt av Follo Tak og Vedlikehold AS og feilen ble også utbedret av dem.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Oppstått små riss i mikrosement i kjeller/gang.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: oppdaget en mus i 2022, som ble tatt i musefelle i kjøkkenet. Ikke observert siden.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Hele el-anlegget ble byttet ved totalrenoveringen
Arbeid utført av: Strøm Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 41-0091/24

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Strøm Elektro AS satte opp ladeboks i 2023

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: La nytt tak i 2019

Arbeid utført av: Follo Tak og Vedlikehold AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: tinglyst veirett til eiendom bak, samt vanntilførsel fra privat brønn til 2 naboeiendommer. Til informasjon benyttes ikke vanntilførsel til naboeiendommer og heftelsen kan fjernes.

Document reference: 41-0091/24

Tilleggskommentar

Vanntilførsel fra privat brønn, avløp er tilknyttet kommunalt nett.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 41-0091/24

E-Signing validated

secured by nets

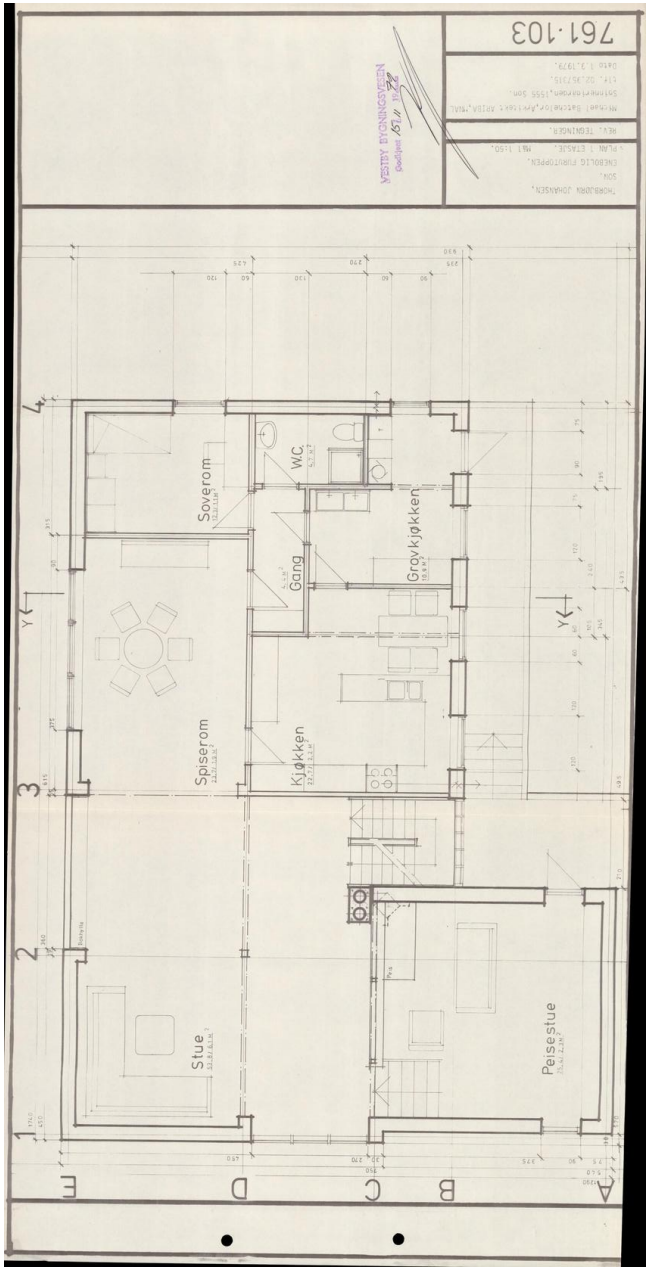
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Madelen Eriksen	7d27a079f3e5d97fbd863ab c677d6828e6306aa9	29.06.2024 11:01:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

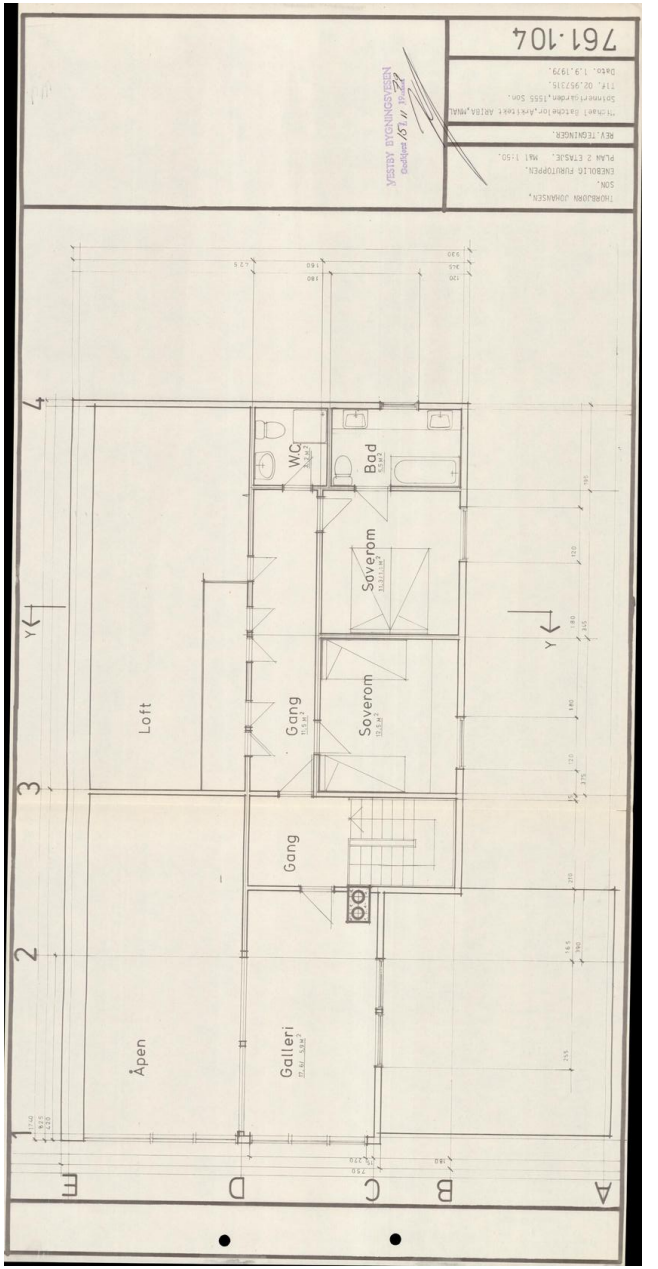
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders eckhoff Johansen	70cdbd92573b5203661aab 5b2f5da126a9969e8c	04.07.2024 13:41:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

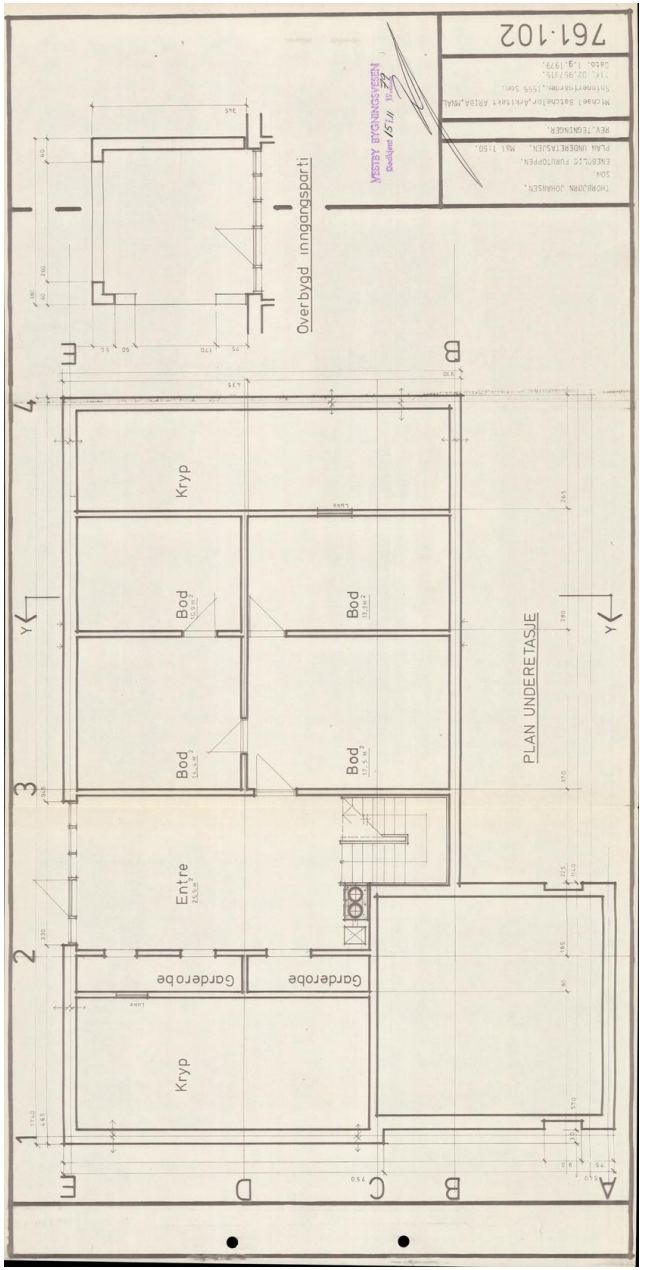
Document reference: 41-0091/24

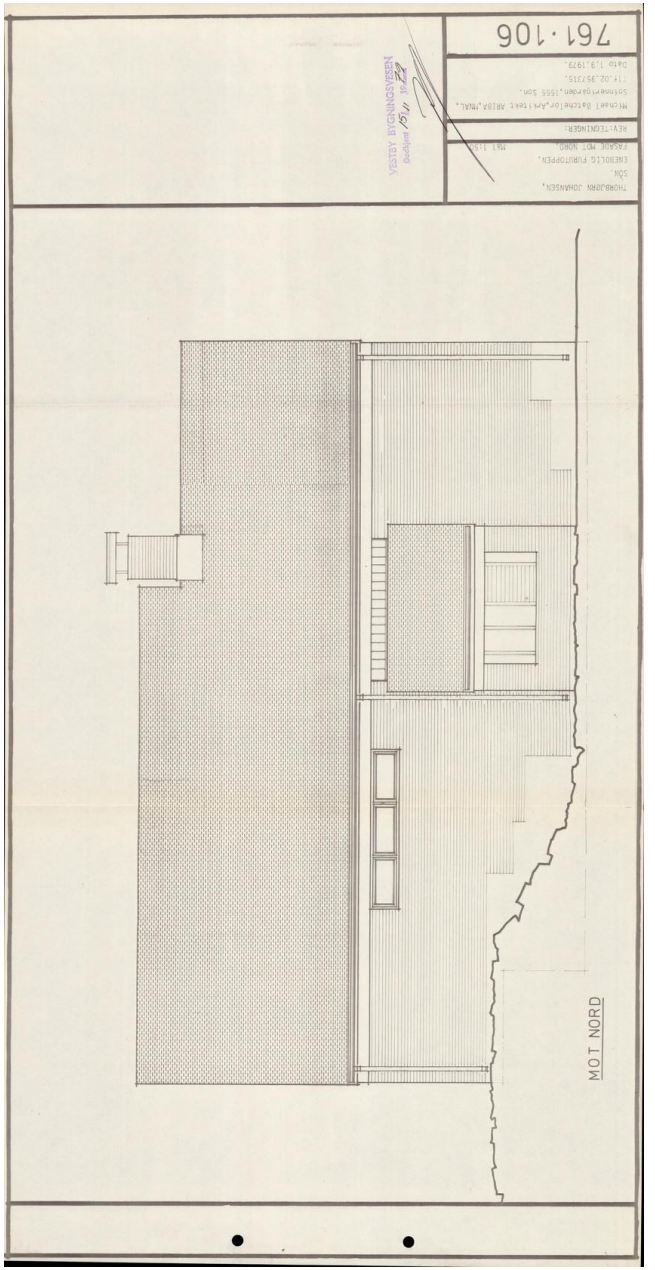
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

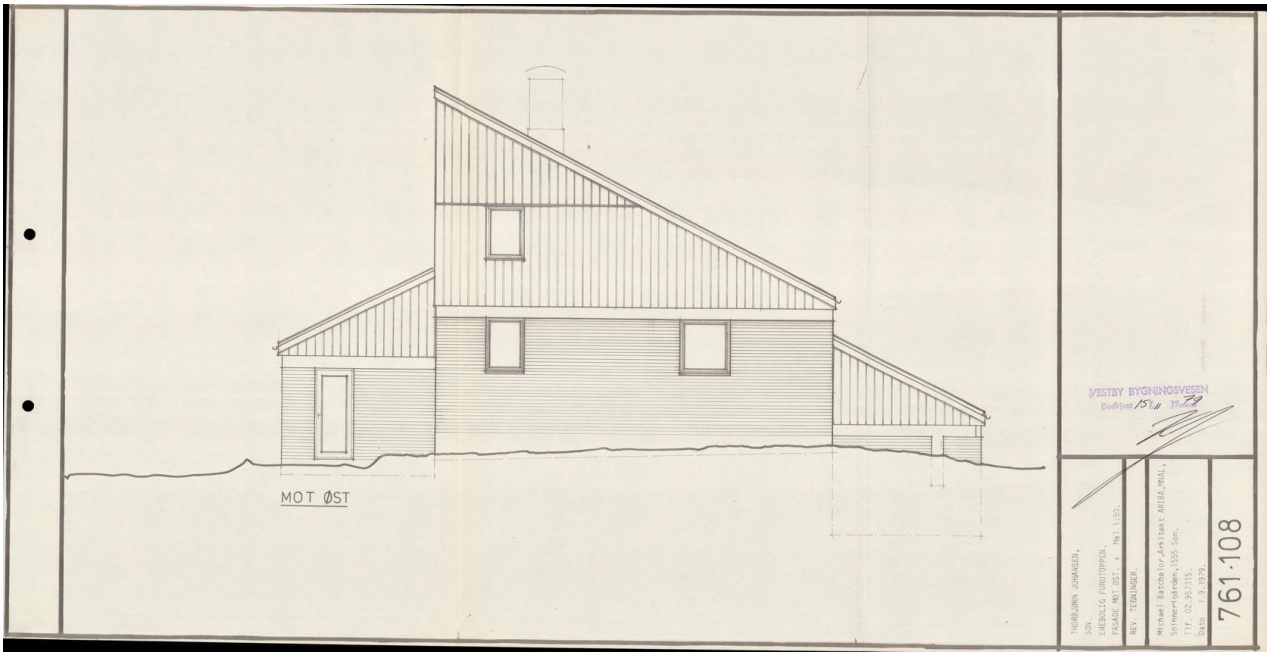
nets

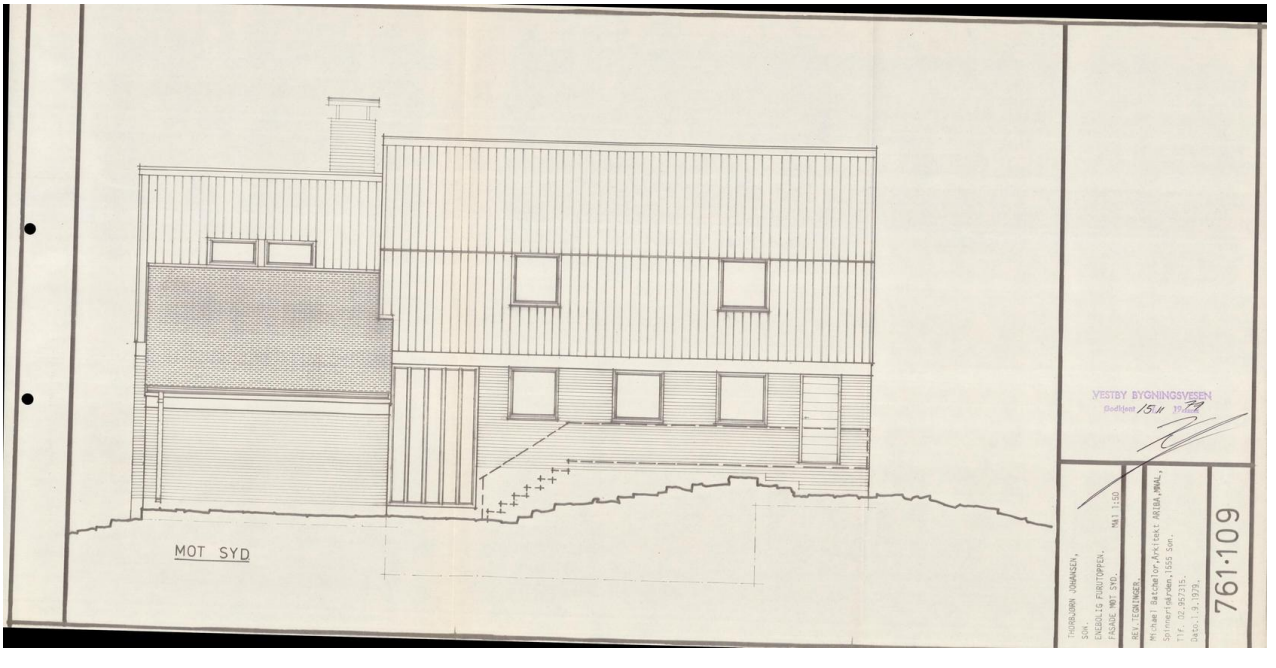

761.103
YSTEBY BYGNINGSTEGN
Soverom
WC
Gang
Grovkjøkken
Spiserom
Kjøkken
Stue
Peisestue
A
B
C
D
E
1
2
3
4
Y

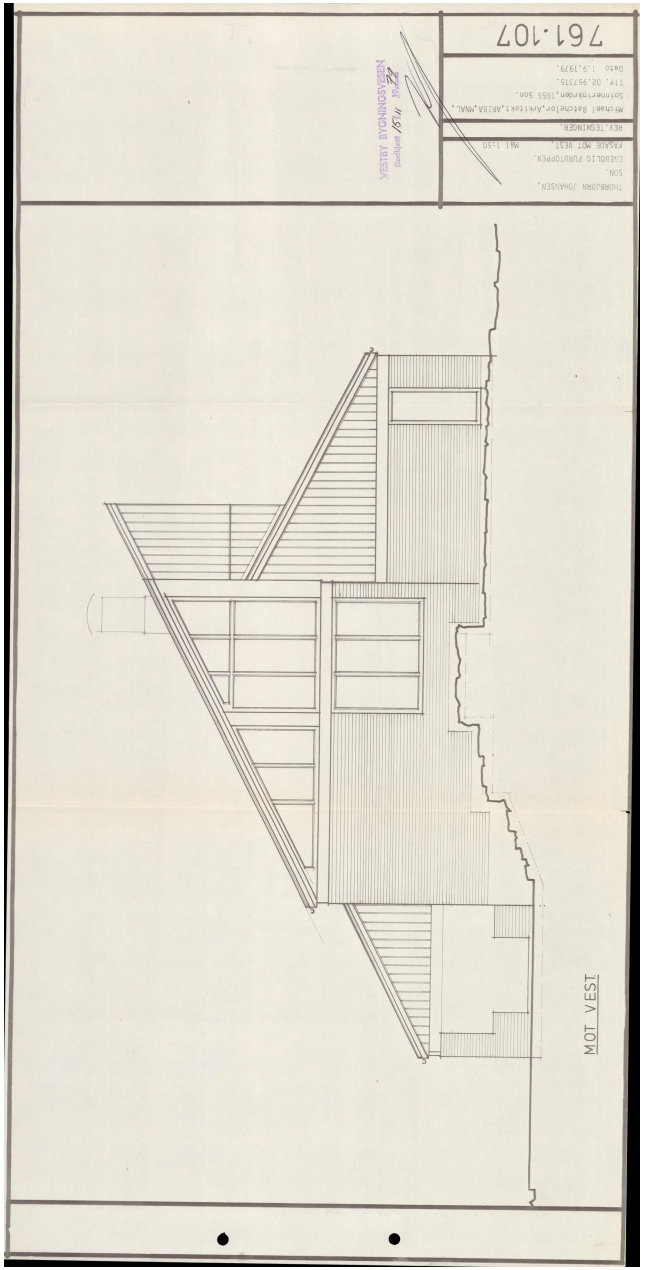

761.104
YSTEBY BYGNINGSTEGN
WC
Bad
Soverom
Loft
Gang
Soverom
Gang
Åpen
Galleri
A
B
C
D
E
1
2
3
4
Y

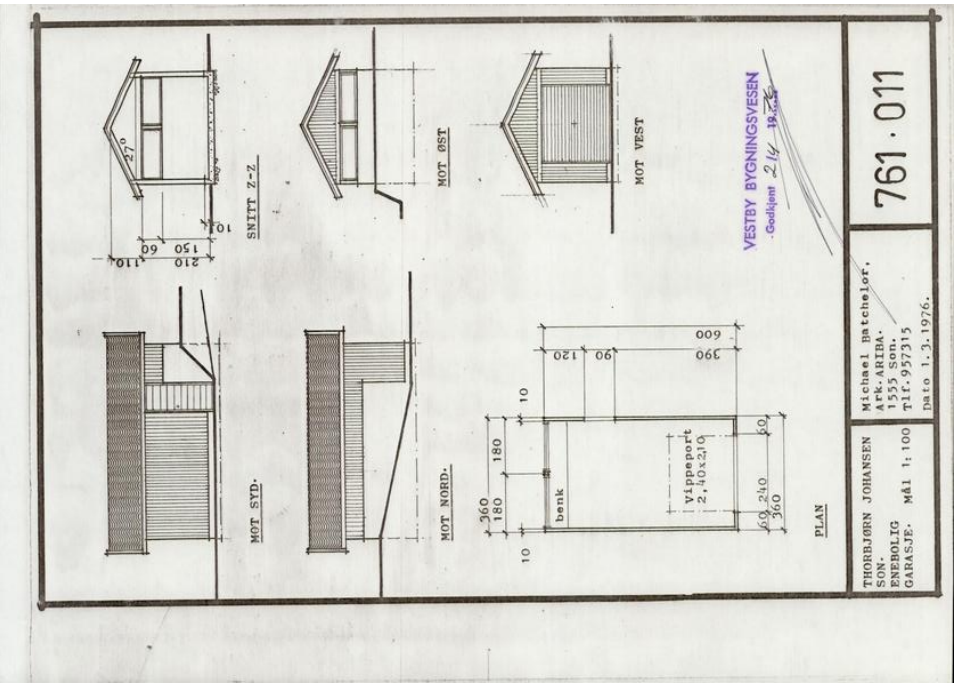

761·102
VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 15/11 1979
THORBJØRN JOHANSEN.
SOLI.
ENEBOLIG FRUMTOPPEN.
PLAN UNDERETASJE. M=1:50.
REV.TEGNINGER.
Michael Batchelor.Arkitekt MAR.MNAL.
Solnordgården.1555 Søn.
TLF. 02.35/315.
Dato. 1.9.1979.
Overbygd inngangsparti
PLAN UNDERETASJE
Kryp
Bod
Bod
Bod
Bod
Entre
Garderobe
Garderobe
Kryp
A
B
C
D
E
F
1
2
3
4
Y
Y

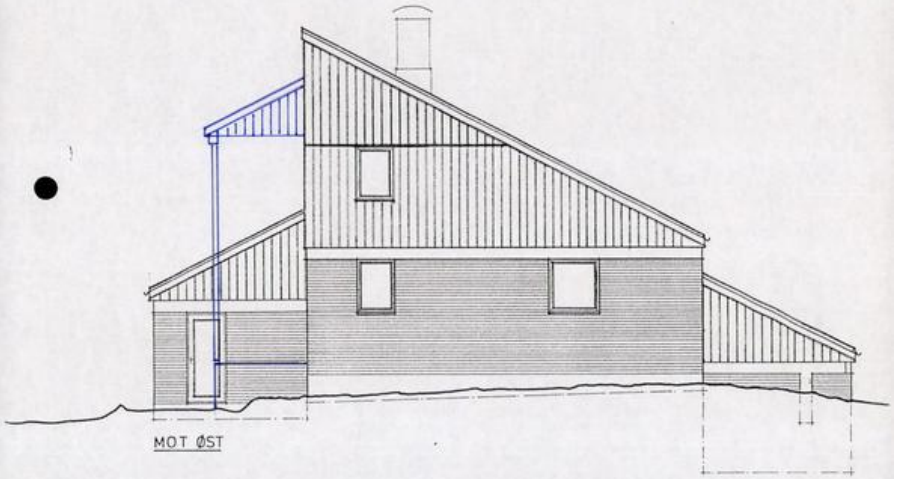

761·106
VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 15/11 1979
THORBJØRN JOHANSEN.
SOLI.
ENEBOLIG FRUMTOPPEN.
FASADE MOT NORD. M=1:100
REV.TEGNINGER.
Michael Batchelor.Arkitekt MAR.MNAL.
Solnordgården.1555 Søn.
TLF.02.35/315.
Dato 1.9.1979.
MOT NORD


MOT ØST
VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 15/11 19 79
THORBJØRN JOHANSEN, SØN.
ENEBOLIG FIRUTOPPEN.
FASADE MOT ØST. Mål 1:50.
REV. TEGNINGER.
Michael Batchelor,Arkitekt AFRIBA,NNAL,
Sommerlatehen,1555 Son.
Tlf. 02.957315.
Dato.1.3.1979.
761·108


MOT SYD
VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 15/11 19 79
THORBJØRN JOHANSEN, SØN.
ENEBOLIG FIRUTOPPEN.
FASADE MOT SYD. Mål 1:50.
REV. TEGNINGER.
Michael Batchelor,Arkitekt AFRIBA,NNAL,
Sommerlatehen,1555 Son.
Tlf. 02.957315.
Dato.1.3.1979.
761·109


761.107
VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 19/5
MOT VEST


761 · 011
VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 21/4 19 76
MOT VEST
MOT ØST
MOT NORD.
MOT SYD.
SNITT Z-Z
PLAN
bank
Vippeport
2,40x2,10
27°
210
150
60
110
101
360
180
180
10
390
90
120
600
240
60
THORBJØRN JOHANSEN
Arkitekt MNAL
SOLBERGVEIEN 1555 SON
ENEBOLIG
GARASJE. MÅL 1:100
Michael patchelor,
Ark.ARIBA.
1555 Son.
Tlf.957315
Dato 1.3.1976.



VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 22/6-04 MFX
Sak: 04/01077

-7 JUNI 2004

TØMMERÅSEN 19, 1555 SON Gnr 133 bnr 117
ADA ECKHOFF + ~~THORBJØRN JOHANSEN.~~
~~NY GENERASJONS LEILIGHET.~~
OMBYGGING AV FASADEN MOT SYD.
TEMA: EKS. FASADE MOT ØST
Siv. ark. Michael Batchelor Postboks 63, 1555 Son.
Tel. 64 959385 fax 64 959801
Dato: ~~22.12.03~~ Mål 1:100 Tegn. nr. 005.
2. MAI 2004



VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 22/6-04 MFX
Sak: 04/01077

-7 JUNI 2004

TØMMERÅSEN 19, 1555 SON Gnr 133 bnr 117
ADA ECKHOFF ~~+ THORBJØRN JOHANSEN~~
~~NY GENERASJONS LEILIGHET~~
OMBYGGING AV FASADEN MOT SYD.
TEMA: EKS. FASADE MOT SYD
Siv. ark. Michael Batchelor Postboks 63, 1555 Son.
Tel. 64 959385 fax 64 959801
Dato: ~~22.12.03~~ Mål 1:100 Tegn. nr. 004
2. MAI 2004

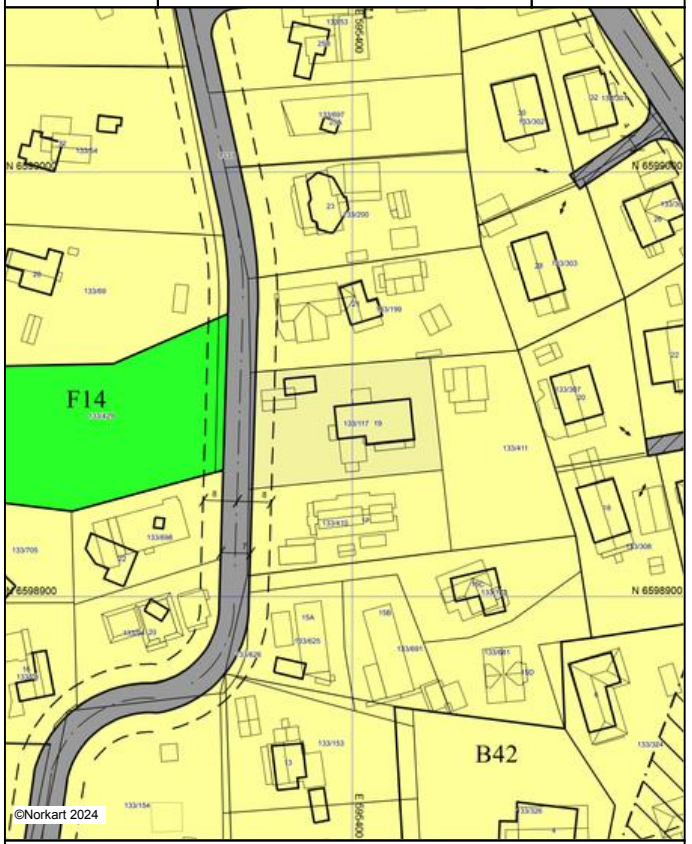
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 133/117
Adresse: Tømmeråsen 19
Utskriftsdato: 04.07.2024
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

- Fritliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

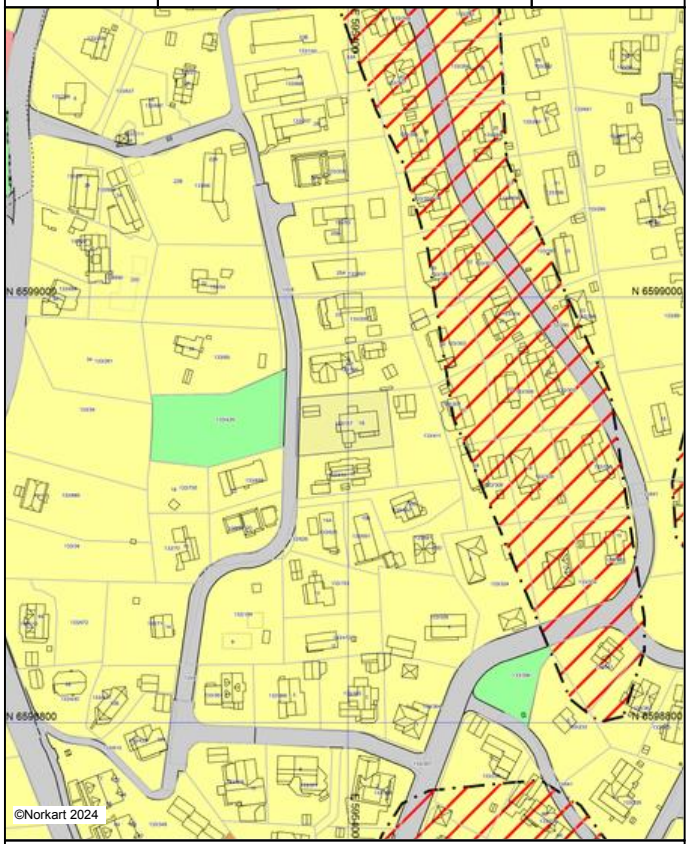
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 133/117
Adresse: Tømmeråsen 19
Utskriftsdato: 04.07.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

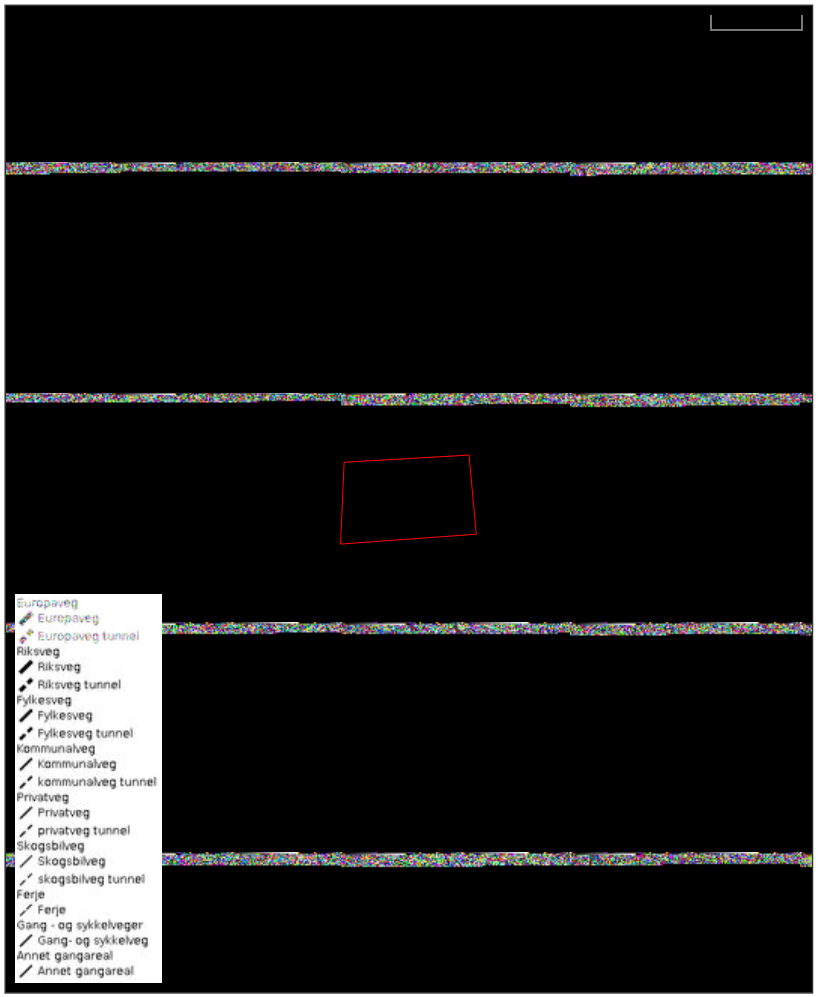
- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Parkering - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Ferdsel - nåværende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende

Utskriftsdato: 04.07.2024

Vegstatuskart for eiendom 3216 - 133/117//



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

Vestby kommune

Grunnkart

Eiendom: 133/117
Adresse: Tømmeråsen 19
Dato: 04.07.2024
Målestokk: 1:1000

N

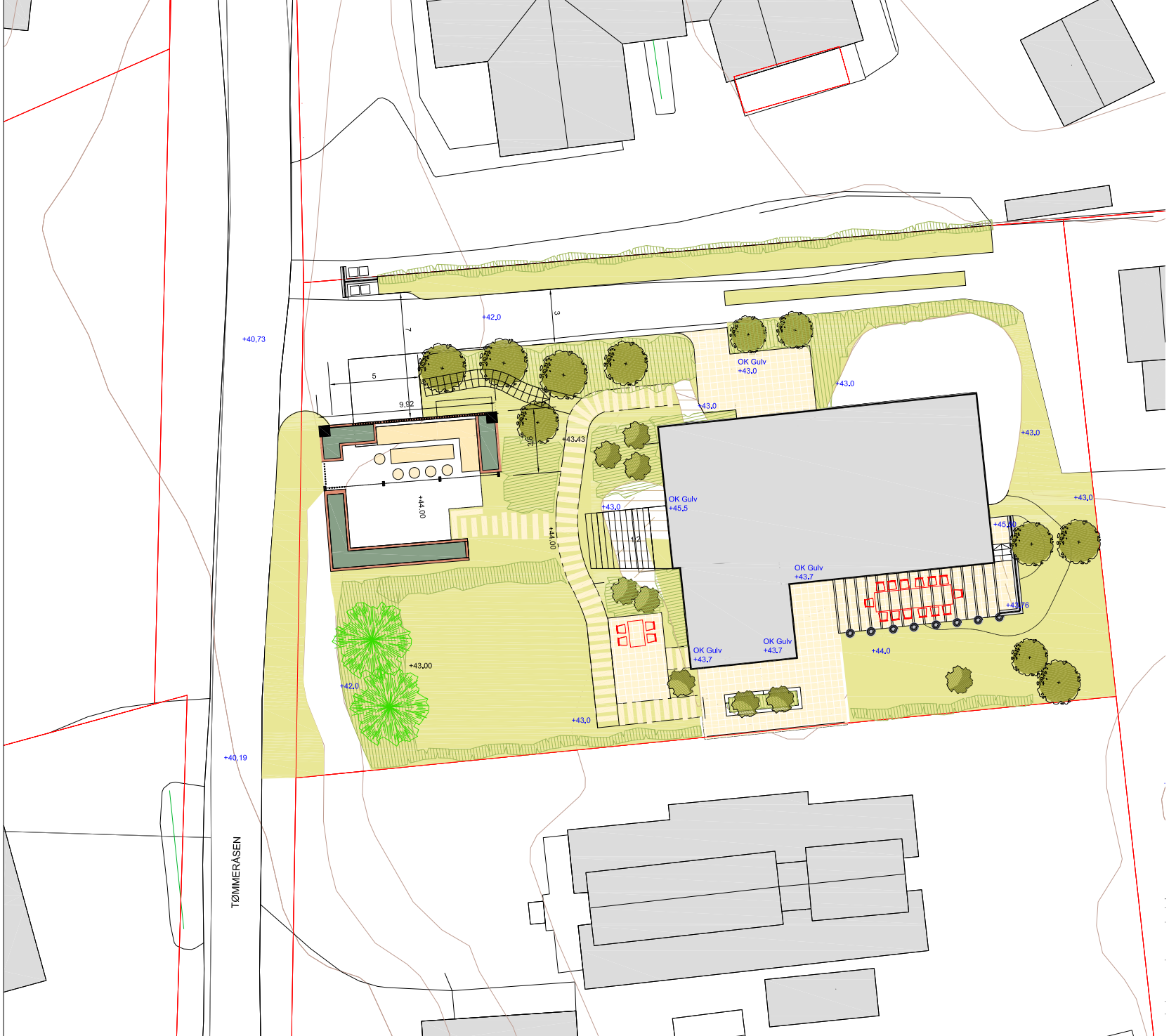
UTM-32

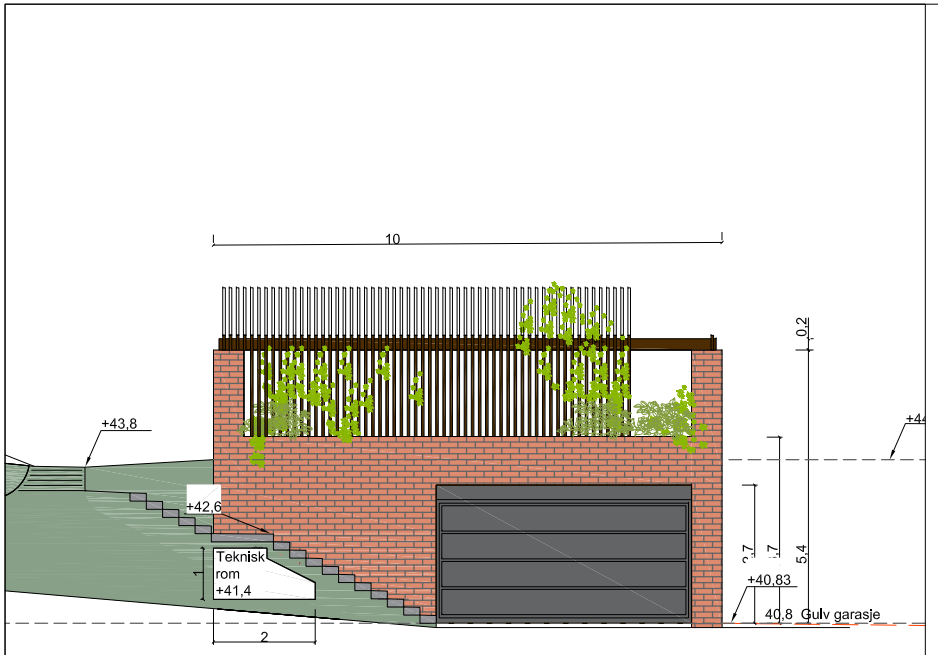
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



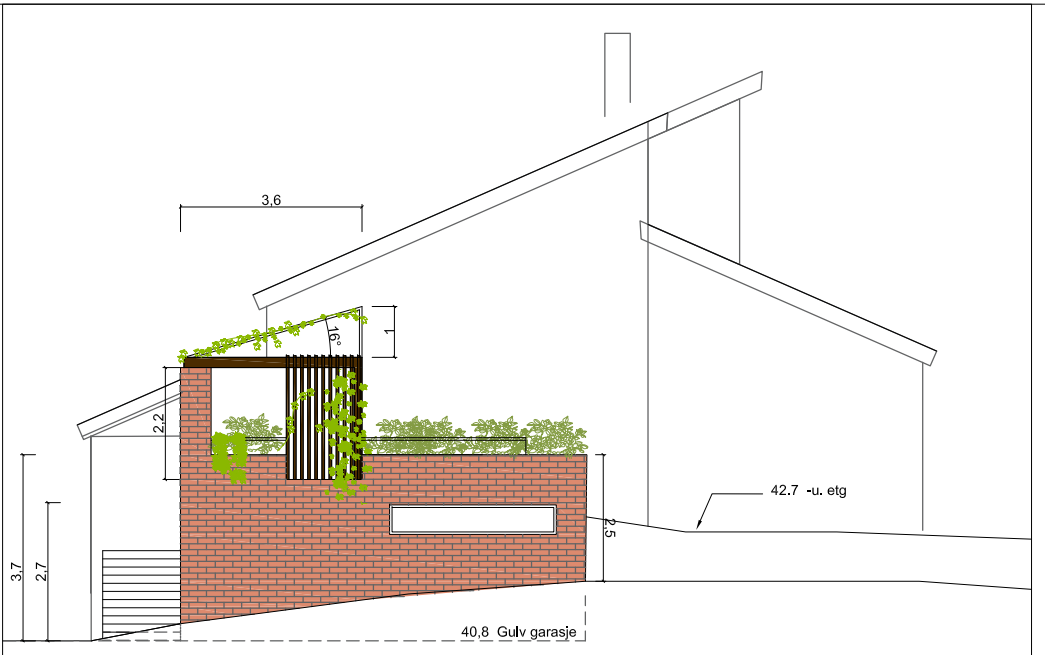
©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

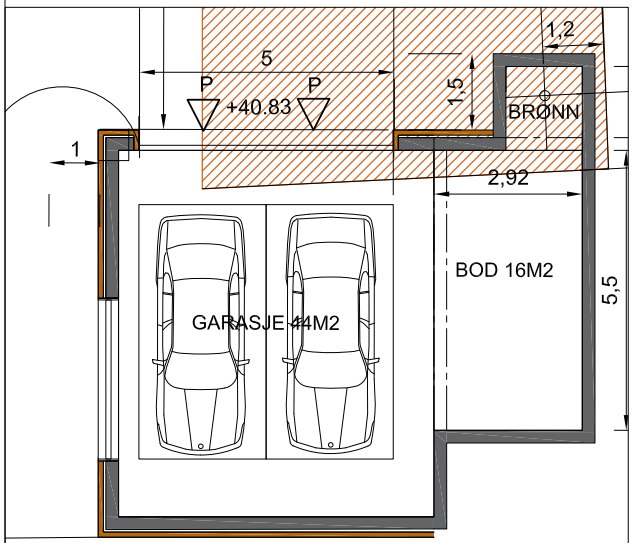

TØMMERÅSEN
+40,73
+40,19
+42.0
+43.0
+43.43
+44.00
+43.00
+44.0
+45.5
OK Gulv
+43.0
OK Gulv
+45.5
OK Gulv
+43.7
OK Gulv
+43.7
OK Gulv
+43.7
3
7
5
9.92
9.12
9.12



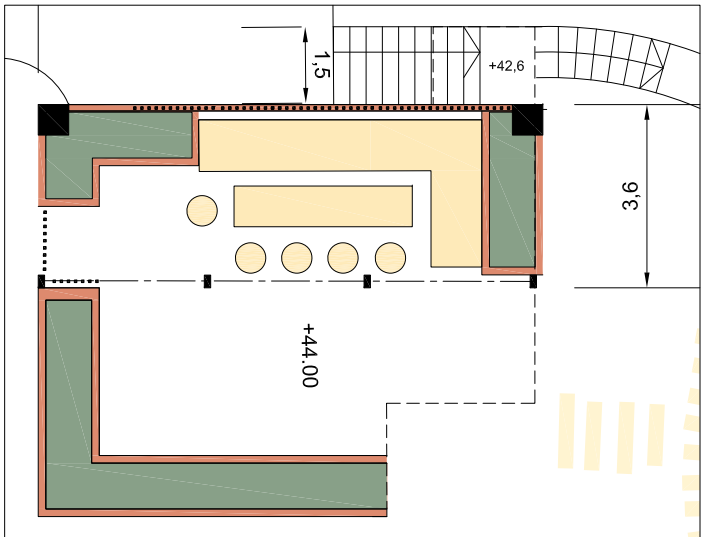
FASADE NORD 1:100



FASADE VEST 1:100



PLAN GARASJE 1: 100



PLAN PERGOLA PÅ GARASJETAK 1: 100

TØMMERÅSEN 19,

FORSLAG TIL UTFORMING GARASJE,

11 DESEMBER 2023

DRONNINGALANDSKAP

Tømmeråsen 19

Nabolaget Nordre Brevik/Son - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Son skole (1-7 kl.)	**25 min**
317 elever, 14 klasser	1.8 km
Brevik skole (1-7 kl.)	**26 min**
272 elever, 14 klasser	1.9 km
Grevlingen skole (8-10 kl.)	**24 min**
331 elever, 13 klasser	1.7 km
Vestby videregående skole	**16 min**
720 elever, 55 klasser	15.5 km
Ås videregående skole	**23 min**
1100 elever, 62 klasser	24.6 km

Offentlig transport

Brevikbukta	**12 min**
Linje 545A, 545B	0.9 km
Sonsveien stasjon	**6 min**
Linje RE20, R21	4.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 35 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 11 min**

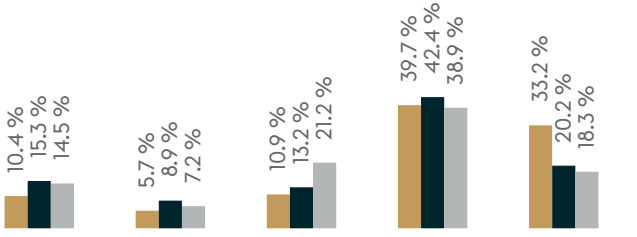
Barnehager

Øståsen barnehage (1-5 år)	**19 min**
59 barn	1.4 km
Solåsen Fus barnehage (0-5 år)	**26 min**
86 barn	1.8 km
Deør barnehage (1-5 år)	**27 min**
60 barn	2 km

Dagligvare

Kiwi Son	**17 min**
Kiwi Sletta	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Brevik/Son	1 358	681
Son/Store Brevik	6 595	2 763
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Husjordet tennishall	21 min
Grevlingen idrettsanlegg	25 min
Friskis & Svettis Vestby	27 min
Kondishuset	4 min

«Son er bare et helt fantastisk sted å bo :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 9I/10O

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 9I/10O

Støynivået
Lite støynivå 9I/10O



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 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/kontorer/moss

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge

915 52 939

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 41-0091/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tømmeråsen 19 1555 SON

Betegnelse: Gnr 133, bnr 117 (ideell andel 1/1) i Vestby kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no