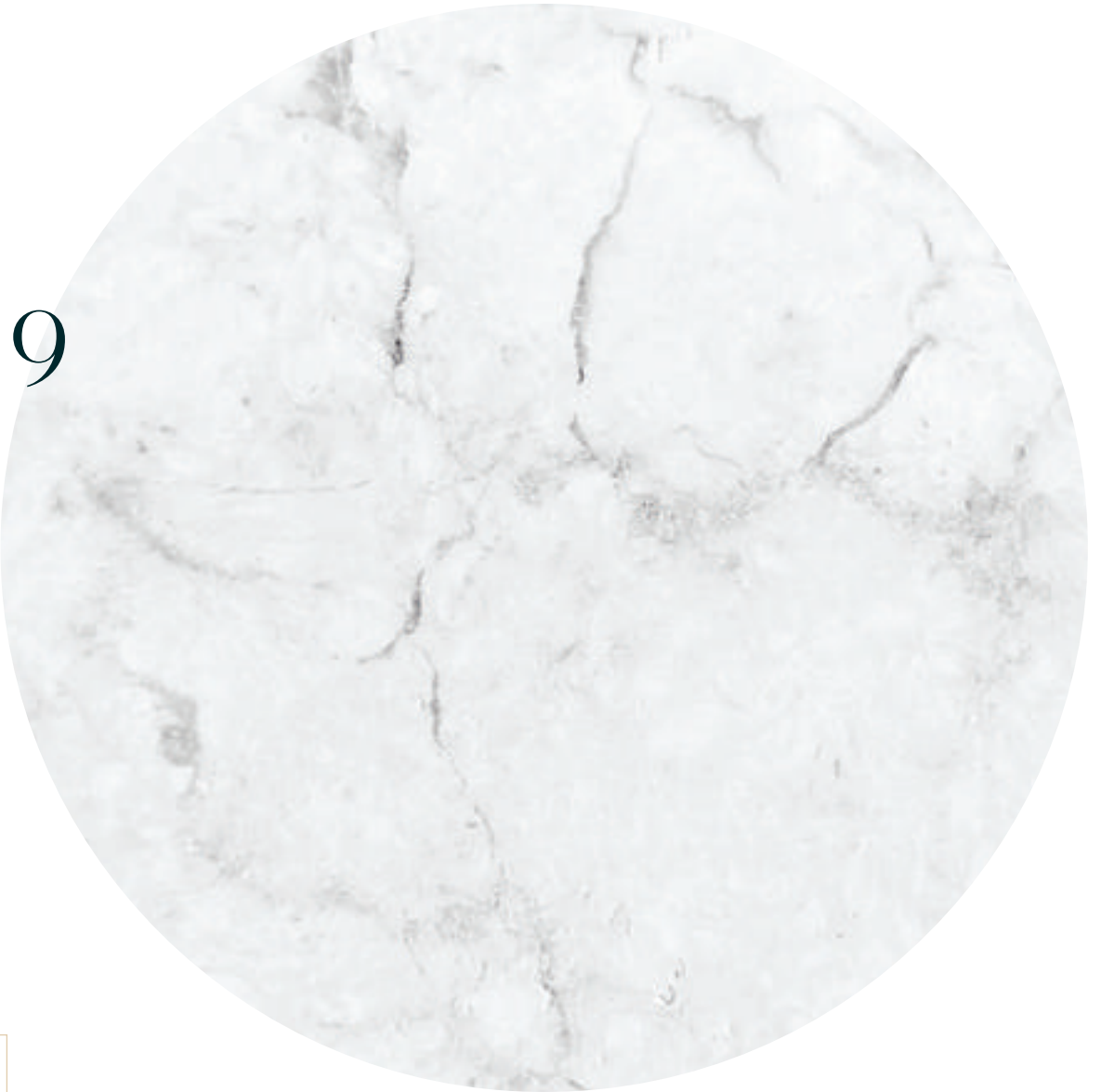


Einerveien 9



Velkommen til

Einerveien 9



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

Son/Strømbråten

Velholdt og moderne enebolig i blindvei - Solrike uteplasser på 168 m² - Garasje m/el-lader - Meget sentral beliggenhet!

Prisantydning	7 800 000,-
Omkostninger	196 350,-
Totalpris	7 996 350,-
BRA-i	166 kvm
Totalt BRA	185 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1974
Megler	Jeanette Hornsletten
Telefon	915 52 939
E-post	j.hornsletten@nordvikbolig.no
Megler 2	Frode Larsen
Telefon	472 84 572
E-post	f.larsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Einerveien 9!

- Oppgradert, moderne standard og fin planløsning.
- Familievennlig beliggenhet i blindvei.
- Tomt på over 793 kvm med hage og beplantning.
- Flotte uteplasser på 168 kvm med gode solforhold.
- Utekjøkken fra 2022 og skjermet pergola.
- Gulvvarme i flere rom og peis.
- Halvpart av dobbelgarasje fra 2021 med elbillader.
- Sykkel- og redskapsbod, samt vedskjul tilknyttet garasje.
- 200 m til buss og 5 min. kjøring til togstasjon.
- Kort vei til sjø, fine turområder og Son sentrum.

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt 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, skog, togstasjon og sentrum

Arealer og innhold

BRA-i:	166 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	185 kvm
TBA:	168 kvm

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 121 kvm. Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken, TV-stue, vaskerom.
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 168 kvm. Terrasser.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Trapperom/gang, bad, soverom, walk-in garderobe, loftstue.
Total BRA: 45 kvm.

Garasje
2. etasje:
BRA-e: 19 kvm. Garasje.
Total BRA: 19 kvm.

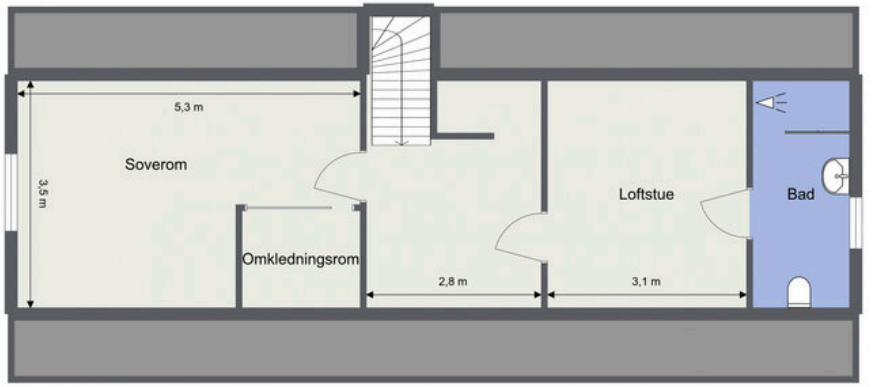
Einerveien 9



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.

1. etasje

Einerveien 9



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.

Loftsetasje












































CREMA
BALSAMICO
GLAZE

























Informasjon

Einerveien 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0090/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Einerveien 9, 1553 SON
Gnr 135, bnr 361 i Vestby kommune

Selger
Eivind Kolderup

Kjøpesum og omkostninger
7 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
195 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
196 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
215 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 996 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 015 550,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1974

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 166 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 185 kvm
TBA: 168 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 121 kvm. Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken, TV-stue, vaskerom.
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 168 kvm. Terrasser.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Trapperom/gang, bad, soverom, walk-in garderobe, loftstue.
Total BRA: 45 kvm.

Garasje
2. etasje:
BRA-e: 19 kvm. Garasje.
Total BRA: 19 kvm.

Innhold

Boligen inneholder:
1. etasje: Entré/vindfang, gang, bad, tre soverom, stue/kjøkken, TV-stue og vaskerom.
Loftsetasje: Trapperom, loftstue, soverom, walk-in garderobe og bad.

Øvrige arealer:
- Flere uteplasser på til sammen 168 kvm.
- Halvpart av dobbelgarasje fra 2021 delt med nabo.
- Sykkel- og redskapsbod, samt vedskjul.

Standard

Eneboligen har fått vesentlige oppgraderinger i flere runder; 2004, 2009 og 2015 samt jevnlig vedlikehold og oppgraderinger etter dette. Eiendommen ligger familievennlig til i blindvei og har lettstelte, pent opparbeidede uteområder. Parkering gjøres i halvpart av dobbelgarasje fra 2021 og på biloppstillingsplass. Fra parkering er det få meter til overbygd inngangsparti.

Vel inne er et flislagt vindfang med gulvvarme, veggmonterte skohyller og knaggrekke for yttertøyet. Innenfor entreen er en romslig gang med samme gulvflis, gulvvarme og plass til garderobeløsning eller annet møblement. Fra gangen er det adkomst til tre soverom, ett av to bad og videre inn i det åpne stue- og kjøkkenrommet.

Dagens spisestue ligger i åpen løsning med kjøkkenet og sammen danner de et stort, innbydende allrom. Det er god plass til langbord der man kan samle venner og familie for hyggelige måltider. Rommet har en herlig, luftig atmosfære med rikelig naturlig lys via vinduer mot flere retninger. Dagslyset suppleres ypperlig av downlights i kjøkkensone og spotteskinne, samt nydelig, lys 1-stavs eikeparkett fra 2015 i kombinasjon med lysmalte, sletter overflater uten taklister. Det er gulvvarme i allrommet stue/kjøkken og en flott vedovn med plassbygde vedhyller på flislagt parti er sentralt plassert i boligen for effektiv oppvarming og peishygge.

Kjøkkenet er stilrent og moderne, bestående av høyskap på én vegg og en flott kjøkkenhalvøy med gode arbeidsflater, nedfelt induksjonstopp med takhengt ventilator, nedfelt oppvaskkum og en funksjonell barløsning. Det er rom for flere sitteplasser som innbyr til rolige morgenstunder med kaffekoppen eller sosialt under matlagning. Innredningen har hvite, glatte fronter og eksklusiv, tykk benkeplate av heltre eik. Det er rikelig med oppbevaring i skap og store skuffer og de integrerte hvitevarene medfølger, deriblant to stekeovner (én med dampfunksjon), kombiskap kjøl/frys og oppvaskmaskin.

I tilstøtende rom til spisestuen er et rom brukt som TV-stue, noe som gir fleksibilitet i hverdagen med mulighet for å lukke skyvedør mellom sonene. Parkettgulvet fra allrommet fortsetter sømløst inn i den ekstra stuen med gulvvarme - perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film. Rom brukt som TV-stue er ikke omsøkt, dog tilfredsstiller rommet dagens krav.

I TV-stuen strømmer lyset inn via en stor skyvedør ut mot hagen, og om sommeren

er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i sola. Den sydvendte terrassen er delvis overbygd og henger sammen med inngangspartiet, og med markterrasse og steinlagt parti over flere nivåer er det god plass til ulike møbleringssoner for både måltider, avslapning og aktivitet. I 2014 ble det etablert en fin pergola med levegger og plass til en stor lounge - et skjermet sted som kan brukes uansett vær. Sommerens matlaging blir enda hyggeligere med et herlig utekjøkken fra 2022 på vestsiden av huset. Kjøkkenet er utstyrt med plass for grill, hyller og arbeidsbenk i betong. Ikke nok med det; også vaskerommet har utgang til en liten markterrasse. Samlet er terrassearealet på hele 168 kvm, og de gode solforholdene gjør det mulig å virkelig nyte sommerdagene til det fulle.

I loftsetasje er det en liten ekstra stue med plass til sofaløsning el. l. og to takvinduer for naturlig lys. Loftstuen tilfredsstiller ikke dagens krav til oppholdsrom, se pkt. ferdigattest.

Boligen har ett bad i hver etasje, begge fra 2004, og et eget vaskerom tilknyttet kjøkkenet. Bad i 1. etasje har gulvvarme, blå gulvfliser, hvite veggfliser og delikate innslag av mosaikkflis i ulike blåtoner. Rommet er innredet med toalett, plassbygd flislagt benk med to nedfelte servanter og veggarmaturer, stort speil og dusjhjørne med glassdør. Bad i loftsetasje har flislagte overflater i hvitt og blått, gulvvarme og innredning bestående av toalett, søyleservant, speilskap og dusjnisje. Vaskerommet fra 2009 har egen praktisk utgang til nordsiden av huset og er innredet med utslagsvask, røropplegg til vaskemaskin og tørketrommel, samt veggskap for oppbevaring. Innerst i rommet er teknisk sone.

De tre soverommene har god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Store vinduer gir fint naturlig lys og det er flott heltre furugulv, slettmalte overflater og rom for ytterligere garderobemøbel, kontor- eller sminkepult for ungdommen. Garderobeskapene kan medfølge om ønskelig.

I tillegg er det i loftsetasjen et stort rom brukt som soverom, innredet med dobbeltseng, nattbord og plass til kommode el. l. Rommet har egen walk-in garderobe innenfor skyvedører og det er tilgang til kneloft for lagring. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.

For øvrig er det lagringsplass på isolert lagringshems på ca. 7 kvm over garasje, i tillegg til kneloft på begge sider i loftsetasje.

Innvendige overflater:
- Vegger og himling med panel og slettmalt platekledning.
- Gulv med 1-stavs eikeparkett, heltregulv og fliser.

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.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- Boligen er elektrisk oppvarmet. Varmefordeling med panelovner og gulvvarme.
- VV-bereder 200 liter, montert i rom. med sluk.
- El-anlegg oppgradert i 2009 ifbm. generell rehabilitering av boligen. El-skap med jordfeilautomater. Montert kurs til elbil-lader i 2013, lader montert på ny garasje i 2021.
- Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

Parkering

Parkering i halvpart av dobbelgarasje fra 2021 og på biloppstillingsplass ved siden av. Det er montert Easee lader med egen kurs. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

- Loftsetasje med oppussede overflater og slipt/overflatebehandlet heltre gulvbord i 2025.
- Nytt utekjøkken sommer 2022.
- Elektriske arbeider/montert elbillader i 2021.
- Ny garasje delt med nabo vår/sommer 2021.
- Nytt parkettgulv i stue/kjøkken i 2015 med varmekabler.
- Ny pregola i hage sommer 2014.
- Nytt kjøkken, stue og vaskerom vår 2009.
- Elkontroll og bytting av innmat i sikringsskap vinter/vår 2008.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har vært flere firmaer involvert ifm. prosjekter og vannskader.
2004: Dagens bad etablert: Totalrenovering av bad med separat toalett nede + nytt bad i første etasje. Firma: Bravida.
2009: Ny kjøkken (inkl. rør i betong), vaskerom og stue. Firma: Thore Svenberg AS (underleverandør Bravida).
Feb-2016: Vannskade i vaskerom – defekt ventil ved hovedkran. Firma: Rørlegger Brødrene Larsen VVS AS og Recover.
Jan-2017: Vannskade bad nede (sprukket vannrør bak toalett i 1 etasje pga frost). Firma: Rørlegger Brødrene Larsen VVS AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2004 ble begge badene komplett renovert. Firma: Bravida. I 2009 ble kjøkken/stue/vaskerom komplett renovert. Firma: Thore Svenberg som hovedentreprenør og Bravida som underleverandør på rørleggerarbeidet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se pkt 1.1 Jeg har ikke dokumentasjon på selve oppbygningen, men har tilbud og fakturaer fra de forskjellige prosjektene.

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? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
2001: Ny takstein lagt av Høyden tynnplate inkl beslag på pipe.
2009: Nytt ildsted i renovasjonsprosjektet for kjøkken, stue og vaskerom.
2021: Ny garasje (delt garasje med nabo).

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Roar Larsen (lokal entreprenør) fikset drenering fra huset / garasje når ny garasje ble bygget i 2021.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har vært flere elektrikerfirmaer involvert i prosjektene våre:
2008: Elsjekk og bytte av innmat i sikringskapet, firma: Bravida og Vestby elektroservice.
2009: Prosjekt ny stue, kjøkken og vaskerom: Jeløy Elektroservice.
2013: Kurs til elbil lader i garasje, Vestby elektroservice.

2014: Lounge i hage: Connect Elektro.
2022: Utekjøkken: Haugen El-Installasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? 2008: Elsjekk og bytte av innmat i sikringskapet, firma: Bravida og Vestby elektroservice.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vestby Elektroservice la en ny egen kurs ut til garasjen i 2013. Når ny garasje ble bygget i 2021, så ble det satt opp en ny Easee el-bil ladestasjon.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I prosjektet i 2009 ble hele kjøkkenet, stue og vaskerom komplett renovert. Under daværende oppvaskmaskin var avløpsrør defekt og betongen på tvers gjennom kjøkkenet ble pigget opp. Det ligger nå nye avløpsrom (fra 2009) i betongen under selve huset. Hovedentreprenør: T. Svenberg AS Underleverandør: Bravida.
Kommentar fra selger: "Avløpsrom" skal være "avløpsrør".

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.? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Mine tiltak har vært innenfor eksisterende fasader og ikke vært søknadspliktige.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Svar: Ja. Beskriv: Parafintank under terrassen er kontrollert og sanert. I prosjektet i 2009 ble parafin-brenner fjernet.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Dokumentasjon fra langtidsmål foreligger. 8-12-2008 til 25.2.2009.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Svar: Ja. Beskriv: Vi har som nevnt hatt flere skader i våtrom av ulike årsaker:
Feb-2016: Vannskade i vaskerom – defekt ventil ved hovedkran. Firma: Rørlegger Brødrene Larsen VVS AS og Recover.
Jan-2017: Vannskade bad nede (sprukket vannrør bak toalett i 1 etasje pga frost). Firma: Rørlegger Brødrene Larsen VVS AS.
Jan-2024: Lekkasje fra varmtvannsbereder i vaskerom pga dårlig pakning i koblingstykke >> kun vann på våtromsgulv og bytte av pakning løste problemet. Firma: Rørlegger Brødrene Larsen VVS AS.
April-2025: Takstmann målte noe høyere fuktverdier i vegg mellom vaskerom og stue. Dette skal undersøkes i neste uke og fikses.
Tilleggskommentar fra selger: Undersøkelsene utført av Detektor VVS AS på 30.4.2025 viser ingen tegn til lekkasje. Dektor VVS AS har tatt bilder av bunnsvilla, og treverket er lyst og viser ingen tegn til påvirkning av fukt. Vi vurderte å skjære ut i vinylen på vaskerommet, men avstanden mellom vegg og sluk er for liten til at dette kan gjøres ut å ødelegge våtromstatusen. Dermed vil det eneste alternativet være å ta hele vaskerommet og legge ny vinyl. Eier av Einerveien 9 var villig å ta hele belegget i vaskerommet, men etter diskusjoner med Recover og basert på deres eksperters anbefaling ble det konkludert med å ikke åpne vinylen. Årsaken til de noe høyere måleverdiene er med høy sannsynlighet at det er en for tynn fuktsperre mot betongsålen. Det er ingen lekkasjer, og bunnsvilla viser ingen tegn til fuktpåvirkning.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel

dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Svar: Nei. Eventuell kommentar: I 2001 ble pipen beslått i 2001 som vi en anbefaling fra selger. Ingen problemer.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Se beskrivelse på forrige side angående defekt avløpsrør som ble byttet i prosjektet i 2009.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Vi har kun elektrisk oppvarming og en lukket rentbrennende vedovn.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Svar: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport: If / Anticimex gjennomførte en tilstandsvurdering i 2021. Basert på feedback fra den har jeg installert en vannlås.

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? Svar: Nei. Eventuell kommentar: ingen ny arealoppmåling av bolig utført.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Svar: Ja. Beskriv: Som sagt tidligere ligger det kontrollert og sanert parafintank under terrassen.
31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Utfra reglene i Vestby kommune kan tanken bli liggende: https://www.vestby.kommune.no/artikler/2020/q2/2020-05-25-oljetanker

Bygningssakkyndig

Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Saltak tekket med takstein. Tak omlagt med ny takstein i 2001 inkl. nytt undertak/papp og lekter. Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag. Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med liggende trepanel. Yttervegger etterisolert innvendig i stue/kjøkken i 2009. Saltak med innredet loftsetasje. Adkomst til kneloft. Etablert ventilering langs takfot og videre fra kneloft opp i skråtak. Etablert lufteventil i gavler for kryploft. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. 3 stk takvinduer i 2. etasje. Skyvedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Terrassedør vaskerom med vedlikeholdsvennlig pvc-karm, 3-lags isolerglass. Store terrassearealer oppført med terrassebord på tilfarere, samlet areal 130 kvm. I tillegg stor uteplass med skifer, 38 kvm.

Innvendig:

1. etasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Gulv i 1. etasje generelt montert på støpt gulv. Vaskerom med plategulv på tilfarere. Murt pipe med tilknyttet peisovn. Sotluke tilgjengelig. Ny rentbrennende peisovn montert i 2009.

Tomteforhold:

Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Støpt gulv på grunn. Stikkledning i plast. Nedgravd parafintank, sanert i 2009.

GARASJE
Opprinnelig garasje revet, oppført ny garasje i 2021 i trekonstruksjoner på murt ringmur og støpt gulv på grunn. Dobbelgarasje som deles med nabo. Isolert lagringshems ca 7 kvm. Leddport i isolert metall, med portautomatikk. Gulv med noe manglende fall, noe vann fra snøsmelting fra bil blir liggende ved gangdør.

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

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. TG gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved hulltaking i delevegg ble det påvist noe forhøyet fuktverdi i bunnsvill oppforet gulv vaskerom. Antatt grunnet noe oppsug fra støpt gulv på grunn. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Jevnlig ettersyn tilfarere gulv vaskerom.

- 1. etasje - Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målt høydedifferanse topp sluk til gulv ved dør 12 mm.
Noe motfall ved dør og utenfor dusjnisje, fall til sluk i dusj. Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det mangler drenering fra innebygget sisterne. Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Lokal utbedring.

- 1. etasje - Bad - Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Begrenset tilluft. Krav til tilstrekkelig tilluft min. 8 mm spalte i lengde 80 cm. Konsekvens/tiltak: Etablere økt tilluft.

- 1. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Sprekk/utetthet i belegg. Montert lekkasjedetektor som kompenserende tiltak. Konsekvens/tiltak: Montert lekkasjedetektor begrenser risiko. Belegg bør utbedres lokalt ved sveising.

- 1. etasje - Vaskerom - Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Ingen tilluft etablert. Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Etablere tilluft.

- 1. etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Ved hulltaking i delevegg ble det påvist noe forhøyet fuktverdi i bunnsvill oppforet gulv. -Antatt grunnet noe oppsug fra støpt gulv på grunn. Konsekvens/tiltak: Jevnlig ettersyn.

- 2. etasje - Bad - Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målt høydedifferanse 10mm. Begrenset fall i dusjnisje. Noe motfall ved dør/utside dusjnisje. Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

- 2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- 2. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det mangler drenering fra innebygget sisterne. Lokal utbedring. Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- 2. etasje - Bad - Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Begrenset tilluft. Krav til tilstrekkelig tilluft min. 8 mm spalte i lengde 80 cm.

- Varmtvannstank: Rustdannelser på tilkoblingspunkt. Konsekvens/tiltak: Jevnlig ettersyn, utskifting bør påregnes.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Event. ytterligere undersøkelser ved kamerainspeksjon. TG vurdert på bakgrunn av tilgjengelig statistikk som tilsier halvparten av forventet levetid 25 år på stikkledninger i plast.

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

Følgende hvitevarer medfølger: Integrert induksjonstopp, to stekeovner (én med dampfunksjon), ventilator, kombiskap kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Philips Hue-system (styrer utelys) medfølger.
Garderobeskap medfølger hvis ønskelig.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Sort garderobeskap og speil i gang.
- Benk med skuffer i vindfang medfølger i utgangspunktet ikke.
- Lysekrone over spisebord.
- Vaskemaskin og tørketrommel.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn.
- Gulvvarme på begge bad, i vindfang, gang, stue/kjøkken og TV-stue.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Fra 1. januar 2020 ble fyring med fossil olje og parafin forbudt i Norge. På eiendommen er det nedgravd parafintank av ukjent type/materiale og størrelse. Tank ble i følge selger sanert og kontrollert i 2009, samt parafin-brenner fjernet. Tanken ligger under terrasse.
Vestby kommune har pr. juli 2024 ikke vedtatt lokal forskrift om nedgravde oljetanker og derfor gjelder det generelle forbudet mot forurensning i forurensningsloven § 7, og formelt sett ikke regelverket i forurensningsforskriften

kapittel 1. Det er ikke nødvendig å sende søknad til kommunen om tillatelse til å la tanken bli liggende i bakken.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 18 950 kWh for 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 208,-pr. 2024

Kommunale avgifter består av vann, avløp, feiing og renovasjon.

Velavgift

Selger anbefaler medlemskap i Deør og Vollehagen Vel. Det koster 420 kr per år og gir tilgang til felles utstyr (f.eks. lån av henger, motorsag, m.m). Se https://www.deorskog.no/omforeningen/

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Sector Alarm kr 588,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett via Soon Vision (fibernett): kr. 3 252,- for siste 12 mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 564 915,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 259 659,- pr. 2023

Forsikring

IF. Polisenr: 1275915.

TV/Internett/Bredbånd

Selger benytter Soon Vision med fibernett via Telenor. Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 793 kvm (Eiertomt)

Tomten gir et godt førsteinntrykk med ryddige og pent opparbeidede utearealer. Det er asfaltert gårdsplass, steinheller, grusede partier, hekk, hageplen, busker og div. beplantning. Parkering i halvpart av dobbelgarasje med elbillader og på biloppstillingsplass ved siden av garasjen. Garasjen er delt med nabo.Tomten har gode sol- og lysforhold.

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

Adkomst

Se kartskisse i annonser. Det vil bli skiltet med visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

Dokumentasjon fra langtidsmåling av radonkonsentrasjon i inneluft med sporfilm foreligger fra overgangen 2008/2009. Årsmiddel-verdier under tiltaksgrense.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Beliggenheten er ideell for familier, i trygge og rolige omgivelser med gangavstand til skoler, barnehager og varierte fritidsaktiviteter. I Einerveien bor man i blindvei og uten gjennomgangstrafikk i et etablert og tilbaketrukket

boligområde med kort avstand til det meste. Nyt det gode liv med frisk luft, skog og sjø i lokalområdet. Samtidig er man bare en kort reise unna et pulserende byliv bare en kort kjøretur fra egen garasje eller kollektivt med kun 200 meter til busstopp og 5 min. kjøring til togstasjon.

Fra boligen er det gangavstand til dagligvare, treningssenter, ballbinge, gressbane, skatepark og basketbane, og en kort rusletur til et godt utvalg lekeplasser i nærområdet. For en aktiv hverdag for liten og stor byr området på slalåmbakke, flerbruks- og svømmehall, tennisklubb, hestesenter, seilforening og en egen terrengsykkelarena. For den golfinteresserte ligger Soon Golfklubb 6 min. kjøretur fra boligen, med en 9-hulls bane kjent for sine vakre omgivelser og utfordrende greener.

Son byr på flotte naturopplevelser blant annet langs kyststien og et lokalsamfunn med et rikt kulturliv. Under 2 km mot vest ligger sjarmerende Son sentrum, ofte omtalt som Norges "nordligste sørlandsby". Og det med god grunn - små hvite trehus i smale gater og gammel trehusbebyggelse fra hollendertiden er et karakteristisk trekk for denne kystperlen som ligger langs Oslofjordens solside. I tillegg til idyll byr Son også på mye historie og spennende kystkultur. Her finner du en populær småbåthavn, flere gallerier, koselige kafeer og spisesteder. Alt dette gir Son et helt spesielt særpreg, en rolig rytme og lav puls.

For den handleglade eller spesielle anledninger er det et rikt utvalg kjøpesentre, aktivitetstilbud og et bredt spekter av servicetjenester i byene rundt Son. Moss og Fredrikstad mot syd, Vestby, Ski og Oslo nordover - alle nås de enkelt med en togtur eller med bil. Mosseporten kjøpesenter, Vestby Storsenter og Oslo Fashion Outlet ligger bare en kort kjøretur unna med ca. 12 min. reisetid.

Offentlig kommunikasjon

Einerveien (busstopp): 2 min. gange - 200 meter
Sonsveien stasjon: 5 min. kjøring
Kambo stasjon: 9 min. kjøring
Moss stasjon: 13 min. kjøring
Det er gode togforbindelser på Østfoldbanen, med 30. min. til Oslo. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager

Deør barnehage: 7 min. gange
Bjørkekollen barnehage: 12 min. gange
Grevlingen barnehage: 15 min. gange
Son skole (1-7. trinn): 11 min. gange
Grevlingen skole (8-10. trinn): 12 min. gange
Det er videregående skoler i både Vestby, Ås og Moss. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 05.09.1974. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstod arbeider før ferdigattest kunne utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger byggetillatelse for dobbelgarasje datert 23.09.1980 med

byggemeldte tegninger. Denne er senere revet og dagens dobbelgarasje delt med nabo ble oppsatt i 2021.

Det foreligger byggemeldte tegninger av eiendommen datert 27.06.1973 der det er noen avvik mot dagens løsning:
- 1. etasje: Bad var opprinnelig delt i to; bad og wc-rom. Kjøkkenet lå opprinnelig i adskilt rom fra stuen, det er i dag åpnet opp til fordel for åpen løsning. Disse endringene utløser i utgangspunktet ingen søknadsplikt. Dagens TV-stue og vaskerom var sammen opprinnelig delt i fire rom; matbod, klesrom, sport/redskapsbod og grovkjøkken. TV-stue er megler bekjent ikke omsøkt og derfor ikke godkjent for varig opphold. Rommet tilfredsstiller dagens krav til rom for varig opphold.
- Loftsetasje: Dagens rom brukt som soverom er betegnet som disponibelt i tegninger. Disponibelt rom vil si at rommet fritt kan tas i bruk, men at det ikke er ment for varig opphold (hoveddel). Resterende rom i loftsetasje er byggemeldt som en stor TV-stue og det er senere satt opp vegger og delt i tre rom; trapperom, loftstue og bad. Dette gjør at loftstuen ikke tilfredsstiller dagens krav til dagslysflate. Bygningstegninger er vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Vei, vann og avløp

Adkomst via kommunal vei. Det er gang- og sykkelvei rett ved boligen.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er tilknyttet følgende kommuneplaner:
Id: KPLAN2023. Navn: Kommuneplan 2023-2034. Plantype: Kommuneplanens arealdel.
Totalt delareal: 792 m2. Arealformål: Boligbebyggelse.

Eiendommen er tilknyttet følgende reguleringsplaner:
Id: 0158. Navn: DEØR SKOG. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 02.02.2009.
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse. Kommentar: Planen omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Bestemmelsen er vedlagt i salgsoppgaven.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3216/135/361:
07.10.1976 - Dokumentnr: 8293 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Meglers forklaring: Skjøte ved overdragelse av tomten i 1976, der fremtidige tomteeiere har gjensidig rett til å ha stikkledninger og kabler til sine boliger over nabotomter med rett/ansvar for vedlikehold av disse. Videre har nåværende og fremtidige eiere av fellesanlegg for vann, kloakk, strøm, tele, TV o.l. rett til å ha disse liggende, samt rett til vedlikehold.

11.11.2014 - Dokumentnr: 982133 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3216 Gnr:135 Bnr:362
Meglers forklaring: Nabosamtykke vedr. utbygging av eksisterende svalgang nærmere grensen enn fastsatt i lov (nabo Eienerveien 7). Minsteavstand til grensen blir på 2m og bygging/tilbygg skal utføres iht. byggeforskrift slik at det ikke reduserer muligheten for utbygging på samtykkegivers eiendom (Einerveien 9).

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 overtakelsen.

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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få
- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 400,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave og Nordvik ekstra kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar pr. stk. kr. 3 900,- (alle visninger er inkl.)

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 000,-

Samlet skal selger betale ca. kr. 146 590,- 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 6. juni 2025

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

Vedlegg

Einerveien 9

Einerveien 9

Nabolaget Deør skog - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Son skole (1-7 kl.)	**11 min**
324 elever, 15 klasser	1 km
Grevlingen skole (8-10 kl.)	**12 min**
321 elever, 14 klasser	1.1 km
Vestby videregående skole	**16 min**
720 elever, 55 klasser	13.7 km
Ås videregående skole	**21 min**
1100 elever, 62 klasser	22.3 km

Offentlig transport

Einerveien	**2 min**
Linje 545A, 545B, 546	0.2 km
Kambo stasjon	**11 min**
Linje RE20, R21	6.6 km
Oslo Gardermoen	**1 t 8 min**

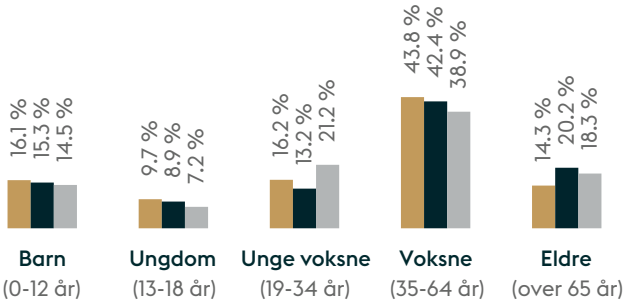
Barnehager

Deør barnehage (1-5 år)	**7 min**
60 barn	0.6 km
Bjørkekollen barnehage (1-5 år...	**12 min**
32 barn	1.1 km
Grevlingen barnehage (1-5 år)	**15 min**
81 barn	1.3 km

Dagligvare

Kiwi Sletta	**15 min**
Kiwi Son	**20 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Deør skog	991	381
Son/Store Brevik	6 595	2 763
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Buss

Sport

Balløkke vollehagen	4 min
Labo stadion	11 min
Kondishuset	13 min
Friskis & Svettis Vestby	8 min

Støynivået

Lite støynivå 96/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk

Lite trafikk 91/100



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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Einerveien 9 , 1553 SON
VESTBY kommune
gnr. 135, bnr. 361

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 02.04.2025 **Rapportdato:** 03.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18176-1502 **Referansenummer:** YQ4957

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

Einerveien 9 , 1553 SON
Gnr 135 - Bnr 361
3216 VESTBY

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Einerveien 9 , 1553 SON
Gnr 135 - Bnr 361
3216 VESTBY

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i halvannen etasje i trekonstruksjoner på støpt gulv på grunn.
Opprinnelig byggeår 1976. Boligen ble vesentlig oppgradert i 2004, 2009 og 2015, med påfølgende jevnlige oppgraderinger.
I tillegg oppført ny garasje i 2021.

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

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med takstein.
Tak omlagt med ny takstein i 2001 inkl. nytt undertak/papp og lekter.
Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel.
Yttervegger etterisolert innvendig i stue/kjøkken i 2009.
Saltak med innredet loftsetasje. Adkomst til kneloft. Etablert ventilering langs takfot og videre fra kneloft opp i skråtak. Etablert lufteventil i gavler for kryploft.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
3 stk takvinduer i 2. etasje.
Skyvedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Terrassedør vaskerom med vedlikeholdsvennlig pvc-karm, 3-lags isolerglass.
Store terrassearealer oppført med terrassebord på tilfarere, samlet areal 130 kvm.
I tillegg stor uteplass med skifer, 38 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Overflater med panel og slettmalt platekledning.
Gulv med 1-stavs eikeparkett og fliser i 1. etasje, heltre furu gulvbord i 2. etasje.
Nye/oppussede overflater og gulv i 2009.
2. etasje med oppussede overflater og slipt/overflatebehandlet heltre gulvbord i 2025.
1. etasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Gulv i 1. etasje generelt montert på støpt gulv. Vaskerom med plategulv på tilfarere.
Radonmåling utført i 2009, årsmiddel-verdier under tiltaksgrense. Rapport foreligger.
Murt pipe med tilknyttet peisovn. Sotluke tilgjengelig.
Ny rentbrennende peisovn montert i 2009.
Tretrapp med åpne opptrinn, håndløper på vegg og spilerekkverk i trapp.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flialagt baderom fra 2009.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv, sluk i senket dusjnisje.
Pvc-sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, 2 stk servantkummer på flislagt servantbenk, dusjnisje.
Mekanisk avtrekksvifte, tilluft ved spalteventil i vinduskarm.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom
Vaskerom fra 2009.
Vegger med malt våtromstapet.
Oppforet tregulv med etablert fall til sluk.
Belegg med oppkant. Pvc-sluk, belegg tilsluttet under klemring.
Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Bad
Flislagt baderom fra 2009.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv, sluk i senket dusjnisje.
Gulv i dusjnisje refuget i 2025.
Pvc sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, søyleservant og dusjnisje.
Mekanisk avtrekksvifte, tilluft ved spalteventil i vinduskarm.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med slette fronter, benkeplate i heltre eik med underlimt servantbeslag. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kombiskap kjøl/frys. Montert automatisk vannstoppventil.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
Plast avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med panelovner og gulvvarme.
VV-bereder 200 liter, montert i rom. med sluk.
El-anlegg oppgradert i 2009 ifbm. generell rehabilitering av boligen.
El-skap med jordfeilautomater. Montert kurs til elbil-lader i 2013, lader montert på ny garasje i 2021.
Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Støpt gulv på grunn.
Stikkledning i plast.
Nedgravd parafintank, sanert i 2009.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Einerveien 9 , 1553 SON
Gnr 135 - Bnr 361
3216 VESTBY

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig

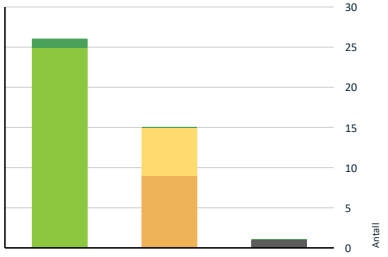
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Bod ombygget til hhv. vaskerom og tv-stue

Einerveien 9 , 1553 SON
Gnr 135 - Bnr 361
3216 VESTBY

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Einerveien 9 , 1553 SON
Gnr 135 - Bnr 361
3216 VESTBY

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1976
Anvendelse
Standard
Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med takstein.
Tak omlagt med ny takstein i 2001 inkl. nytt undertak/papp og lekter.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

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

Årstall: 2001

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel.
Yttervegger etterisolert innvendig i stue/kjøkken i 2009.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med innredet loftsetasje. Adkomst til kneloft. Etablert ventilering langs takfot og videre fra kneloft opp i skråtak. Etablert lufteventil i gavler for kryploft.



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
3 stk takvinduer i 2. etasje.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Skyvedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Terrassedør vaskerom med vedlikeholdsvennlig pvc-karm, 3-lags isolerglass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Store terrassearealer oppført med terrassebord på tilfarere, samlet areal 130 kvm.
I tillegg stor uteplass med skifer, 38 kvm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater med panel og slettmalt platekledning.
Gulv med 1-stavs eikeparkett, fliser og heltre furu gulvbord.
Nye/oppussede overflater og gulv i 2004, 2009 og 2015.
Nytt parkettgulv i stue/kjøkken i 2015.
2. etasje med oppussede overflater og slipt/overflatebehandlet heltre gulvbord i 2025.

Årstall: 2004

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

1. etasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Gulv i 1. etasje generelt montert på støpt gulv. Vaskerom med plategulv på tilfarere.

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.

Ved hulltaking i delevegg ble det påvist noe forhøyet fuktverdi i bunnsvill oppforet gulv vaskerom. Antatt grunnet noe oppsug fra støpt gulv på grunn.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Jevnlig ettersyn tilfarere gulv vaskerom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Radon

Radonmåling utført i 2009, årsmiddel-verdier under tiltaksgrense. Rapport foreligger.

Årstall: 2009

TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe med tilknyttet peisovn. Sotluke tilgjengelig.
Ny rentbrennende peisovn montert i 2009.

Einerveien 9 , 1553 SON
Gnr 135 - Bnr 361
3216 VESTBY

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med åpne opptrinn, håndløper på vegg og spilerekkverk i trapp.

Årstall: 2009

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flialagt baderom fra 2004.

Årstall: 2004



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

Årstall: 2004

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv, sluk i senket dusjnisje.

Årstall: 2004

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

Målt høydedifferanse topp sluk til gulv ved dør 12 mm.
Noe motfall ved dør og utenfor dusjnisje, fall til sluk i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, 2 stk servantkummer på flislagt servantbenk, dusjnisje.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

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

Lokal utbedring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksvifte, tilluft ved spalteventil i vinduskarm.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Begrenset tilluft. Krav til tilstrekkelig tilluft min. 8 mm spalte i lengde 80 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Etablere økt tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Årstall: 2004

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2009.

Årstall: 2009

Einerveien 9 , 1553 SON
Gnr 135 - Bnr 361
3216 VESTBY

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vegger med malt våtromstapet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Oppforet tregulv med etablert fall til sluk.

Årstall: 2009

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Belegg med oppkant. Pvc-sluk, belegg tilsluttet under klemring.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sprekk/utetthet i belegg. Montert lekkasjedetektor som kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Montert lekkasjedetektor begrenser risiko. Belegg bør utbedres lokalt ved sveising.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ingen tilluft etablert.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Etablere tilluft.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ved hulltaking i delevegg ble det påvist noe forhøyet fuktverdi i bunnsvill oppforet gulv. -Antatt grunnet noe oppsug fra støpt gulv på grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig ettersyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2004.

Årstall: 2004

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

Årstall: 2004

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv, sluk i senket dusjnisje.
Gulv i dusjnisje refuget i 2025.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målt høydedifferanse 10mm.
Begrenset fall i dusjnisje. Noe motfall ved dør/utside dusjnisje.

Konsekvens/tiltak

Einerveien 9 , 1553 SON
Gnr 135 - Bnr 361
3216 VESTBY

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, søyleservant og dusjnisje.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Lokal utbedring.

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte, tilluft ved spalteventil i vinduskarm.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Begrenset tilluft. Krav til tilstrekkelig tilluft min. 8 mm spalte i lengde 80 cm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2004

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Skapinnredning med slette fronter, benkeplate i heltre eik med underlimt servantbeslag. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, dampovn og kombiskap kjøl/frys. Montert automatisk vannstoppventil.

Årstall: 2009

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

Årstall: 2009

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2009





TG 1 Avløpsrør

Plast avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

Årstall: 2009

TG 1 Ventilasjon

Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.

TG 1 Varmesentral

Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med panelovner og gulvvarme.

Årstall: 2009

TG 2 Varmtvannstank

Einerveien 9 , 1553 SON
Gnr 135 - Bnr 361
3216 VESTBY

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

VV-bereder 200 liter, montert i rom. med sluk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rustdannelser på tilkoblingspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig ettersyn, utskifting bør påregnes.





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg oppgradert i 2009 ifbm. generell rehabilitering av boligen.
El-skap med jordfeilautomater. Montert kurs til elbil-lader i 2013, lader montert på ny garasje i 2021.

Generelt om anlegget

1. 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

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

Inntak og sikringsskap

3. 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

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv på grunn.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledning i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Event. ytterligere undersøkelser ved kamerainspeksjon. TG vurdert på bakgrunn av tilgjengelig statistikk som tilsier halvparten av forventet levetid 25 år på stikkledninger i plast.

Einerveien 9 , 1553 SON
Gnr 135 - Bnr 361
3216 VESTBY

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Oljetank

Nedgravd parafintank, sanert i 2009.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår 2021

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Opprinnelig garasje revet, oppført ny garasje i 2021 i trekonstruksjoner på murt ringmur og støpt gulv på grunn.
Dobbelgarasje som deles med nabo.
Isolert lagringshems ca 7 kvm.
Leddport i isolert metall, med portautomatikk.
Gulv med noe manglende fall, noe vann fra snøsmelting fra bil blir liggende ved gangdør.

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

Einerveien 9 , 1553 SON
Gnr 135 - Bnr 361
3216 VESTBY

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

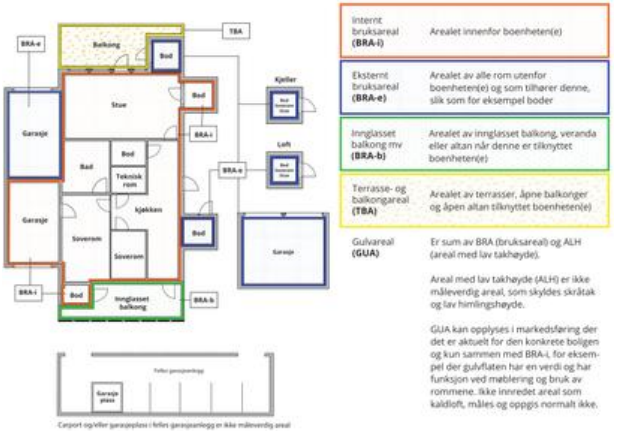
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og 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	121			121	168
2. etasje	45			45	
SUM	**166**				**168**
SUM BRA	**166**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Stue/kjøkken, TV-stue, Vaskerom		
2. etasje	Trapperom/gang, Bad, Soverom, Omkledningsrom, Loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bod ombygget til hhv. vaskerom og tv-stue

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Oppført garasje inkl. elektriske arbeider/mont. elbil-lader i 2021

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Loftsstue tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate.

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Andre etasjer		19		19			19
Hems						7	7
SUM		**19**				**7**	**26**
SUM BRA	**19**						

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	166	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Eivind Kolderup	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	135	361		0	793.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Einerveien 9

Hjemmelshaver
Kolderup Eivind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde på Deør Skog med nærhet til barnehage, skole, idrettsanlegg, populære rekreasjonsområder og Son sentrum.

Siste hjemmelsovergang

År
1999

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Einerveien 9 , 1553 SON
Gnr 135 - Bnr 361
3216 VESTBY

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 brannetekniske 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.

Einerveien 9 , 1553 SON
Gnr 135 - Bnr 361
3216 VESTBY

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

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.

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

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

PERSONVERN

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/YQ4957

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kolderup, Eivind	9578-5997-4-292980	2025-04-10 22:45:20

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
10. apr. 2025

Oppdragsnummer
41-0090/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Einerveien 9, 1553 SON

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Eivind Kolderup

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. mai 1999

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: 1275915
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har vært flere firmaer involvert ifm. prosjekter og vannskader. 2004: Dagens bad etablert: Totalrenovering av bad med separat toalett nede + nytt bad i første etasje: Firma: Bravida 2009: Ny kjøkken (inkl. rør i betong), vaskerom og stue Firma: Thore Svenberg AS (underleverandør Bravia) Feb-2016: Vannskade i vaskerom – defekt ventil ved hovedkran Firma: Rørlegger Brødrene Larsen VVS AS og Recover Jan-2017: Vannskade bad nede (sprukket vannrør bak toalett i 1 etasje pga frost) Firma: Rørlegger Brødrene Larsen VVS AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2004 ble begge badene komplett renovert. Firma Bravida. I 2009 ble kjøkken/stue /vaskerom komplett renovert. Firma Thore Svenberg som hovedentreprenør og Bravida som underleverandør på rørleggerarbeidet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se pkt 1.1 Jeg har ikke dokumentasjon på selve oppbygningen, men har tilbud og fakturaer fra de forskjellige prosjektene.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2001: Ny takstein lagt av Høyden tynnplate inkl beslag på pipe 2009: Nytt ildsted i renovasjonsprosjektet for kjøkken, stue og vaskerom 2021: Ny garasje (delt garasje med nabo)

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Roar Larsen (lokal entreprenør) fikset drenering fra huset / garasje når ny garasje ble bygget i 2021

---

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har vært flere elektrikerfirmaer involvert i prosjektene våre: 2008: Elsjekk og bytte av innmat i sikringskapet, firma: Bravida og Vestby elektroservice 2009: Prosjekt ny stue, kjøkken og vaskerom: Jeløy Elektroservice 2013: Kurs til elbil lader i garasje, Vestby elektroservice 2014: Lounge i hage: Connect Elektro 2022: Utekjøkken: Haugen El-Installasjon

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2008: Elsjekk og bytte av innmat i sikringskapet, firma: Bravida og Vestby elektroservice

---

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vestby Elektroservice la en ny egen kurs ut til garasjen i 2013. Når ny garasje ble bygget i 2021, så ble det satt opp en ny Easee el-bil ladestasjon.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I prosjektet i 2009 ble hele kjøkkenet, stue og vaskerom komplett renovert. Under daværende oppvaskmaskin var avløpsrør defekt og betongen på tvers gjennom kjøkkenet ble pigget opp. Det ligger nå nye avløpsrom (fra 2009) i betongen under selve huset. Hovedentreprenør: T.Svenberg AS Underleverandør: Bravida

---

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

Eventuell kommentar: Mine tiltak har vært innenfor eksisterende fasader og ikke vært søknadspliktige.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ingen de nevnte elementene på denne eiendommen. Offentlig vann og avløp

---

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

Ja

Beskriv: Parafintank under terassen er kontrollert og sanert. I prosjektet i 2009 ble parafin-brenner fjernet.

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Dokumentasjon fra langtidsmål foreligger. 8-12-2008 til 25.2.2009

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vi har som nevnt hatt flere skader i våtrom av ulike årsaker: Feb-2016: Vannskade i vaskerom – defekt ventil ved hovedkran Firma: Rørlegger Brødrene Larsen VVS AS og Recover Jan-2017: Vannskade bad nede (sprukket vannrør bak toalett i 1 etasje pga frost) Firma: Rørlegger Brødrene Larsen VVS AS Jan-2024: Lekkasje fra varmtvannsbereder i vaskerom pga dårlig pakning i koblingstykke >> kun vann på våtromsgulv og bytte av pakning løste problemet. Firma: Rørlegger Brødrene Larsen VVS AS April-2025: Takstmann målte noe høyere fuktverdier i vegg mellom vaskerom og stue. Dette skal undersøkes i neste uke og fikses.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I 2001 ble pipen beslått i 2001 som vi en anbefaling fra selger. Ingen problemer.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen kjeller

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?
Ja

Beskriv: Se beskrivelse på forrige side angående defekt avløpsrør som ble byttet i prosjektet i 2009.

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.
Nei

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

Eventuell kommentar: Vi har kun elektrisk oppvarming og en lukket rentbrennende vedovn.

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?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport: If / Anticimex gjennomførte en tilstandsvurdering i 2021. Basert på feedback fra den har jeg installert en vannlås.

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

Eventuell kommentar: ingen ny arealoppmåling av bolig utført

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?
Nei

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?

Ja

Beskriv: Som sagt tidligere ligger det kontrollert og sanert parafintank under terrassen.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Utfra reglene i Vestby kommune kan tanken bli liggende: https://www.vestby.kommune.no/artikler/2020/q2/2020-05-25-oljetanker

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: 41-0090/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kolderup, Eivind	**2025-04-10**

Identifikasjon

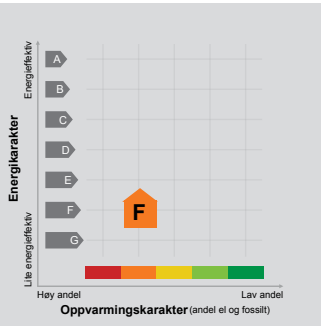
bankID Kolderup, Eivind

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Vestby
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	361
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148656169
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-107217
Dato	14.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 20 088 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

18 763 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	182
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 bereder reduseres til 70gr.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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.

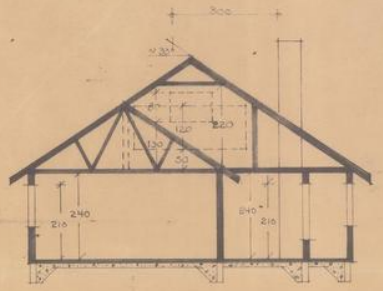
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

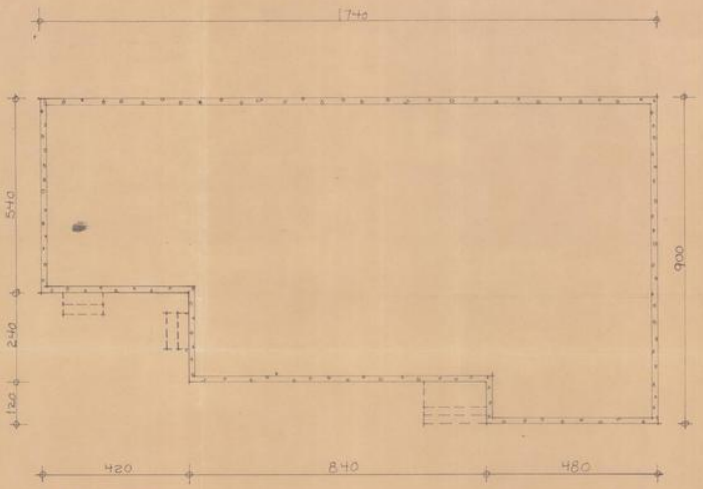
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

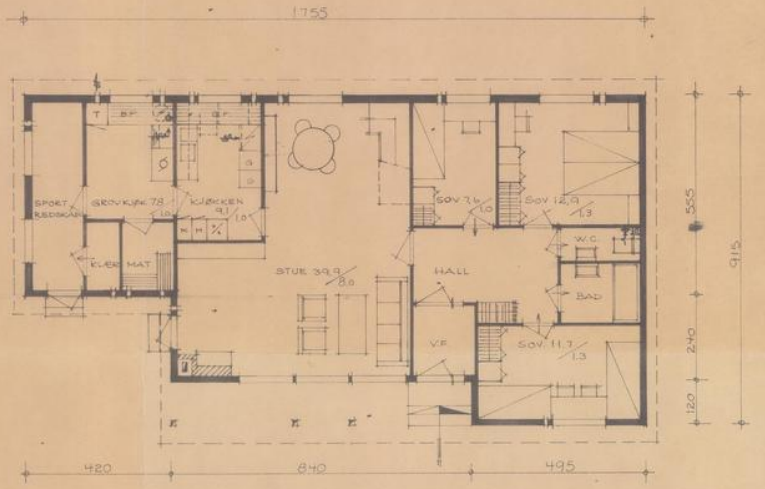
For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen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



SNITT



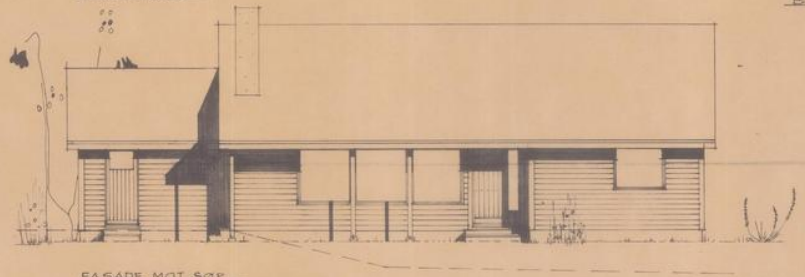
PLATEFUND



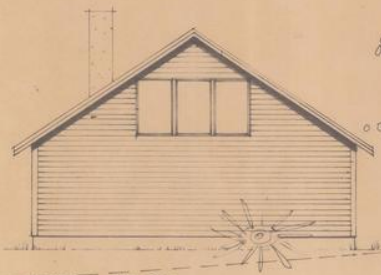
BOLIGPLAN



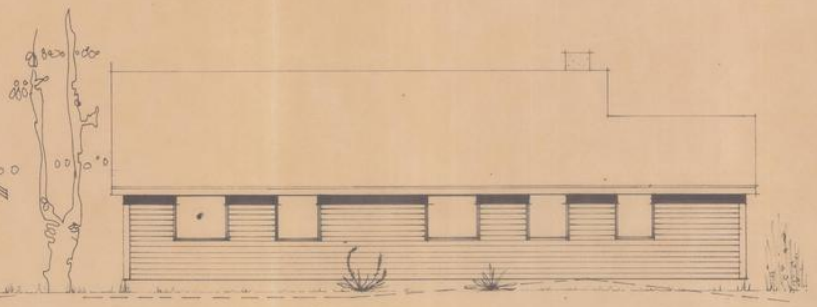
FASADE MOT VEST



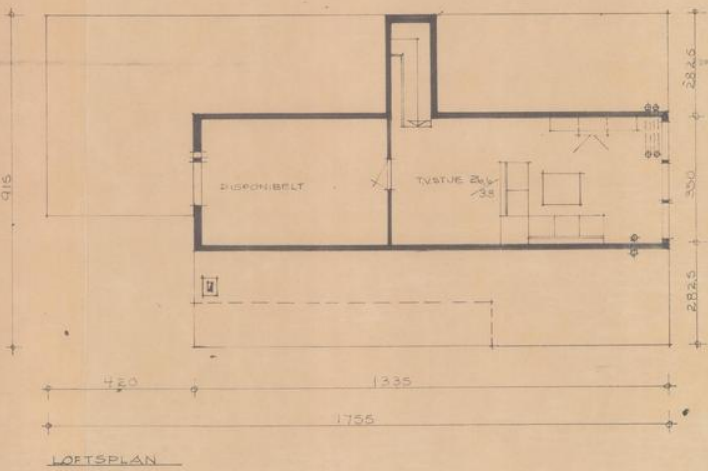
FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



LOFTSPLAN

VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 27/6 1973

EKSIST TERRENG	BRUTTO GRUNNFLATE 135,4 m²	REVIDERINGER:
FERDIG PLANERT	NETTO LEIEAREAL m/TV STUE 126,3 m²	
	BODER 21,1 m²	
	TILSKOTTSAREAL 125,0 m²	
	BRUTTOAREAL M/LOFT 182,1 m²	
UTV. MÅL ER BASERT PÅ 3M SYSTEMET. BASISLINJA LIGGER 7,5cm INNENFOR UTV. KLEDNING.		

VILLA 133÷

Målestokk: 1:100 | Ark: 1 AV 6

Tegnet: A.V. | Dato: 15.5.73.

TEGN. NR. 118-1A

sagahus

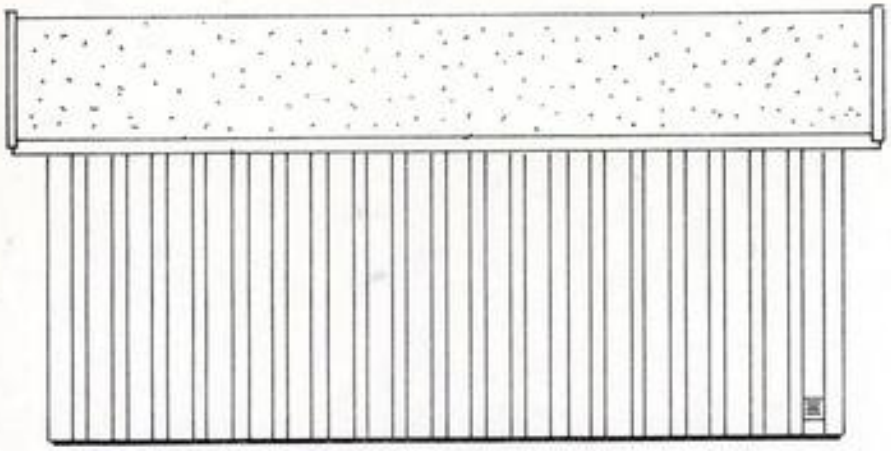
K.S|A.S SAGA-HUS & CO

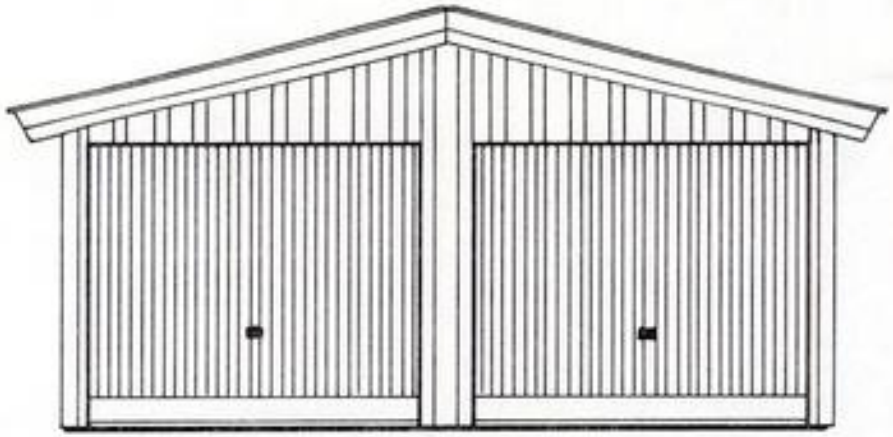
Tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved arbeider hvor KS/AS Sagahus & Co. ikke medvirker.

Byggherre: K/S A/S SAGA-HUS & CO.

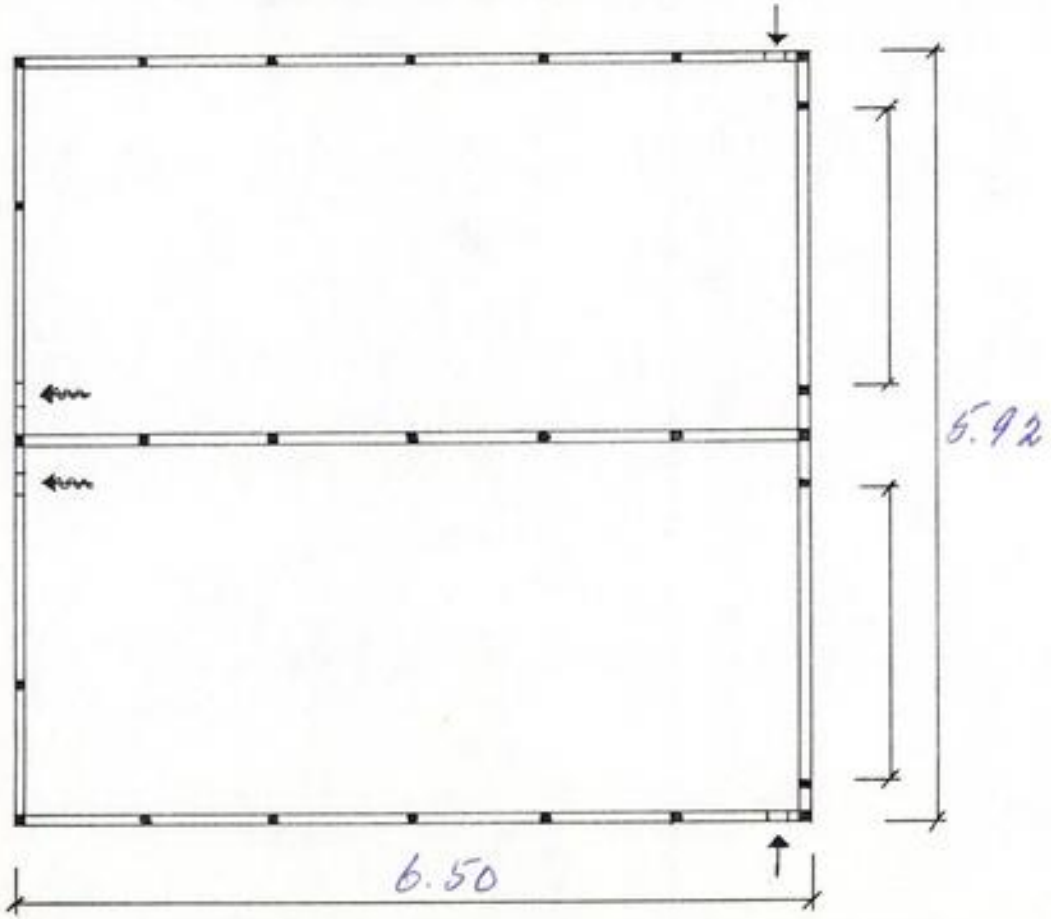
Byggeplassadresse: TOMT 63 SONFELTET, DEØR-SKOG

Byggekommune: VESTBY





Syd.



VESTBY BYGNINGSVESEN
Godkjent 23/9 1980

Vedr. gnr. 135, bnr. 361 og 362

Petter Brokstad
og Jørgen Nilsen.

Karlshus Bruk
1640 Råde

Garasjetype: OMEGA dobbel

PH210276

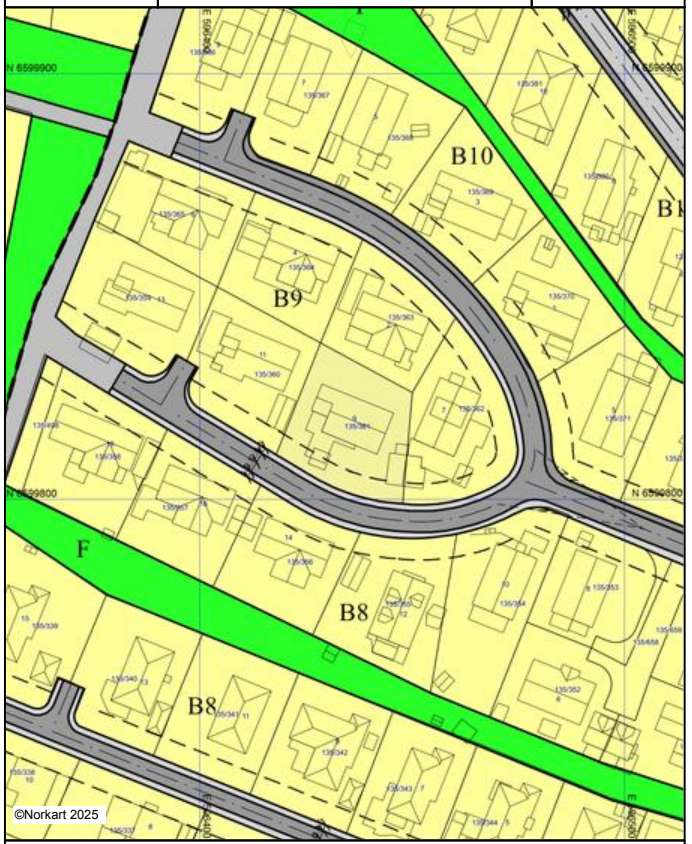
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 135/361
Adresse: Einerveien 9
Utskriftsdato: 04.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Reguleringsplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 135/361
Adresse: Einerveien 9
Utskriftsdato: 04.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Boligbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

Vestby kommune

Deør skog - reguleringsbestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 2.2.2009. Mindre vesentlig endring (1) av plansjefen 8.5.2009 (Omregulering fra friområde til bolig for å rette feil i målebrev). Mindre endring (2) av plansjefen 20.12.2011 (Justering av formålsgrenser – offentlig vei til eiendom 135/351 og 135/352 omregulert til byggeområde for bolig). Mindre endring (3) av plansjefen 13.9.2012 (Lagt til hensynssone og bestemmelser om kulturminne). Mindre endring (4) av plansjefen 1.11.2017 (Justert byggeområde for bolig B10 – Granliveien).

§ 1 Fellesbestemmelser

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

§ 2 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse

I område B5-B12 kan det oppføres frittliggende enebolig og enebolig med en sekundærleilighet samt tilhørende anlegg. I område B15 – B18 kan det oppføres frittliggende tomannsboliger med tilhørende anlegg, men garasje/carport tillates ikke.

Bebyggelsen skal ha saltak med møne i bygningens lengderetning. I område B5 – B12 skal takvinkel være mellom 22° og 38°. I område B15 – B18 skal eksisterende takvinkel, gesimshøyde og mønehøyde ikke endres. Minste netto regulerte tomteareal er 700 m2. I B5 –

B12 er tillatt bebygd areal % -BYA = 25 %. I B15 - B18 er tillatt bruksareal T-BRA = 150 m². For B21 gjelder bestemmelsene for tilgrensende område i reguleringsplan for Labo. For B22 gjelder bestemmelsene for tilgrensende område i kommuneplanens arealdel.

Garasje m.m. i B5 – B12
Dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng skal det i forhold til grad av utnytting reserveres 18m2 bruksareal per krevet biloppstillingsplass. Garasjer, uthus og lignende kan plasseres nær vei som anvist i forskrift om parkering i Vestby kommune. For garasje, uthus og lignende er maksimal gesimshøyde 3,0 meter.

§ 3 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse

I område B1 – B4 og B19 – B20 kan det oppføres rekkehus med tilhørende anlegg. Det tillates ikke oppført garasje/carport.

I område B13 – B14 kan det oppføres enebolig i kjede med tilhørende anlegg.

Bebyggelsen skal ha saltak med møne i bygningens lengderetning. Eksisterende takvinkel, gesimshøyde og mønehøyde skal ikke endres. I området er tillatt bruksareal T-BRA = 150 m2.

§ 4 Gang- og sykkelveger

Gang- og sykkelvegen fra Tyriveien og sørover kan benyttes som kjøreatkomst for eiendommene 135/481, 135/482, 135/443 og 135/444.

§ 5 Friområder

Områder for lekeplass er spesielt avmerket. Resten av område kan benyttes til park, grøntområder, lek og lignende. Trafokiosker i tilknytning til boligområdets strømforsyning kan tillates.

§ 6 Fellesområde – Felles areal for garasjer

Maksimal gesimshøyde er 3,0 meter. Tillatt tomteutnyttelse er % -TU = 45 %.

FP1 og FP2 er felles for eiendommene innenfor B1, B2, B3 og B4, samt eiendommene 135/317 og 135/313. FP3 er felles for eiendommene 135/481, 135/482, 135/444 og 135/445. FP4 er felles for eiendommene innenfor B19 og B20. FP5 er felles for B18 og for eiendommene 135/487, 135/488, 135/489, 135/490, 135/434, 135/433, 135/432 og 135/431. FP6 er felles for alle boligeiendommene innenfor reguleringsplanen med unntak av B21 og B22.

§ 7 Spesialområde - Frisiktsone

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

§ 8 Hensynssone – båndlegging

Området med hensynssonene navngitt H730_1 er båndlagt etter Lov om kulturminner. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje. Ved tiltak må Akershus fylkeskommune kontaktes.

ambita

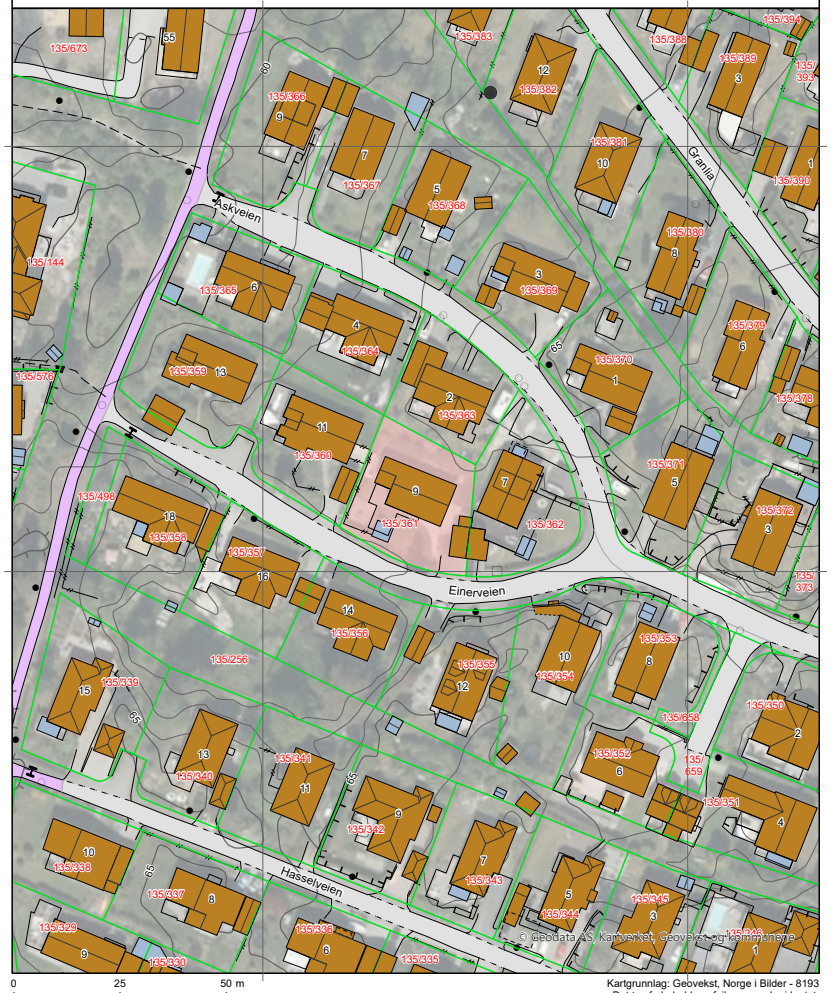
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/135/361/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.6.2025



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: 3216/135/361/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.6.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17, 1534 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.

nordvikbolig.no/kontorer/moss

928 30 740

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0090/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Einerveien 9 1553 SON

Betegnelse: Gnr 135, bnr 361 i Vestby kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no