NORDVIK

Labuåsen 8

5 soverom | 296 kvm | Enebolig



Velkommen til

Labuåsen 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Vedlegg
65	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.02.2026

Nøkkelinformasjon



Eksklusiv funkisbolig fra 2023 m/leilighet - Attraktivt og svært barnevennlig boligfelt - Høyt og solrikt m/flott utsikt

Prisantydning	**16 000 000,-**
Omkostninger	**401 380,-**
Totalpris	**16 401 380,-**
BRA-i	**296 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Labuåsen 8!

- Arkitekttegnet, svært påkostet enebolig m/egen leilighet.
- Beliggende i første rekke med uforstyrret utsikt.
- Sydvestvendte uteplasser på begge plan.
- Store vinduer og takhøyde opptil 3,5 m.
- Schmidt-kjøkken med Quooker og kullsyrefunksjon.
- Vannbåren gulvvarme, screens og soft close dører.
- Integrert garasje, dobbel carport og 3 elbilladere.
- Innredet bunker benyttet som treningsrom.
- Nyere boligfelt og svært barnevennelig.
- Flotte turstier i skogen like utenfor.

Eiendommen ligger i et veletablert og nytt område med tilbaketrukket og samtidig sentral beliggenhet. Det er kort vei til dagligvare, skoler, barnehager og kollektivtransport, samt en rask kjøre- eller sykkeltur til strender, togstasjon og sentrum.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 148 kvm
Total BRA: 148 kvm





















Stuen er delvis tilbaketrukket og skjermet.





Stuen fremstår som boligens naturlige samlingspunkt, med ekstra god takhøyde og store vindusflater i ulike størrelser.

Verandaen nås enkelt via skyvedør fra spisestuen, noe som gjør det enkelt å flytte måltidene ut på fine dager.











Schmidt -kjøkkenet har en stilren innredning med slette fronter og benkeplater i kompositt. Kjøkkenet er utstyrt med Quooker, som gir kokende vann direkte fra kranen, samt integrert kullsyrefunksjon.





Integrerte hvitevarer fra AEG inkluderer platetopp med integrert ventilator, stekeovn, kompaktovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.

Øya er sentralt plassert med sitteplasser fungerer som et naturlig samlingspunkt og gir gode arbeidsflater.









Mellomgangen som leder til hovedsoverommet, omkledningsrommet, badet og dagens TV-stue.





Hovedsoverommet fremstår som et harmonisk og gjennomført rom, malt i en dempet blå fargetone på både vegger og tak, med garderobeløsning i samme stil. Rommet er utstyrt med aircondition.



Opprinnelig soverom som benyttes som tv-stue og kontor. Store vindusflater gir godt lysinnslipp og utsyn mot omgivelsene, og rommet har direkte utgang til verandaen, som også nås fra stuen.





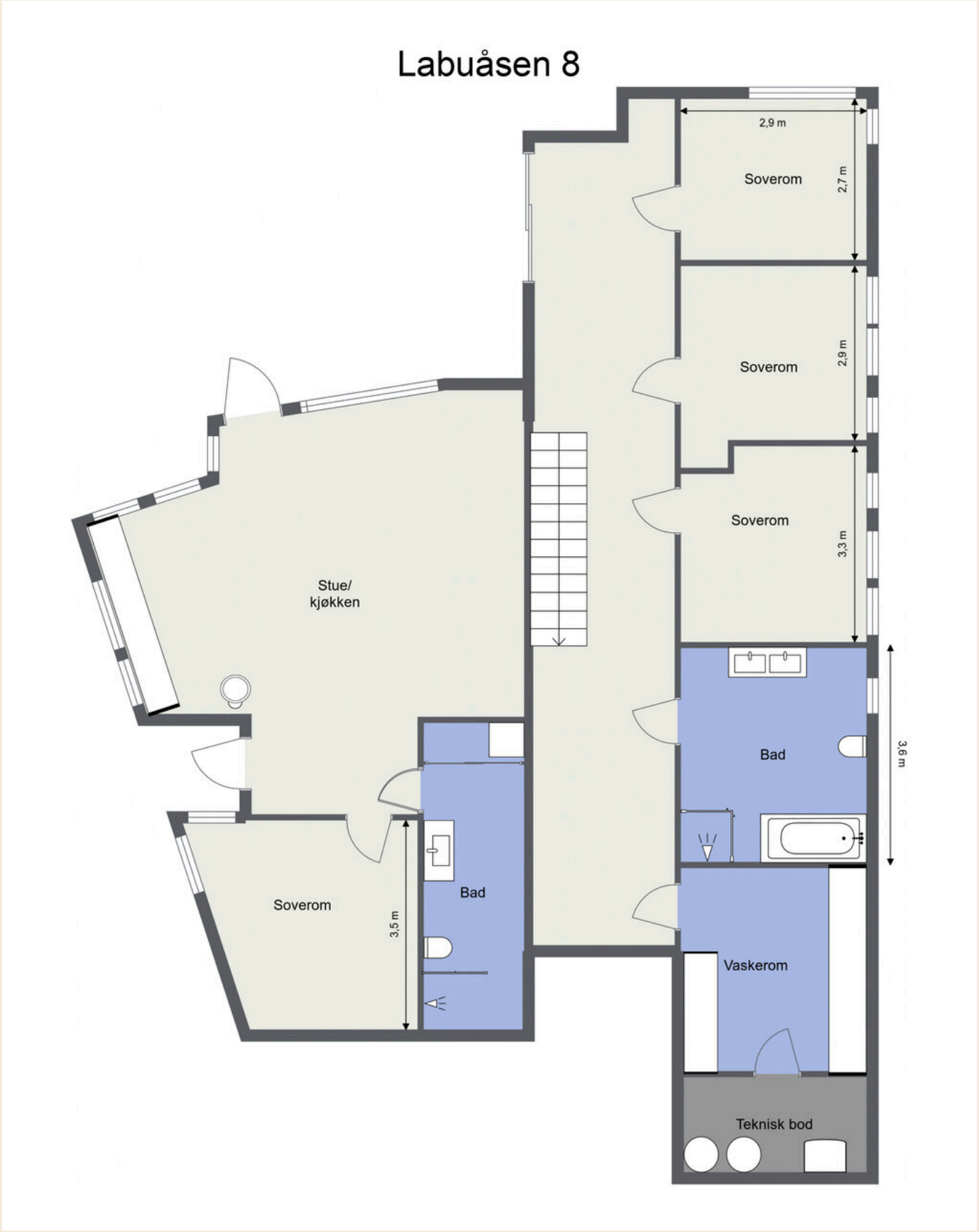
Rommet er kan enkelt tilbakeføres til soverom ved behov.

I mellomgangen er det plass til kontorløsning, samt adkomst til omkledningsrom med gode oppbevaringsløsninger.



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 148 kvm
Total BRA: 148 kvm















Soverommet i enden har en særlig attraktiv beliggenhet, med store vindusflater som gir en fantastisk og uforstyrret utsikt mot omgivelsene.





3 soverom i underetasjen er plassert på rekke, alle med tilnærmet lik størrelse og en gjennomført material- og fargepalett som harmonerer med boligens øvrige uttrykk.

Dagens barnerom har fargekombinasjoner på vegger og tak, samt garderobeskap.



Boligen har en attraktiv leilighet med egen, skjermet adkomst på baksiden av huset. Leiligheten er godt egnet for utleie, gjester, generasjonsbolig eller som en selvstendig del av boligen.





Leiligheten har samme standard som resten av boligen.

Åpen stue- og kjøkkenløsning. Oppholdsrommet fremstår lyst og innbydende, med gode vindusflater og direkte utgang til uteplass med flott utsyn.



Kjøkkenet er stilrent utformet med innredning med spilefronter i eik og heltre benkeplate med underlimt servantkum. Hvitevarer inkluderer platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.





Hengende peis er plassert som et naturlig midtpunkt i det åpne rommet.

Leiligheten har et lyst og harmonisk soverom, innredet med garderobeskap, dobbeltseng og kommode.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0027/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Labuåsen 8, 1553 SON
Gnr 134, bnr 116 (ideell andel 1/1) i Vestby kommune

Selgere
Eirik Tobias Klebo
Helene Hovden Eikrem

Kjøpesum og omkostninger
16 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
400 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
401 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
421 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 401 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 421 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 296 kvm
BRA-e: 48 kvm
Totalt BRA: 344 kvm
TBA: 45 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 148 kvm. Trapperom/gang/stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom og teknisk rom.
Leilighet: Stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.
Total BRA: 148 kvm.
TBA: 45 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 148 kvm. Entré, stue/kjøkken, grovkjøkken, garasje, gang, omkledningsrom, toalettrom, bad, soverom og tv-stue.
Total BRA: 148 kvm.
TBA: 20 kvm. Veranda.

Garasje
Underetasje:
BRA-e: 36 kvm. Bod og bod 2.
Total BRA: 36 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 12 kvm. Bod.
Total BRA: 12 kvm.

Innhold
Boligen inneholder:
Underetasje: Trapperom/gang/stue, 3 soverom, bad, vaskerom og teknisk rom.
Underetasje leilighet: Stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.
1. etasje: Entré, stue/kjøkken, grovkjøkken, garasje, gang, omkledningsrom, toalettrom, bad, soverom og tv-stue.

Øvrige arealer:
- Terrasse på 45 kvm
- Veranda på 20 kvm
- Carport med bod på 48 kvm

Standard
Sjeldent flott, arkitekttegnet funkisbolig fra 2023 med egen leilighet, integrert garasje og gjennomgående høy

standard. Boligen er svært påkostet, med vannbåren gulvvarme, innredninger fra Schmidt og soft close dører. Her kan du flytte rett inn i en bolig hvor arkitektur, kvalitet og funksjonalitet er sømløst kombinert. Eiendommen har flere solrike uteplasser på begge plan. De store vindusflatene og de åpne løsningene gir en unik romfølelse og slipper naturen inn som en del av boligen. Videre har eiendommen integrert garasje, dobbel carport og flere biloppstillingsplasser på steinbelagt gårdsplass. Det er montert 3 elbilladere.

· 1. etasje:
Boligen ønsker deg velkommen via en stilren entré med en imponerende takhøyde på 3,5 meter, som gir en luftig romfølelse allerede ved ankomst. Entréen har skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter. Det er også innvendig adkomst til integrert garasje, noe som gir en komfortabel hverdag - særlig i vinterhalvåret.

Boligens hovedplan åpner seg med et imponerende oppholdsrom hvor stue og kjøkken er delvis samlet i en åpen løsning. Stuen fremstår som boligens naturlige samlingspunkt, med ekstra god takhøyde og store vindusflater som strekker seg over flere høyder. Vindusflater langs fasaden slipper naturen inn som en del av interiøret og gir utsyn mot det omkringliggende landskapet. Takhøyden på opptil 3,5 meter over spiseplassen forsterker den åpne og luftige romfølelsen. Fra spisestuen leder stor skyvedør ut til en sydvestvendt veranda på 20 kvm med svært gode solforhold og uforstyrret utsikt.

Schmidt-kjøkkenet har en stilren innredning med slette fronter og benkeplater i kompositt. Den sentralt plasserte kjøkkenøya med sitteplasser fungerer som et naturlig samlingspunkt og gir gode arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med Quooker, som gir kokende vann direkte fra kranen, samt integrert kullsyrefunksjon. Integrerte hvitevarer fra AEG inkluderer platetopp med integrert ventilator, stekeovn, kompaktovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. I tilknytning til kjøkkenet er det adkomst til et praktisk grovkjøkken med gode oppbevaringsmuligheter.

Boligen har 2 bad, badet i hovedetasjen har lyse 60x60 fliser og downlights. Rommet har dobbel servant, høyskap på hver sin side, vegghengt toalett, håndkletørker og dusjnisje. Toalettrommet er plassert rett ved entréen, i umiddelbar nærhet til adkomsten fra garasjen. En gjennomtenkt løsning som er lett tilgjengelig for både beboere og gjester. Rommet har kvikkvinyl-gulv, slette overflater, vegghengt toalett og servantskap.

Boligen er opprinnelig tegnet med 6 soverom, hvor hovedsoverommet er en privat og skjermet sone. Mellomgangen som leder til hovedsoverommet, omkledningsrommet, badet og dagens TV-stue er romslig og gir plass til en naturlig kontorløsning. Hovedsoverommet fremstår som et harmonisk og gjennomført rom, malt i en dempet blå fargetone på både vegger og tak, med garderobeløsning i samme stil.

Rommet har aircondition, og fra mellomgangen er det tilgang til et romslig omkledningsrom.

I tilknytning til hoveddelen ligger et rom som opprinnelig er tegnet som soverom, men som i dag benyttes som en ekstra TV-stue og kontor. Rommet fremstår som fleksibelt og kan enkelt tilbakeføres til soverom ved behov. Store vindusflater gir godt lysinnslipp og utsyn mot omgivelsene.

·Underetasje:
Underetasjen nås via et elegant trappeløp utført i eik med tette opptrinn, glassrekkverk og integrert belysning. Under trappen er det en plassbygget garderobeløsning som utnytter arealet effektivt. Gangarealet fremstår som romslig og gjennomført, med god takhøyde, innfelte downlights og en naturlig flyt mellom boligens ulike rom og soner.

Baderommet i underetasjen har et gjennomført og stilrent uttrykk, i tråd med boligens øvrige bad. Her er dobbel servant med matchende høyskap, vegghengt toalett, håndkletørker, dusjnisje og badekar med integrert nisje for oppbevaring.

Vaskerommet er et gjennomført rom, hvor funksjonalitet og design er sømløst integrert. Rommet har slettmalte veggflater og store fliser på gulv. Innredningen er levert av kvalitetsleverandøren Schmidt, med slette fronter og skapplass som gir gode oppbevaringsmuligheter. Benkeplaten har en marmorinspirert overflate med detaljer som tilfører rommet et eksklusivt preg. Vaskemaskin og tørketrommel er plassert i ergonomisk arbeidshøyde, og rommet er i tillegg utstyrt med egen vask og gode arbeidsflater.

I denne delen av boligen er det 3 soverom plassert på rekke, alle med tilnærmet lik størrelse og en gjennomført material- og fargepalett som harmonerer med boligens øvrige uttrykk. Soverommet i enden har en særlig attraktiv beliggenhet, med store vindusflater som gir en fantastisk og uforstyrret utsikt. De øvrige soverommene benyttes i dag som barnerom, med moderne fargekombinasjoner på vegger og tak, samt garderobeskap.

·Underetasje leilighet
Leiligheten har egen, skjermet adkomst på baksiden av huset. Inngangen gjør leiligheten godt egnet både for utleie, gjester, generasjonsbolig eller som en selvstendig del av boligen.

Leiligheten har samme standard som resten av boligen, med en åpen stue- og kjøkkenløsning. Oppholdsrommet fremstår lyst og innbydende, med gode vindusflater og direkte utgang til uteplass med flott utsyn. En hengende peis er plassert som et naturlig midtpunkt i rommet. Kjøkkenet er stilrent utformet med innredning med spilefronter i eik og heltre benkeplate med underlimt servantkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Badet har fliser i dusjsonen og mikrosement på gulv. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett med spyleløsning, servantskap, dusjnisje og røropplegg for vaskemaskin, diskré plassert bak skyvedør.

Leiligheten har et lyst og harmonisk soverom, innredet med garderobeskap, dobbeltseng og kommode. Som hovedsoverommet i boligen er også dette rommet utstyrt med aircondition.

Boligen har gode lagringsmuligheter i teknisk rom/bod, bod bak carport og bod i tilknytning til bunker. Under carporten er det en bunker som i dag er innredet som treningsrom - et fleksibelt og spennende tilleggsareal.

Innvendige overflater:
- Vegger med slettmalte overflater og listfrie overganger.
- Gulv med kvikkvinyl-gulv og mikrosement.
- Slettmalte overflater og listfrie overganger i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
- Plast avløp. TG vurdert på bakgrunn av alder.
- Boligen har etablert balansert ventilasjon.
- Varmepumpe berg-til-vann, varmefordeling med vannbåren gulvvarme.
- Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme i hele boligen.
- Nytt anlegg 2023.

Parkering
Eiendommen har gode parkeringsmuligheter på steinbelagt gårdsplass, integert garasje og dobbel carport. Det er installert 3 elbilladere. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

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

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Pumpekum.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Noen få sukkermaur.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Beskriv: Ja.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Mulig takterrasse hos naboen.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig:
Taktekking: Tak med papptekking. Snødekt tak besiktigelsesdagen, vurdering basert på alder. Nedløp og beslag: Renner, nedløp og beslag i stål.
Veggkonstruksjon: Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk, fasader med vertikal trepanel.
Takkonstruksjon/Loft: Saltak/flat takkonstruksjon i trekonstruksjon. Vinduer: Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass. Dører: Skyvedør og terrassedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i stål/glass. Terrasse: Terrasse utenfor sokkeletasje, hhv. støpt gulv på grunn og terrassebord på tilfarere.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Pipe og ildsted: Stålpipe med tilknyttet peisovn i begge etasjer.
Rom Under Terreng: Sokkeletasje med innvendig påforet vegg. Foretatt fuktmåling i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Grunnmur fundamentert på komprimert stein. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Fuktsikring og drenering: Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon).
Grunnmur og fundamenter: Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering. Forstøtningsmurer: Støttemur oppført i støpt konstruksjon, rekkverk i stål/glass.
Terrengforhold: Terreng med etablert avrenning.
Utvendige vann- og avløpsledninger: Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Plast avløp. TG vurdert på bakgrunn av alder.

GARASJE
Carport med biloppstillingsplass til 2 biler. Støpt dekke. Bod oppført i trekonstruksjon, adkomst fra carport. Underetasje med boder, adkomst fra terrasse utenfor sokkeletasje.

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som

kan kreve tiltak:
- Veggkonstruksjon: Det er påvist andre avvik: Bordkledning fasade syd stedvis avsluttet tett ned på sålbenkbeslag. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom bordkledning og sålbenkbeslag for å sikre god lufting og redusere risiko for fuktopptrekk i kledningen. Manglende avstand kan føre til råteskader og redusert levetid på kledningen.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stedvis ujevnheter i undergulv. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

- Rom Under Terreng: Det er påvist andre avvik: Vær oppmerksom på at innvendig påført kjellervegg på bakgrunn av skadestatistikk på generelt grunnlag er vurdert som risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas jevnlig ettersyn av veggene for å avdekke eventuelle fuktproblemer på et tidlig stadium, da innvendig påførede kjellervegger anses som risikokonstruksjon. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være skjulte fuktskader og påfølgende skadeutvikling i konstruksjonen.

- Sokkeletasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist andre avvik: Badekar ikke flyttet på ved besiktigelse. -Sluk og fallforhold under badekar er ikke besiktiget. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser av sluk og fallforhold under badekar anmodes utført. Manglende inspeksjon medfører usikkerhet om tilstanden på sluk og fall, noe som kan innebære økt risiko for lekkasjer eller fuktskader i konstruksjonen.

- Sokkeletasje - Vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Høydedifferanse topp slutrist til topp flisgulv ved dør målt til 6mm, flat eiketerskel. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å oppfylle forskriftskravene og redusere risikoen for vannansamling på gulvet, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

- Sokkeletasje - Bad/vaskerom leilighet - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist andre avvik:. Dusjnisje med metallist på gulv, hindrer avrenning til sluk for eventuelt lekkasjevann på gulv utenfor dusj. Topp metallist i nivå 3mm høyere enn topp gulv ved dør. Konsekvens/tiltak: Metallist ved dusjnisje bør fjernes, event. etablere andre tiltak som sikrer at eventuelt lekkasjevann på gulvet utenfor dusj kan renne uhindret til sluk. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for at vann blir stående på gulvet og kan trenge inn i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader.

- 1. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å etablere ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilatoren for å sikre effektiv fjerning av matos og fukt. Dersom dette ikke er mulig, må kullfilteret vedlikeholdes og byttes jevnlig for å redusere risiko for dårlig luftkvalitet og opphopning av fett i kjøkkenet.

- Sokkeletasje - Stue/kjøkken leilighet - Avtrekk: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å etablere ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilatoren for å sikre effektiv fjerning av matos og fukt. Dersom dette ikke er mulig, må kullfilteret vedlikeholdes og byttes jevnlig for å redusere risiko for dårlig luftkvalitet og opphopning av fett i kjøkkenet.

- Helse, miljø og sikkerhet: Utetrapper mangler håndlist for personsikring. Avvik i branncelleinndeling, innvendig dør fra integrert garasje til bolig mangler selvlukker-funksjon.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Utetrapper mangler håndlist for personsikring. Konsekvens/tiltak: Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket. Det bør monteres håndlist på utetrapper for å ivareta personsikkerheten. Manglende håndlist medfører økt risiko for fallulykker og personskader. Det bør monteres selvlukker på innerdør mellom garasje og bolig for å tilfredsstille brannkrav mellom to branneller.

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 og selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Følgende medfølger ikke: Vaskemaskin og tørketrommel.
Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?: Alle brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - grønn
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:
- Stålpipe med tilknyttet peisovn i begge etasjer
- Varmepumpe berg-til-vann, varmefordeling med vannbåren gulvvarme
- Varmpefordeling med vannbåren gulvvarme i hele boligen

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. 25 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 808,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer avløp, vann, renovasjon og feiing.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr. 22 000,- pr år.
- Alarm fra Sector Alamr kr. 500,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Talkomore kr. 600,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 194 738,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 778 593,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
IF
Polisenr: 4742932

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Talkmore.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 851 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger høyt og solrikt i terrenget, i første rekke på feltet, med flott og fri utsikt over landbruksområder og naturlandskap. Utearealene fremstår som gjennomtenkte og lettstelte, med flere solrike uteplasser over to plan.

I følge grunnkart har tomtegrensene middels til høy nøyaktighet (3-30cm).

Radonmåling
Boligen er utstyrt med radonsperre fra byggeår.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eneboligen ligger i et rolig og familievennlig boligområde i nærheten av Son sentrum, i Vestby kommune. Beliggenheten gir kort gangavstand til både barnehage, barneskole og ungdomsskole, noe som gjør området ideelt for barnefamilier. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi, og for et bredere utvalg av tjenester og butikker ligger Son sentrum kun få minutter unna. Her finner man blant annet apotek, legekontor, tannlege, vinmonopol og ulike spesialforretninger.

Området byr på mange fritidsmuligheter med nærhet til lekeplasser, fotballbane, idrettshall, slalåmbakke og treningssenter ved Cato-senteret. I tillegg finnes det både golfbane på Stavnes, svømmehall og et velrenommert spa-hotell i nærheten.

Nabolaget er preget av hyggelige og rolige naboer i ulike livsfaser. Flere barnefamilier har flyttet inn de siste årene, og det er et godt fellesskap med mulighet for både sosialt samvær og privatliv. Velforeningen er aktiv og bidrar til et levende nærmiljø med blant annet skøyteis om vinteren og sommerfest for store og små.

Barnehage ligger rett opp i veien, og det er gangavstand til både barne- og ungdomsskole. Son sentrum tilbyr et godt utvalg av butikker, restauranter, kaféer og servicetilbud. I nærområdet finnes også et bredt spekter av fritidsaktiviteter som tennisklubb, slalåmbakke, fotball,

håndball, golf, seiling og treningssenter.

Son er en kystby med en sjarmerende småbypreg og et levende sentrum som tiltrekker både fastboende og besøkende. Her finner man restauranter, gallerier, kystkulturmuseum og bibliotek, samt en småbåthavn og badestrender. Like utenfor sentrum ligger en 9-hulls golfbane og et moderne hotell med spa, treningsfasiliteter og restaurant.

Det er gode pendlermuligheter fra området. Med bil tar det omtrent 40 minutter til Oslo og 10 minutter til Moss. Sonsveien stasjon ligger i kort avstand fra boligen, og herfra går det hyppige togavganger til Oslo S og Moss. Reisetiden til Oslo vil reduseres ytterligere med Follobanen, som gir en reisetid på under 30 minutter. Stasjonen har også parkeringsmuligheter for pendlere.

Vestby kommune ligger rundt 50 kilometer sør for Oslo og grenser til Moss. Kommunen er i vekst og har de siste årene fått et stadig bredere servicetilbud. Vestby Storsenter tilbyr over 40 butikker, og i den nordlige delen av kommunen finner man Oslo Fashion Outlet og Bauhaus. Kommunen har over 20 kilometer kystlinje mot Oslofjorden med mange populære badeplasser. E6 går gjennom kommunen og gir enkel tilgang til både Oslo og svenskegrensen.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er 12 minutter unna og befinner seg på Deør skog.

Skoler og barnehager
I gangavstand fra boligen har du 3 fine barnehager:
Bjørkekollen barnehage (1-5 år) 5 min
Deør barnehage (1-5 år) 15 min
Grevlingen barnehage (1-5 år) 18 min
Son skole (1-7 kl.) 15 min til fots
Grevlingen skole (8-10 kl.) 17 min til fots
Vestby videregående skole 16 min med bil
Ås videregående skole 22 min med bil

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig med sekundærleilighet datert, 28.08.2023.
Det foreligger ferdigattest for enebolig med garasje.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Noe endret planløsning; Bod endret til oppholdsrom og vegg er fjernet.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Adkomst via kommunal og privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Boligen er tilknyttet følgende:
Kommuneplan, id: KPLAN2023. Navn: Kommuneplan 2023-2034. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Ikrafttredelse 17.11.2025.
Delareal: 73 m2. KPHensynsonenavn: H310_2. KPFare: Ras- og skredfare.
Delareal: 852 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.
Kommentar: Boligen er regulert til boligbebyggelse og 73 m2 ligger under ras og skredfare.

Reguleringsplan, id 0244. Navn: NORDRE LABO. Plantype: Detaljregulering. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 22.05.2017.
Delareal: 852 m2. Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse. Feltnavn: B2.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Selger opplyser: Skal mulig bygges takterrase hos nabo.

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

3216/134/116:
15.11.1900 - Dokumentnr: 900056 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3216 Gnr:141 Bnr:1
Overført fra: Knr:3216 Gnr:134 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring:

10.12.2007 - Dokumentnr: 1020242 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3216 Gnr:134 Bnr:29
Overført fra: Knr:3216 Gnr:134 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Gnr. 134, bnr. 1 gir eier av eiendommene gnr. 134, bnr. 29 fremtidig veirett over sin eiendom frem til privat bolig gnr.134 bnr. 29. Veiretten gjelder på eksisterende vei via Labobakken. Brøyting og vedlikehold av vei deles på de berørte parter.

29.03.2021 - Dokumentnr: 374322 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Rettighetshaver: Labuåsen Velforening
Org.nr: 920 463 975
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Pliktig velforening, medlemmene

plikter til å følge velforeningens til enhver tid gjeldene vedtekter.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 90 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 100,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke (inkluderer alle visninger med påmeldte.) kr. 5 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Samlet skal selger betale kr. 176 000,- 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. 3 900,-.

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 1. mars 2026

Megler
Jeanette Hornsletten, Daglig leder / Salgsleder / Partner
Tlf. 91552939

Megler 2
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

Meglerforetaket
Nordvik Moss
Bernt Ankers gate 17
1534 MOSS
Juridisk navn: Moss Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 832574112

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Labuåsen 8

Nabolaget Strømbråten - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Son skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	**16 min** 1.4 km
Grevlingen skole (8-10 kl.) 335 elever, 14 klasser	**19 min** 1.6 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	**17 min** 14.3 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	**22 min** 23 km

Offentlig transport

Deør skog Linje 545A, 545B, 546	**7 min** 0.5 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	**11 min** 6.6 km
Oslo Gardermoen	**1 t 9 min**

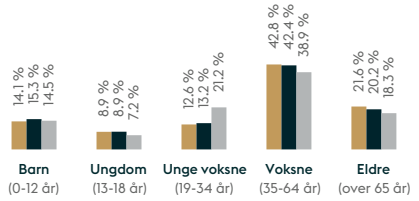
Barnehager

Bjørkekollen barnehage (1-5 år... 34 barn	**7 min** 0.6 km
Deør barnehage (1-5 år) 57 barn	**14 min** 1.2 km
Grevlingen barnehage (1-5 år) 82 barn	**20 min** 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Son	**16 min**
Kiwi Sletta	**22 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømbråten	1 161	486
Son/Store Brevik	6 595	2 763
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Labo stadion	5 min
Balløkke vollehagen	12 min
Kondishuset	20 min
Friskis & Svettis Vestby	8 min

Støynivået

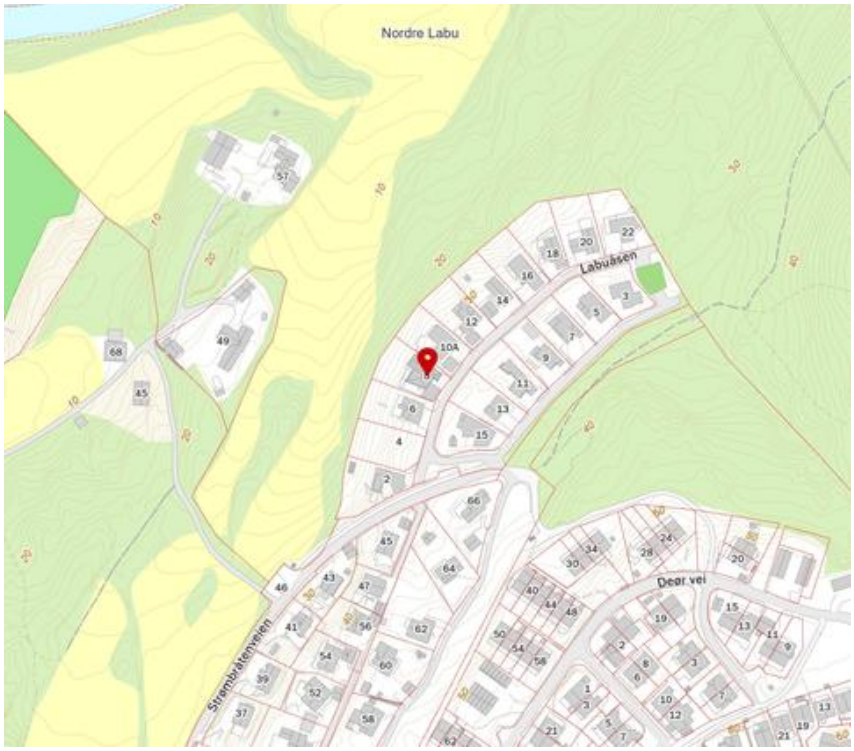
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk

Lite trafikk 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Labuåsen 8 , 1553 SON
VESTBY kommune
gnr. 134, bnr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 344 m² BRA-i: 296 m²



Befaringsdato: 26.02.2026 **Rapportdato:** 28.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1786 **Referansenummer:** XG2957

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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, branneller 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arkitekttegnet enebolig med sekundærleilighet og integrert garasje oppført i 2023.
Boligen fremstår med en gjennomgående god standard.

Vær oppmerksom på at dette kun er et sammendrag, se rapportens hoveddel for tilstandsvurderinger.

Enebolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Tak med papptekking. Snødekt tak besiktigelsesdagen, vurdering basert på alder.
Renner, nedløp og beslag i stål.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk, fasader med vertikal trepanel.
Saltak/flat takkonstruksjon i trekonstruksjon
Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass.
Skyvedør og terrassedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass.
Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i stål/glass.
Terrasse utenfor sokkeletasje, hhv. støpt gulv på grunn og terrassebord på tilfarere.
Tretrapp fra terrasse til terreng, og 2 stk støpte trapper med innlagt varme i trinn.

INNVENDIG Gå til side

Vegger og himlinger med slettmalte overflater, listfrie overganger.
Innfelt belysning i himling.
Laminatgulv generelt. Del av sokkeletasjen med mikrosement.
Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Stålpipe med tilknyttet peisovn i begge etasjer.
Sokkeletasje med innvendig påforet vegg.
Foretatt fuktmåling i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold.
Tretrapp i eik med tette opptrinn, håndløper på vegg og glassrekkverk i trapp.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etg.
Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt belysning.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, slukrenne i senket dusjnisje.
Slukrenne med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap og dusjnisje.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.
Nyere våtrom/bygg oppført i 2023/under 5 år, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

Bad i U.etg.
Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt belysning.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, slukrenne i dusjnisje og sluk under badekar.
Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje, badekar med karmontert armatur.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.
Nyere våtrom/bygg oppført i 2023/under 5 år, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

Vaskerom
Slettmalte overflater med sokkelflis mot gulv.
Flislagt gulv.
Plastsluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.
Utslagskum i skapinnredning, røropplegg for vaskemaskin.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.
Nyere våtrom/bygg oppført i 2023/under 5 år, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

Bad/vaskerom leilighet
Flislagt baderom fra 2023.
Fliser i dusjnisje, øvrige vegger slettmalt med sokkelflis.
Gulv med mikrosement, fliser i dusjnisje.
Plastsluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje.
Røropplegg for vaskemaskin bak skyvedørsfront.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.
Nyere våtrom/bygg oppført i 2023/under 5 år, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med slette fronter, benkeplate i kompositt med servantbeslag i kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kombiskap kjøl/frys. Montert automatisk vannstoppventil.
Ventilator integrert i platetopp.
Skapinnredning med slette fronter, benkeplate og servantkum i kompositt.
Skapinnredning med spilefronter i eik, heltre eik benkeplate med underlimt servantkum. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøleskap. Montert automatisk vannstoppventil og komfyrvakt.
Kjøkkenventilator over kokesone.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med laminatgulv og slettmalte vegger.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap. Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
Plast avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.
Boligen har etablert balansert ventilasjon.
Varmepumpe berg-til-vann, varmefordeling med vannbåren gulvvarme.
Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme i hele boligen.
Nytt anlegg 2023.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på komprimert stein. Det er ikke observert

Beskrivelse av eiendommen

vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon).
Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Støttemur oppført i støpt konstruksjon, rekkverk i stål/glass.
Terreng med etablert avrenning.
Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Plast avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

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

Utetrapper mangler håndlist for personsikring.
Avvik i branncelleinndeling, innvendig dør fra integrert garasje til bolig mangler selvlukker-funksjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

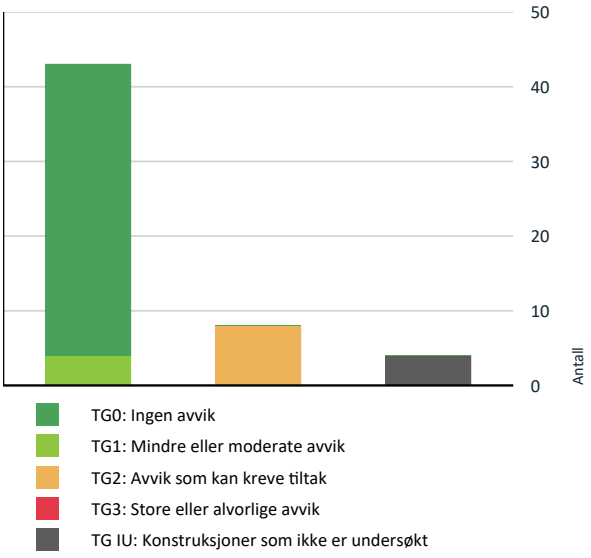
Enebolig

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

Noe endret planløsning; Bod endret til oppholdsrom, vegg fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
	Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
	Kjøkken > Sokkeletasje > Stue/kjøkken leilighet > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom leilighet > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	Gå til side
	Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom leilighet > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2023

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak med papptekking. Snødekt tak besiktigelsesdagen, vurdering basert på alder.



TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk, fasader med vertikal trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bordkledning fasade syd stedvis avsluttet tett ned på sålbenkbeslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom bordkledning og sålbenkbeslag for å sikre god lufting og redusere risiko for fuktopptrekk i kledningen. Manglende avstand kan føre til råteskader og redusert levetid på kledningen.



Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak/flat takkonstruksjon i trekonstruksjon

TG 0 Vinduer

Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass.

TG 0 Dører

Skyvedør og terrassedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i stål/glass.



TG 0 Terrasse

Terrasse utenfor sokkeletasje, hhv. støpt gulv på grunn og terrassebord på tilfarere.

TG 0 Utvendige trapper

Tretrapp fra terrasse til terreng, og 2 stk støpte trapper med innlagt varme i trinn.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 0 Overflater

Vegger og himlinger med slettmalte overflater, listfrie overganger. Innfelt belysning i himling.
Laminatgulv generelt. Del av sokkeletasjen med mikrosement.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis ujevnheter i undergulv.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



TG 0 Pipe og ildsted

Stålpipe med tilknyttet peisovn i begge etasjer.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Sokkeletasje med innvendig påforet vegg.
Foretatt fuktmåling i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vær oppmerksom på at innvendig påforet kjellervegg på bakgrunn av skadestatistikk på generelt grunnlag er vurdert som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas jevnlig ettersyn av veggene for å avdekke eventuelle fuktproblemer på et tidlig stadium, da innvendig påforede kjellervegger anses som risikokonstruksjon.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være skjulte fuktskader og påfølgende skadeutvikling i konstruksjonen.

TG 0 Innvendige trapper

Tretrapp i eik med tette opptrinn, håndløper på vegg og glassrekkverk i trapp.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt belysning.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med etablert fallforhold, slukrenne i senket dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne med tilknyttet tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap og dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Nyere våtrom/bygg oppført i 2023/under 5 år, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt belysning.

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med etablert fallforhold, slukrenne i dusjnisje og sluk under badekar.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Badekar ikke flyttet på ved besiktigelse. -Sluk og fallforhold under badekar er ikke besiktiget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser av sluk og fallforhold under badekar anmodes utført.
Manglende inspeksjon medfører usikkerhet om tilstanden på sluk og fall, noe som kan innebære økt risiko for lekkasjer eller fuktskader i konstruksjonen.

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje, badekar med karmontert armatur.

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Nyere våtrom/bygg oppført i 2023/under 5 år, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Slettmalte overflater med sokkelflis mot gulv.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydedifferanse topp slutrist til topp flisgulv ved dør målt til 6mm, flat eiketerskel.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å oppfylle forskriftskravene og redusere risikoen for vannansamling på gulvet, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Utslagskum i skapinnredning, røropplegg for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Nyere våtrom/bygg oppført i 2023/under 5 år, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

Tilstandsrapport

Generell

Flislagt baderom fra 2023.



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser i dusjnisje, øvrige vegger slettmalt med sokkelflis.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 0 Overflater Gulv

Gulv med mikrosement, fliser i dusjnisje.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje. Røropplegg for vaskemaskin bak skyvedørsfront.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dusjnisje med metallist på gulv, hindrer avrenning til sluk for eventuelt lekkasjevann på gulv utenfor dusj. Topp metallist i nivå 3mm høyere enn topp gulv ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Metallist ved dusjnisje bør fjernes, event. etablere andre tiltak som sikrer at eventuelt lekkasjevann på gulvet utenfor dusj kan renne uhindret til sluk. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for at vann blir stående på gulvet og kan trenge inn i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Nyere våtrom/bygg oppført i 2023/under 5 år, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Skapinnredning med slette fronter, benkeplate i kompositt med servantbeslag i kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kombiskap kjøl/frys. Montert automatisk vannstoppventil.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator integrert i platetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilatoren for å sikre effektiv fjerning av matos og fukt. Dersom dette ikke er mulig, må kullfilteret vedlikeholdes og byttes jevnlig for å redusere risiko for dårlig luftkvalitet og opphopning av fett i kjøkkenet.

1. ETASJE > GROVKJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Skapinnredning med slette fronter, benkeplate og servantkum i kompositt.

SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 0 Overflater og innredning

Skapinnredning med spilefronter i eik, heltre eik benkeplate med underlimt servantkum. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøleskap. Montert automatisk vannstoppventil og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator over kokesone.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilatoren for å sikre effektiv fjerning av matos og fukt. Dersom dette ikke er mulig, må kullfilteret vedlikeholdes og byttes jevnlig for å redusere risiko for dårlig luftkvalitet og opphopning av fett i kjøkkenet.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminatgulv og slettmalte vegger.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 0 Teknisk anlegg

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap. Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

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

Tilstandsrapport



TG 0 Avløpsrør

Plast avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har etablert balansert ventilasjon.

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe berg-til-vann, varmefordeling med vannbåren gulvvarme.

TG 0 Vannbåren varme

Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme i hele boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Nytt anlegg 2023.

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.
   2023 byggeår
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?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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?
Nei

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?
Ja Samsvarserklæring(er) ikke fremlagt som dokumentasjon på at el-anlegget er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet med tilhørende garantiordninger.

Kursfortegnelse er ikke i samsvar med faktisk installerte kurser i el-skap.

Det bør utføres utvidet el-kontroll som tilfredsstiller NEK 405-2 på bakgrunn av manglende Samsvarserklæring(er).
Manglende Samsvarserklæring(er) medfører usikkerhet om installasjonene er utført uten autorisert installasjonsbedrift.

Konsekvens av å ikke besørge innhentet el-rapport NEK405-2 kan være at uautorisert/ufagmessig installasjon med brannfare ikke oppdages.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnmur fundamentert på komprimert stein. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon).

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.

Tilstandsrapport

TG 0 Forstøtningsmurer

Støttemur oppført i støpt konstruksjon, rekkverk i stål/glass.

TG 0 Terrengforhold

Terreng med etablert avrenning.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Plast avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Utetrapper mangler håndlist for personsikring.
Avvik i branncelleinndeling, innvendig dør fra integrert garasje til bolig mangler selvlukker-funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Utetrapper mangler håndlist for personsikring.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres håndlist på utetrapper for å ivareta personsikkerheten. Manglende håndlist medfører økt risiko for fallulykker og personskader.

Det bør monteres selvlukker på innerdør mellom garasje og bolig for å tilfredsstille brannkrav mellom to brannceller.

Bygninger på eiendommen

Carport med bod



Anvendelse

Byggeår
2023

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Carport med biloppstillingsplass til 2 biler. Støpt dekke. Bod oppført i trekonstruksjon, adkomst fra carport.
Underetasje med boder, adkomst fra terrasse utenfor sokkeletasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	148			148	20
Sokkeletasje	148			148	45
SUM	**296**				**65**
SUM BRA	**296**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, grovkjøkken, garasje, gang, omkledningsrom, toalettrom, bad, soverom, tv-stue		
Sokkeletasje	Trapperom/gang/stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, teknisk rom, stue/kjøkken leilighet, bad/vaskerom leilighet, soverom leilighet		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Vegger i vinkler, oppdelt med delevegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Noe endret planløsning; Bod endret til oppholdsrom, vegg fjernet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nybygg 2023.

Carport med bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		12		12	
Underetasje		36		36	
SUM		**48**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	
Underetasje		Bod, bod 2	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	271	25
Carport med bod	0	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Eirik Tobias Klebo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	134	116		0	851.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Labuåsen 8

Hjemmelshaver
Klebo Eirik Tobias, Eikrem Helene Hovden

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde med nærhet til barnehage, skole, idrettsanlegg, populære turområder og Son sentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	26.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel 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 borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/XG2957

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. feb. 2026

Oppdragsnummer
41-0027/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Labuåsen 8, 1553 SON

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Eirik Tobias Klebo, Helene Hovden Eikrem

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4742932
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Pumpekum

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Noen få sukkermaur

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Ja

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Mulig takterrasse hos naboen

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

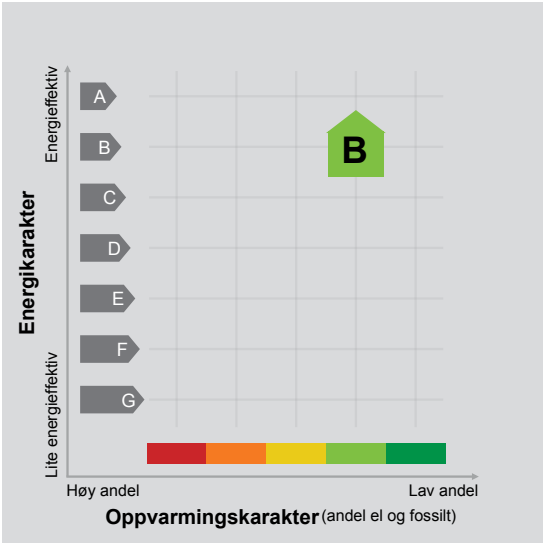
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 41-0027/26

ENERGIATTEST

Adresse	Labuåsen 8
Postnummer	1553
Sted	SON
Kommunenavn	Vestby
Gårdsnummer	134
Bruksnummer	116
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300862277
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4335041b-df7e-4cfb-8511-73c18545854d
Dato	17.04.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innetemperaturen
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	240
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Labuåsen 8
Postnummer: 1553
Sted: SON
Kommune: Vestby
Bolignummer: H0101
Dato: 17.04.2024 15:52:09
Energimerkenummer: 4335041b-df7e-4cfb-8511-73c18545854d

Kommunenummer: 3216
Gårdsnummer: 134
Bruksnummer: 116
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300862277

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Vestby kommune
Bygg

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00944-8	Kristine Rasmussen Pind	28.08.2023

FERDIGATTEST - 134/116/0/0 - LABUÅSEN 8 - ENEBOLIG MED SEKUNDÆRLEILIGHET

Vi viser til søknad om ferdigattest datert 27.08.2023, mottatt 28.08.2023.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	134/116/0/0
Tiltakets adresse:	Labuåsen 8
Tiltakshaver:	Eirik Tobias Klebo
Ansvarlig søker:	SIV.ARK. MNAL JAN JANSEN

VEDTAK:

FERDIGATTEST

Vestby kommune godkjenner søknaden om ferdigattest for enebolig med sekundærleilighet mottatt 28.08.2023.

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

Det er sendt inn følgende dokumentasjon til søknad om ferdigattest:
- Gjennomføringsplan datert 27.08.2023, mottatt 28.08.2023.
- Bekreftelse på at gjenstående arbeider utført.

BYGNINGSAVDELINGENS VURDERING
Vi gir ferdigattest på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 06.04.2021.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 22.05.2023.

ambita

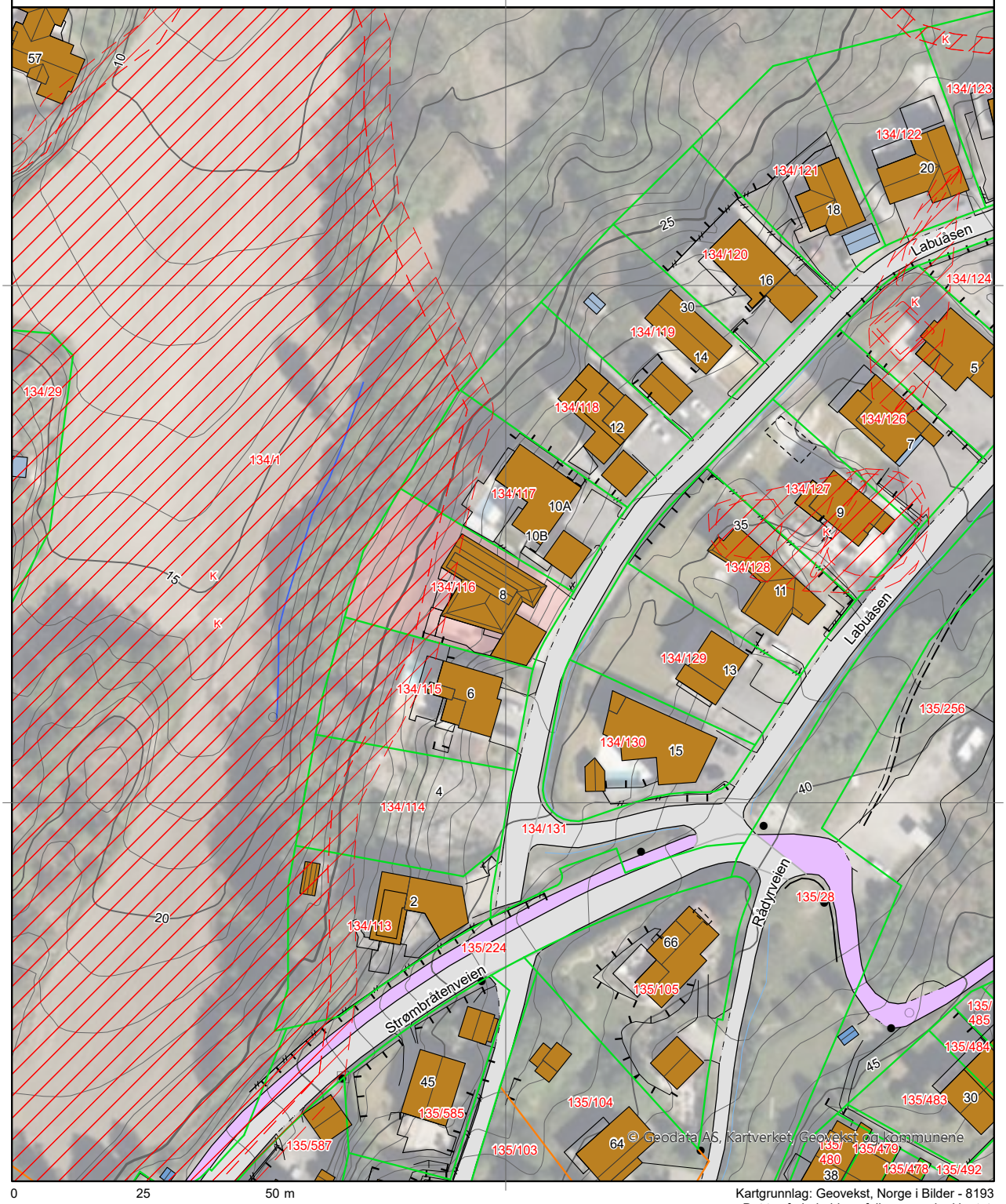
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/134/116/0/0

Eiendomsgrenser

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

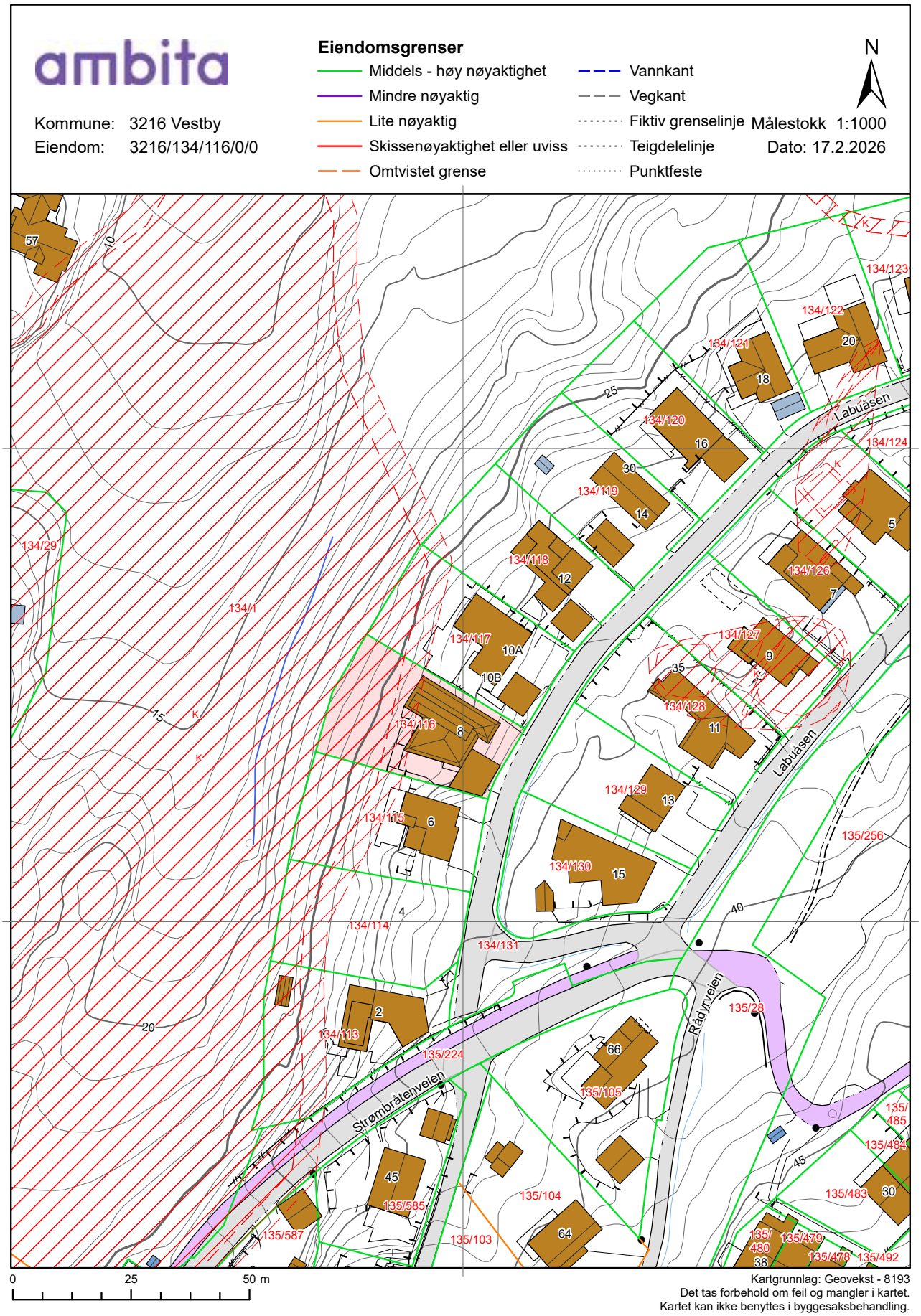
N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.2.2026



0 25 50 m

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


ambita
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/134/116/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 17.2.2026
Labuåsen
Rådyrveien
Strømbråtenveien
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



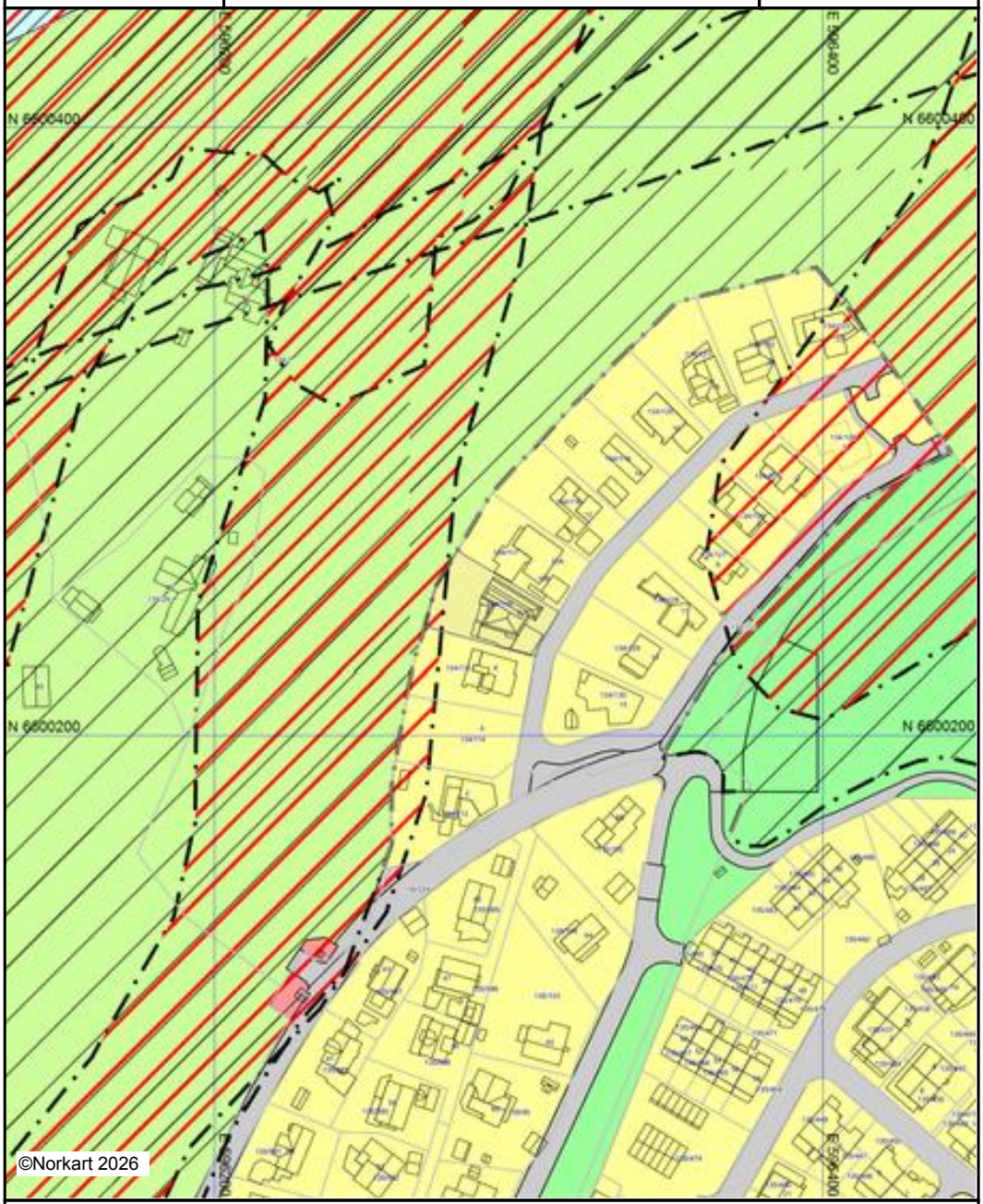
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 134/116
Adresse: Labuåsen 8
Utskriftsdato: 17.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



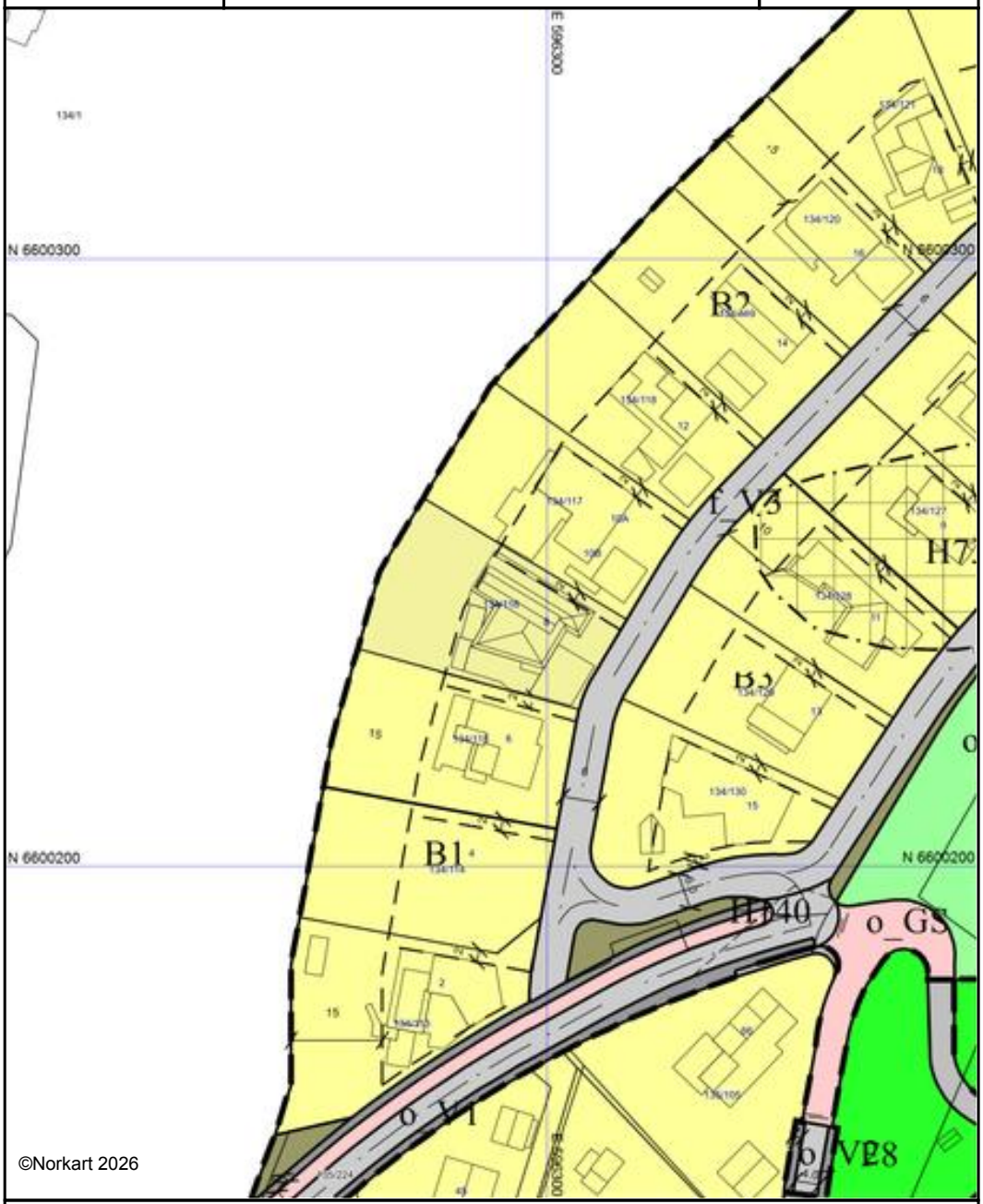
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 134/116
Adresse: Labuåsen 8
Utskriftsdato: 17.02.2026
Målestokk: 1:1000

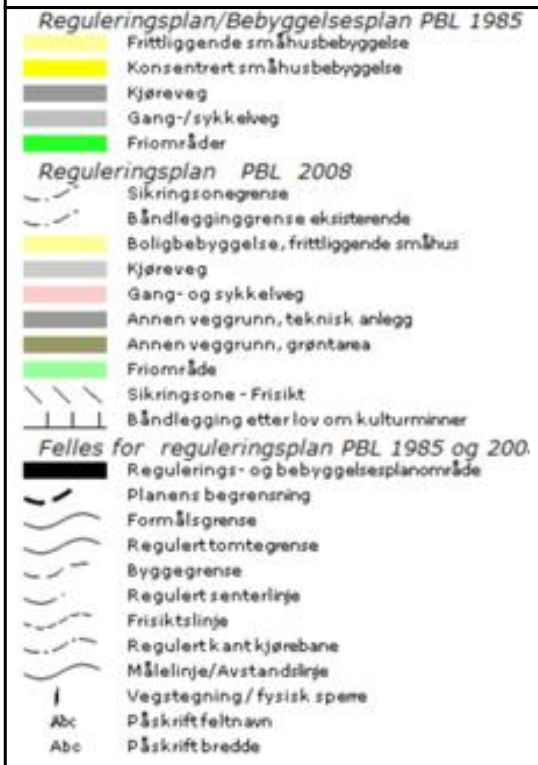
N

UTM-32



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

Tegnforklaring

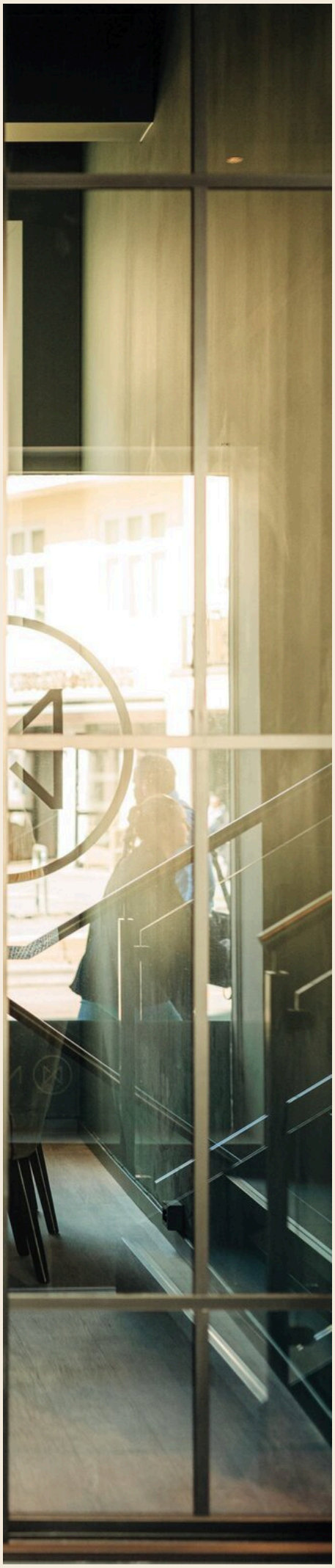


Velkommen til

Nordvik Moss

Nordvik Moss eiendomsmegleren som vet hva det er verdt, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Moss, Råde, Våler og Vestby, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

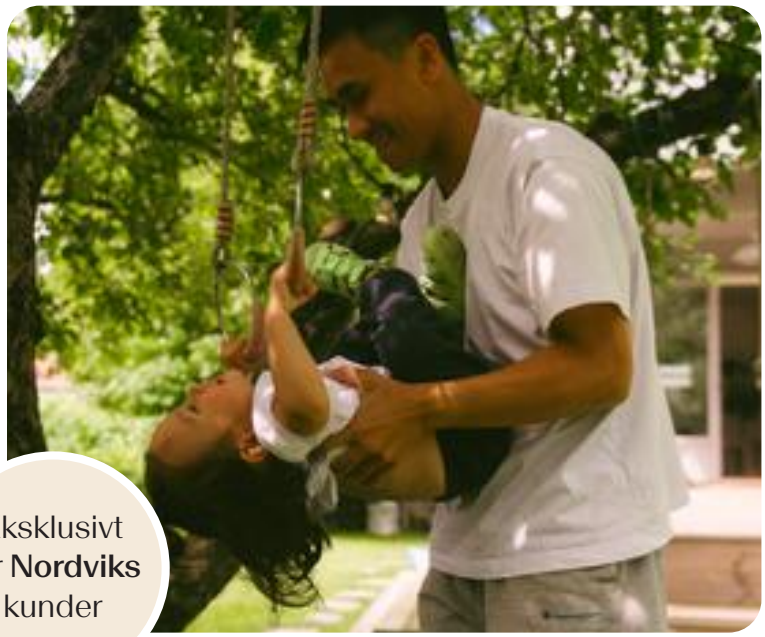


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand 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.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0027/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Labuåsen 8 1553 SON
Matrikkel: Gnr 134, bnr 116 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Jeanette Hornsletten
Daglig leder / Salgsleder / Partner
Moss Eiendomsmegling AS
j.hornsletten@nordvikbolig.no
915 52 939



Frode Larsen
Eiendomsmegler / Partner
Moss Eiendomsmegling AS
f.larsen@nordvikbolig.no
472 84 572

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: