NORDVIK

Strømbråtenveien 17

4 soverom | 144 kvm | Enebolig



Velkommen til

Strømbråtenveien 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
43	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
76	Egenerklæringsskjema
84	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026

Nøkkelinformasjon



Oppgradert og sjarmerende enebolig o/2 plan - Nydelige, solrike uteområder - 2 bad, 2 stuer og 4 sov - Familievennlig!

Prisantydning	**7 450 000,-**
Omkostninger	**187 340,-**
Totalpris	**7 637 340,-**
BRA-i	**144 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Strømbråtenveien 17!

* Enebolig over to plan med oppgradert standard.
* Meget familievennlig planløsning og boligområde!
* Bad, stue og soverom i begge etasjer.
* Underetasje renovert i 2020 med egen adkomst.
* Solrike uteområder med terrasser, veranda og frodig hage.
* Stor gruset gårdsplass med montert elbillader.
* Drivhus, uthus, vedbod og lagringsplass under veranda.
* Kort gangavstand til barnehager og skoler, butikk og Son sentrum.

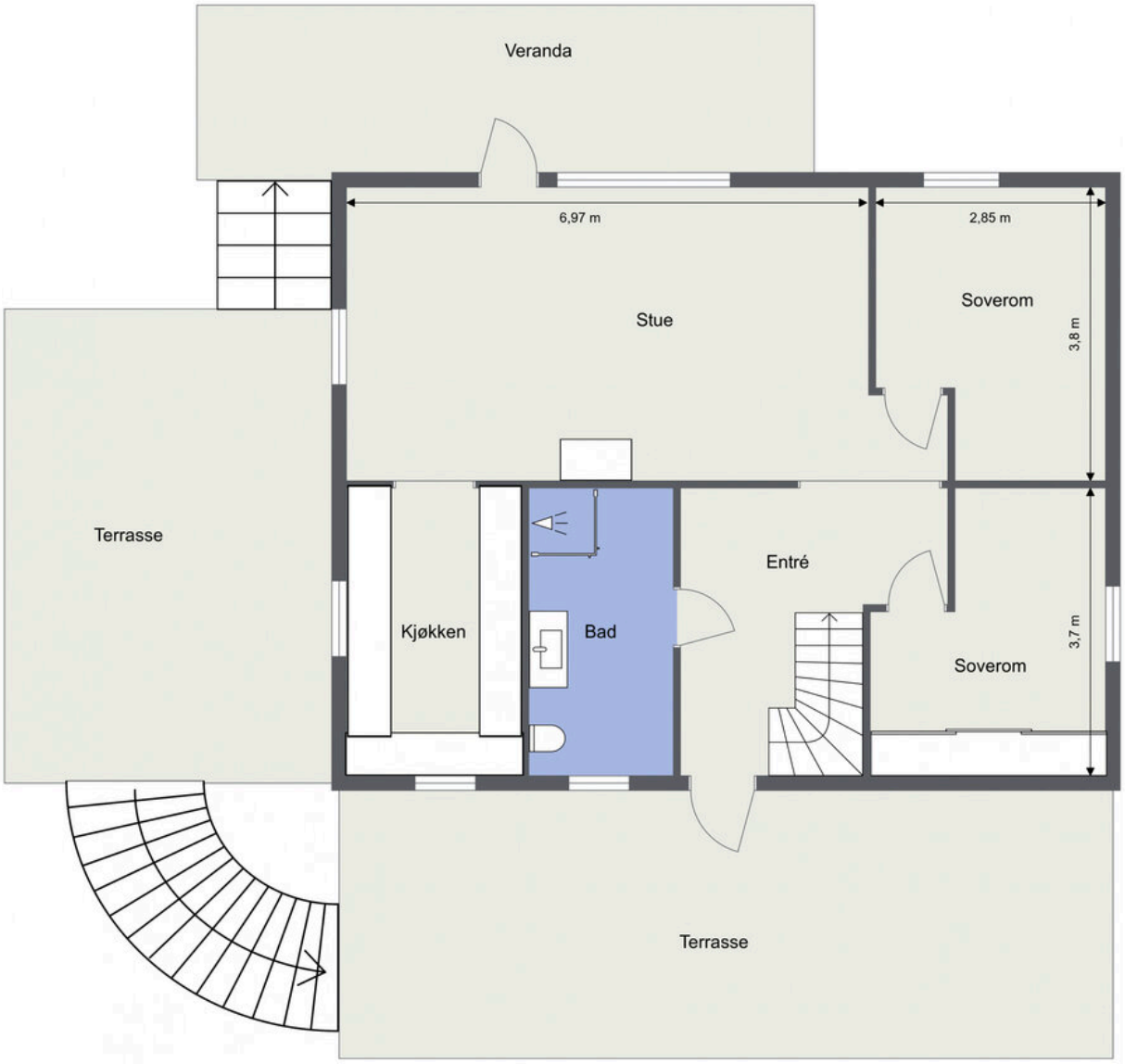
Eneboligen ligger i et rolig og familievennlig boligområde med kort gangavstand til barnehage, skoler og Son sentrum med alt det har å tlby. Området byr på gode tur- og fritidsmuligheter, kort vei til fjorden og pendlervennlighet til både Oslo og Moss.

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

Strømbråtenveien 17



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.

































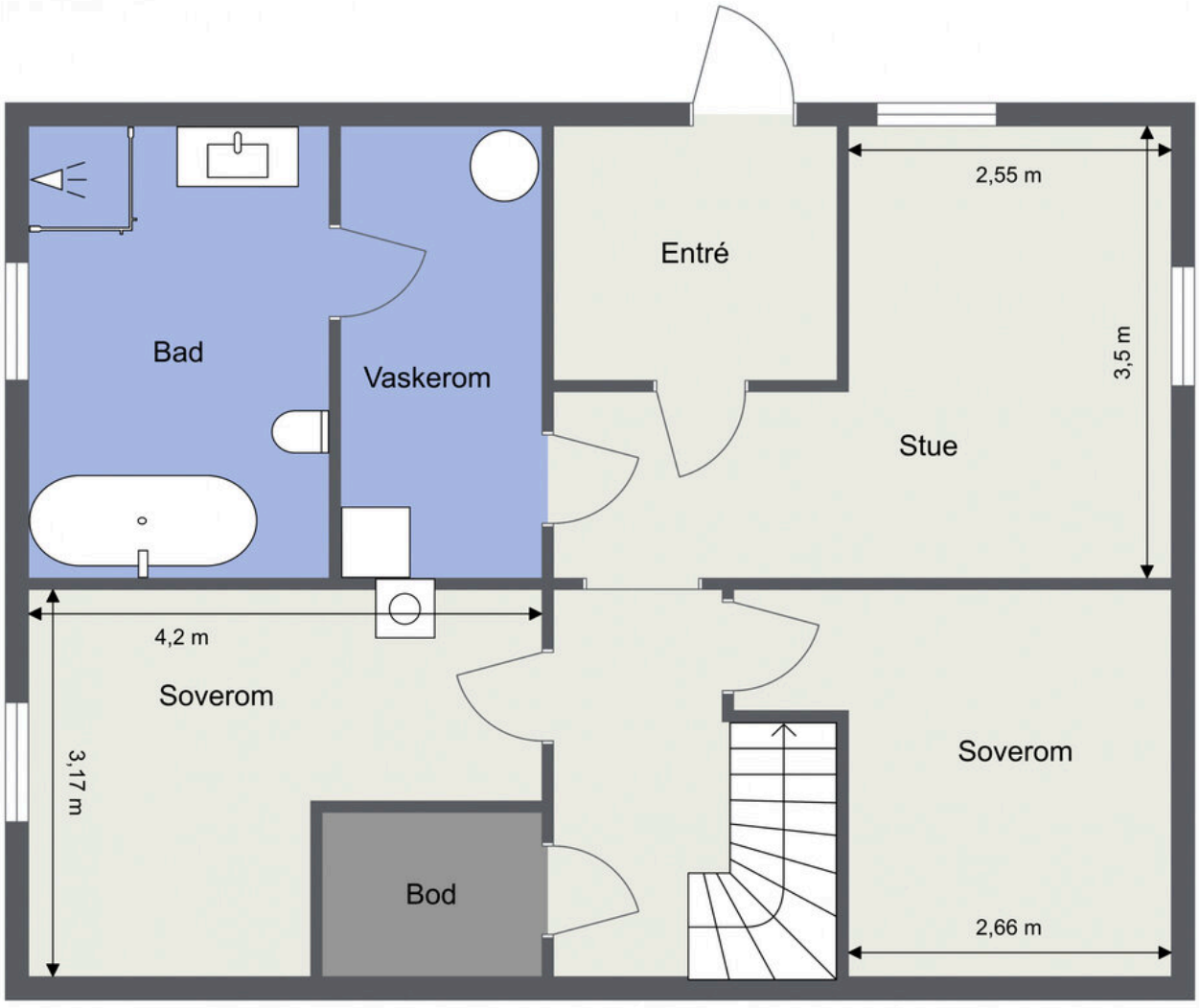




Planløsning

Underetasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

Strømbråtenveien 17



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.



















Underetasjen har egen utvendig adkomst fra gårdsplass i tillegg til innvendig trappeadkomst.





Gode parkeringsmuligheter på gruset gårdsplass med montert elbillader.

På fremsiden av boligen er det blant annet plantekasser med mulighet for egendyrking.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0099/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Strømbråtenveien 17, 1553 SON
Gnr 135, bnr 189 i Vestby kommune

Selgere
Linn Rannstad Neergaard
Martin Rannstad Neergaard

Kjøpesum og omkostninger
7 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
186 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
187 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
207 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 637 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 657 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 144 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 154 kvm
TBA: 76 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré 2, kjellerstue, vaskerom, bad, gang m/trapp, soverom 3, soverom 4.
Total BRA: 67 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Trapperom/gang, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 76 kvm. Terrasser.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Drivhus.
Total BRA: 10 kvm.

Innhold
Boligen inneholder i dag:
1. etasje: Entré, bad, to soverom, stue og kjøkken.
Underetasje: Entré, trapperom, to soverom, stue, vaskerom, bad og bod.

Øvrige arealer:
- Uteområdet på til sammen 76 kvm.
- Vedbod tilknyttet veranda.
- Oppbevaringsplass/bod under veranda.
- Drivhus på 10 kvm.

Standard
Eiendommen har stor gruset gårdsplass med parkeringsmulighet for flere biler og montert elbillader. Inngangspartiet ligger skjermet på baksiden av huset med adkomst via flott markterrasse med hyggelig pergola og morgensol. Herfra fører trapp i granittstein videre til frodig hageområde - en skjult, grønn oase med blant annet et sjarmerende drivhus av gjenbruksmaterialer og murt utepeis.

Eneboligen er oppgradert de siste årene og de største grepene mtp. drenering, nytt tak og oppussing er gjort. Planløsningen er fin og familievennlig over to plan, med både stue, soverom og bad i begge etasjer.

· 1. etasje:
Velkommen inn i entré med knagger. Lune fargetoner i kombinasjon med flott, gjennomgående 1-stavs parkettgulv gir et varmt og harmonisk førsteinntrykk.

Den åpne og lyse stuen har god plass til soner for sofaløsning og spisestue. Midt i rommet er en hyggelig vedovn med peismantel til glede for begge soner. Fra stuen er det utgang til vestvendt veranda perfekt for grilling og utemåltider i ettermiddags- og kveldssolen - en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Det tidløse kjøkkenet fra 2015 har innredning på to sider bundet sammen av benkeplate med praktisk barløsning i enden. Innredningen har hvite, slette fronter og mørk benkeplate i laminat med kompositttkum. Kjøkkenet er funksjonelt og velutstyrt med skuffer, skap og hyller, samt integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. I kokesonen er det nydelig dekor på vegg.

Boligen har to bad, ett i hver etasje. Bad i 1. etasje har flislagte overflater og behagelig gulvvarme. Badet er utstyrt med toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og servantskap med heldekkende servant. Over vask er det speilskap med lys og en åpen hyllereol gir plass til håndklær o.l.

To av fire soverom ligger i 1. etasje, begge med dus grønnfarge som skaper en rolig og behagelig atmosfære. Rommene har god plass til seng og stort vindu med utsyn mot nærområdet. Det ene soverommet er innredet med stor skyvedørsgarderobe for enkel orden i klær og tilbehør.

· Underetasje:
Underetasjen har egen utvendig adkomst fra gårdsplass i tillegg til innvendig trappeadkomst. Det er åpent mellom etasjene i dag, men underetasje var tidligere utleid. Evnt. kan vaskerom omgjøres til kjøkken og det er en naturlig tilhørende veranda på nordsiden av boligen.

Entreen er flislagt med knagger og hyller for orden i yttertøy og sko. Det er gulvvarme i alle oppholdsrom i underetasjen og generelt 2020-standard da etasjen ble renovert og bruksendret.

Stuen i underetasjen har plass til sofaløsning og store vinduer på flere vegger gir fint naturlig lys. Det er utstrakt bruk av downlights, 1-stavs laminatgulv og friske innslag av tapet. Et perfekt oppholdsrom for barna, ungdomsavdeling eller som en ekstra TV-stue og retreat i boligen.

Badet fra 2020 har store fliser i tidsriktige toner på vegger og gulv. Badet er utstyrt med badekar til glede for liten og stor i tillegg til dusjhjørne med mosaikkflis, hjørnehyller og regnfallsdusj. Videre er det toalett og skuffeseksjon med nedfelt servant.

Vaskerommet har flislagt gulv, slette overflater og godt med skapinnredning. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under praktisk brettebenk.

De to soverommene i etasjen er romslige med plass til seng og tilhørende møblement, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

For lagring er det en innvendig bod i underetasje i tillegg til lagringsareal under veranda, uthus og vedbod.

Innvendige overflater:
- Vegger med fliser, panelplater og malt trepanel.
- Gulv med 1-stavs eikeparkett, laminat og fliser.
- Panelplater og malt trepanel i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap i vegg på vaskerom.
- Plast avløp.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- Montert varmepumpe luft-til-luft.
- VV-bereder 300 liter, montert i rom med sluk.
- El-skap med automatsikringer og nyere jordfeilautomater.
- Nytt/oppgradert anlegg i u. etasje i 2020. Montert elbil-lader i 2021.

Parkering
Parkering til 2-3 biler på stor gruset gårdsplass. Det er montert elbillader.

Modernisering og påkostninger
2023: Malt huset utvendig. Montert varmepumpe.
2021: Omlagt taktekking inkl. vindskier, blikk, pipebeslag, pipehatt og takrenner. Montert elbillader Wallbox.
2020: Renovert underetasje inkl. nytt bad og vaskerom. Ny vvb.
2018: Drenert og isolert grunnmur. Bygd platting med levegg og pergola. Etablert trapp og støttemur i granitt. Planert øvre del av hagen.
2015: Nytt kjøkken. Pusset opp 1. etasje med eikeparkett. Div. oppgraderinger på elektrisk anlegg.
Div. oppgraderinger på utomhusarealer.

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? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baran bygg, Viken rør AS og Moss elektroinstallasjon AS Oppbygging av bad og vaskerom, inkl demontering av eksisterende bad. Støpe nytt gulv og bygge nye vegger, flislegge gulv og vegger, montere møbler, badekar og dusj, samt skifte varmtvannsbereder. Arbeid utført 2020, ferdigstilt i

desember.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baran bygg, Viken rør AS og Moss elektroinstallasjon AS i 2020.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baran bygg, Viken rør AS og Moss elektroinstallasjon AS. utført i 2020.

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: Recover, april 2021 Revet taksten og undertak som deretter tekkes og lekkes på nytt. Komplette vindskier er montert, alt av blikk, vindskier og takrenner er montert, taksten er lagt, blikkenslager monterte nytt pipebeslag og ny takhatt. I 2023 malte vi ved egeninnsats hele huset utvendig.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spydeberg byggentreprenør AS, gjennomført juni 2018 Gravd til under gulvnivå, renset mur og lagt ny singel, drensrør, ny singel over rør og duk. Isolert grunnmur med isodren system for fuktsikring av grunnmurer. Tilbakefylt stedlige masser. Takvann er lagt i egne tette rør som går til utløp, montert isodren 65mm over bakkenivå og opp til kledning. Fiberpuss med 2 strøk og armering. Montert beslag mellom kledning og isodren. Bygd platting og levegg samt pergola. Bygd granitt støttemur på oversiden av huset og bygd granitt trapp. Planert øvre del av hagen, tilført matjord.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss elektroinstallasjon AS, gjennomført 2020. Moss elektro gjorde det elektriske arbeidet knyttet til renovasjon av 1.etg. De har lagt varmekabler i hele underetasjen.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 15.04.2026 av Omexon Elsikkerhet AS på vegne av DLE i Elvia AS. Ingen feil eller mangler.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bjerk elektro, januar 2021 innstallerte elbillader Wallbox.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Dette har jeg ikke kjennskap til. Det er ikke gjort endringer i vår eietid utover oppgradering av bad og vaskerom med nye sluk.

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.? Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Arealet som skulle endres var mindre enn det som er søknadspliktig.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Vi er tilkoblet kommunalt vann og avløpssystem.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Det ble lagt radonduk ved renovering i 2020.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei. Eventuell kommentar: Lyset på baderomsinnredning i overetasje må skiftes.

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: Vi har peis og det kommer feier regelmessig. Når vi bygde nytt tak ble det også montert nytt pipebeslag og ny takhatt i 2021.

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: Kjenner ikke til noen feil eller mangler etter dreneringen i 2018 og oppbyggging av underetasje i 2020.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Det er en skevhet på verandaen foran. Dette er kun synlig når man går opp trappen til verandaen. Det ene vinudet på kjøkkenet, samt vinduet på badet er vanskelig å åpne/lukke. Det er et helt nytt vindu på loftet som kan erstatte vinduet på badet, dersom nye eiere ønsker å skifte.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Nei. Eventuell kommentar: Det er akkurat gjennomført kontroll på det elektriske anlegget, og det er uten feil og mangler.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja. Beskriv: Vi hadde mus for noen år siden. Da fikk vi skadedyrkontroll til å kontrollere og de fant hullet som deretter ble tettet. Det kan komme husedderkopp og skrukketroll, ingen skadedyr.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Nei. Eventuell kommentar: Underetasjen kan enkelt gjøres om til utleiedel (det har vært det tidligere), ved å gjøre om vaskerom til kjøkken. Det er en tilhørende veranda som da kan benyttes til utleiedelen.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
ENEBOLIG
Utvendig: Saltak tekket med takstein. Taktekking inkl. undertak omlagt i 2020, ref. eier. Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag. Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon. Fasader med tømmermannskledning, liggende trepanel i gavlvegger. Saltak med kaldtloft, oppført med sperrer og taktro med bordkledning. Etablert lufting langs takfot. Vinduer med ramme og karm i tre med 3-lags isolerglass med varierende alder, bl.a. fra 1996, 2009 og 2012. Terrassedør med ramme og karm i tre med 3-lags isolerglass. Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på understøttet bjelkelag Rekkverk i tre. Markterrasse oppført med terrassebord på tilfarere.

Innvendig: Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Murt pipe med tilknyttet peisovn i 1. etasje. Sotluke tilgjengelig i u.etasje. Innredet underetasje med yttervegger mot terreng med innvendig påforet kledning. Foretatt hulltaking i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold.

Tomteforhold: Ukjent byggegrunn. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon). Drenssystem opplyses oppgradert i 2018. Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering. Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger. Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen. Inntaksledning vann i metall, kobberrør. TG vurdert på bakgrunn av alder.

BOD
Plassbygget drivhus oppført i trekonstruksjoner med gjenbruksmaterialer.

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:
- Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Montert snøfangere på ca. halve takflaten på begge sider. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å montere snøfangere på resterende deler av tak for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre skade på personer eller eiendom. Manglende snøfangere øker faren for at snø og is kan rase ned fra taket.

- Veggkonstruksjon
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Underliggere ikke utlektet fra grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres utlekting av underliggere fra grunnmur for å sikre tilstrekkelig lufting og redusere risiko for fuktskader. Værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råte og fuktinntrengning i konstruksjonen.

- Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Misfarging/fuktskjolder ved pipe. -Foretatt fuktmålinger uten å påvise unormale forhold. -Fuktskjolder kan være fra før omlagt taktekking og nye beslag i 2020.
Konsekvens/tiltak: Det bør følges opp med jevnlig kontroll av området rundt pipen for å avdekke eventuelle endringer eller utvikling av fuktskader. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være at lekkasjer eller fuktproblemer forverres over tid, noe som kan føre til skader på takkonstruksjonen og økte utbedringskostnader.

- Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist andre avvik:. Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert. Vindu på kjøkken og baderom vanskelig å åpne/lukke. Avvik innsettingsdetaljer : Sålbenkbeslag med begrenset helling. Sålbenkbeslag montert tett opptil vinduskarm, medfører økt fuktbelastning på karm. Utett avslutning puss mot vinduskarm, medfører økt fuktbelastning på karm. Kjellervindu uten sålbenkbeslag, utført som pusset smyg. -Manglende tetting. Konsekvens/tiltak: Alderen på isolerglassene tilsier økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt utskifting ved behov. Vinduene på kjøkken og baderom bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje. Sålbenkbeslag med begrenset helling og tett montering mot vinduskarm bør utbedres for å redusere fuktbelastning på karm og hindre fuktskader. Utett avslutning mellom puss og vinduskarm bør tettes for å unngå økt fuktbelastning og risiko for råteskader på karm.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Skjevhet i veranda. Konsekvens/tiltak: Det bør utføres ytterligere undersøkelser for å avekke årsak til skjevhet, og utbedring av skjevheten i verandaen for å hindre videre deformasjon og redusere risiko for konstruksjonsskader.

- Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt avvik 23mm i stue i 1. etasje.
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.

- Rom Under Terreng

Vær oppmerksom på at innvendig påforet kjellervegg på bakgrunn av skadestatistikk er vurdert som risikokonstruksjon mht. fukt. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas jevnlig ettersyn av veggene for å avdekke eventuelle fuktproblemer på et tidlig stadium, da innvendig påforede kjellervegger anses som risikokonstruksjon. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være skjulte fuktskader og påfølgende skadeutvikling i konstruksjonen.

- Andre innvendige forhold
Symptom på aktivitet av mus i konstruksjonen. Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å sikre boligen mot mus, samt fjerne eksisterende muselort og eventuelt sanere området. Mus i konstruksjonen kan medføre skader på isolasjon, vannrør og andre bygningsdeler, samt utgjøre en helserisiko. Skjulte skader kan ikke utelukkes før nærmere undersøkelser er gjort.

- 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
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. Ukjent alder, dokumentasjon foreligger ikke. 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. Servantskap fuktskadet på side mot dusj. Innbygget sisterne kan være av type med sealing-bag hvor drensåpning ikke er nødvendig. det foreligger dog ikke dokumentasjon på at det er montert slik type sisterne. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut skapinnredningen for å hindre videre fuktskader og eventuell utvikling av mugg. Fuktskjolder og svelling kan føre til redusert levetid på innredningen og forringet inneklima. Det bør etableres drenering fra innebygget sisterne for å redusere risikoen for skjult vannlekkasje og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende drenering kan føre til at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som øker faren for fuktskader og kostbare reparasjoner.

- 1. etasje - Bad - Ventilasjon
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Tilluftsspalte under dørblad med utilstrekkelig størrelse/kapasitet. Krav til min. åpning er spalte 10mm i bredde 80cm. Konsekvens/tiltak: Tilluftsspalten under dørblad bør utvides for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning. Utilstrekkelig ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

- Underetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Sluk ikke besiktiget pga. manglende tilgjengelighet. Konsekvens/tiltak: Sluket bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Manglende tilgang medfører risiko for at eventuelle skader eller lekkasjer ikke oppdages, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

- Underetasje - Vaskerom - Ventilasjon
Tilluft ikke etablert. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet for å sikre god ventilasjon. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og sopp-/muggdannelser.

- Underetasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu med trekarm i del av vegg ved dusj definert som våtsone. Konsekvens/tiltak: Vindu med trekarm bør fuktbeskyttes eller byttes ut med fuktbestandig materiale for å hindre oppfukting, oppsvelling og forringelse av treverket over tid. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre fuktskader på både vindu og tilstøtende konstruksjoner.

- Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Sluk under badekar ikke besiktiget pga. manglende tilgjengellighet, badekar fastfuget til vegg. Konsekvens/tiltak: Sluket under badekaret bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Manglende tilgang til sluket medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader, da eventuelle, skader eller manglende rengjøring av sluk ikke kan oppdages eller utbedres i tide.

- Underetasje - Bad - Ventilasjon
Tilluft ikke etablert. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til rommet for å sikre god ventilasjon. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og sopp-/muggdannelser.

- 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

- Avløpsrør
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurderingen er basert på bakgrunn av alder. Vannledning uisolert i delevegg, medfører fare for kondensering og fuktskade i delevegg. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å isolere vannledningen i deleveggen for å hindre kondens og redusere risikoen for fuktskader. Videre bør det gjennomføres undersøkelser for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da ledningene har passert halvparten av forventet levetid. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, fuktskader eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.

Følgende forhold er kommentert med TG3:
- Pipe og ildsted
Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. For teglsteinspipe er det krav til at alle fire sider av pipe skal være synlige/tilgjengelig for besiktigelse. Branntilsyn avholdt i 2024, det foreligger pålegg om utbedring av for liten avstand fra sotluke til brennbart materiale.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipens tilstand, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Del av benkeplate over sotluke må fjernes for å oppheve pålegg etter branntilsyn. Konsekvensen av manglende utbedring, tilgjengelighet og høy alder er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer eller svekket brannsikkerhet. i kostnadsestimat er det medtatt frigjøring av pipevanger og ytterligere undersøkelser innvendig i pipe, eventuell piperehabilitering er ikke medtatt.

- Underetasje - Vaskerom - Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv med noe motfall mot dør, også fra vaskemaskin. Høydeforskjell fra topp sluk til topp gulv ved dør målt til 0 mm, ingen høydeforskjell. TG ihht. standardens krav til fall.
Noe fall lokalt ved sluk. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell mellom sluk og dør for å sikre at eventuelt vann ledes til sluk. Manglende fall og høydeforskjell øker risikoen for vannlekkasje ut av rommet, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

- Vannledninger
Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk. Fordelerskap med åpning i bunn av skap for avløp, men ingen avløpsledning tilknyttet. -Medfører event. lekkasjevann vil renne ut i delevegg med påfølgende fuktskader. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system i servantskap kjøkken, lekkasjedetektor ikke montert. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avløpsledning fra fordelerskapet til rom med sluk for å hindre at eventuelt lekkasjevann renner ut i delevegg og forårsaker fuktskader. Tettemuffer må monteres i enden av varerør på rør-i-rør-systemet i servantskap på kjøkken for å redusere risikoen for vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner.
Det anbefales å montere lekkasjedetektor for tidlig varsling ved lekkasje, slik at eventuelle skader kan begrenses.

- Ventilasjon
Soverom nordvest i 1. etasje uten ventilering.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres ventilasjon i soverommet for å sikre tilstrekkelig luftskifte og et sunt inneklima. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og fuktskader.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Veranda med avvik i rekkverkshøyde. Utvendig trapp mangler håndløper på vegg. Radonmåling ikke foretatt. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Etablert radonsperre på gulv i 2020, dokumentasjon på produkt og montering foreligger. Av fotodokumentasjon fremkommer radonsperre som montert på gulv og med oppkant på innside av innv. påforede vegger. Det er således ikke etablert et lufttett sjikt på hele gulvkonstruksjonen. Radonbrønn klargjort for eventuelt behov for radonavsug er ikke påvist og fremkommer ikke av dokumentasjonen. Radonmålinger bør således utføres.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyden på verandaen bør utbedres slik at den tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker. Det bør monteres håndløper på vegg ved utvendig trapp for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall. Det bør gjennomføres radonmålig for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da dette kan medføre helserisiko for beboere dersom nivåene er for høye.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger; kjøleskap, mikro, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke. Selger opplyser at det er mulig å kjøpe et kombiskap og fryser ved siden av.
Garderobeskap på et soverom i underetasjen medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hyller i stue og soverom.

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.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn og varmepumpe i stue 1. etg.
- Gulvvarme i oppholdsrom i u. etg, samt bad i 1. etg.
- Elektrisk oppvarming.

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

Siste feiing ble utført 27.04.2022 og siste tilsyn ble utført 14.02.2024. Det ble registrert følgende avvik ved fyringsanlegget: Sotluke er for nærme brennbart material.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 24 744 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 23 720,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Renovasjon kr. 6 455
Vann og avløp kr. 17 265

Summene er fakturert beløp for 2025, en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester vil variere.

Velavgift
Kr 200,- pr. år
Strømbråten Vel

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 13 175,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 450,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 1 000,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 496 308,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 985 231,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr: 1197689

TV/Internett/Bredbånd
Selger har benyttet Telia. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 887 kvm (Eiertomt)
Tomten har gode sol- og lysforhold og uteområder pent opparbeidet over flere år. Her bys det på gressplen, variert beplantning som småtrær, hekk, busker og bed, steinheller og støttemur i granittstein. På fremsiden er det blant annet plantekasser med mulighet for egendyrking. Tomten er skrånende med trapper som binder sammen flere flotte uteområder i ulike soner - her er rikelig med plass til uteopphold, lek, avslapning og sosiale sammenkomster. Parkering for flere biler på gruset gårdsplass med elbillader.

I følge grunnkart er tomtegrensene mot syd, vest og nord lite nøyaktig (101-600 cm) og middels nøyaktig (12-31 cm) mot øst.

Adkomst

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Selger opplyser at det ble lagt radonduk ved oppbygning av underetasje.

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

Offentlig kommunikasjon
Strømbråtenveien (busstopp): 6 min. gange / 500 meter
Sonsveien stasjon: 5 min. kjøring
Fra Sonsveien er det gode togforbindelser på Østfoldbanen. Til Oslo tar det ca. 40 minutter med tog eller bil. Moss fergekai ligger ca. 17 min. kjøring unna med fergeforbindelse til Horten. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Bjørkekollen barnehage: 2 min. gange / 100 meter
Deør barnehage: 8 min. gange
Grevlingen barnehage: 12 min. gange
Son skole (1-7.trinn): 9 min. gange
Brevik skole (1-7.trinn): 5 min. kjøring
Grevlingen skole (8-10.trinn): 11 min. gange
Vestby videregående skole er tilgjengelig med bla. a. tog eller kjøretur på 15 min. Videregående skoler også i Ås og Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.
Ta kontakt med skolekontoret i Vestby kommune.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger godkjent vedtak om oppføring av våningshus datert 1962.

Det foreligger godkjent tillatelse til tiltak: bruksendring fra garasje til oppholdsrom (stue/oppholdsrom, soverom og vindfang) og endring av vinduer i kjelleren til eksisterende enebolig, datert 29.06.2012.

Det er forelagt tegninger av planløsning i begge etasjer ifm. bruksendring der det er noen endringer mot dagens løsning:
I 1. etasje er det gjort endring og flyttet inngang til begge soverom. Opprinnelig var entré delt i vindfang og gang, men er i dag ett rom. Badet er utvidet i del av opprinnelig gang. Disse endringene utløser i utgangspunktet søknadsplikt til kommunen.
I underetasjen er det etablert vaskerom i det som var en del av oppholdsrom med videre adkomst til badet. Dør til bod er flyttet slik at det er adkomst fra trapperom/gang. Soverom mot nordøst var opprinnelig delt i soverom og matbod, der matbod i dag er innlemmet i soverom. Det presiseres at omgjøring av rom fra tilleggsdel (matbod) til hoveddel må godkjennes av kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar

seg godkjenne. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Nærområdet er ellers regulert til friområder og allmennyttig barnehage. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner
Id: KPLAN2023. Navn: Kommuneplan 2023-2034. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Ikrafttredelse 17.11.2025.
Delareal 125 m2. Arealbruk: Veg, Nåværende.
Delareal 762 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.
Delareal 887 m2. KP Hensynsonenavn: H310_2. KP Fare: Ras- og skredfare. Dette er en planmessig hensynssone, ikke en bekreftet fare. Utløser mulige krav til undersøkelser ved nye tiltak.

Reguleringsplaner
Id: 0176. Navn: STRØMBRÅTENFELTET. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 23.03.2009.
Delareal 125 m2. Formål: Kjørevei.
Delareal 762 m2. Formål: Frittliggende småhusbebyggelse. Feltnavn: B5.

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

3216/135/189:
22.03.2002 - Dokumentnr: 2722 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3216 Gnr:135 Bnr:63
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Naboeiendom har rett til å legge vann- og avløpsledninger over eiendommen og med det utføre fremtidig vedlikehold og drift.

05.08.2015 - Dokumentnr: 707667 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Slang Lars Rannstad
Gjelder i 15 år fra 15. juni 2015
Overført fra: Knr:3216 Gnr:135 Bnr:189 F
Meglers forklaring: Når eiendommen selges har personen førsterett til å tre inn i kjøpet iht. avtalte vilkår ved åpent salg. De kan overta eiendommen på samme vilkår som kjøper. Forkjøpsretten gjelder frem til 15.06.2030.

05.08.2015 - Dokumentnr: 707667 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Rannstad Anne
Gjelder i 15 år fra 15. juni 2015
Overført fra: Knr:3216 Gnr:135 Bnr:189 F
Meglers forklaring: Når eiendommen selges har personen andrerett til å tre inn i kjøpet iht. avtalte vilkår ved åpent salg. De kan overta eiendommen på samme vilkår som kjøper. Forkjøpsretten gjelder frem til 15.06.2030.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller

egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller

nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 050,-
Grunnpakke Hus kr. 13 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging inkl. stylingsrådgivning kr. 16 900,-
Visningspakke (Inkluderer alle visninger med påmelding) kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

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 7. juni 2026

Megler
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

Megler 2
Jeanette Hornsletten, Daglig leder / Salgsleder / Partner
Tlf. 91552939

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

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

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

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

Strømbråtenveien 17

Nabolaget Strømbråten - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Son skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Brevik skole (1-7 kl.) 287 elever, 15 klasser	5 min 2.9 km
Grevlingen skole (8-10 kl.) 335 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	15 min 14.3 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	21 min 22.4 km

Offentlig transport

Strømbråtenveien Totalt 5 ulike linjer	6 min 0.5 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	10 min 6.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

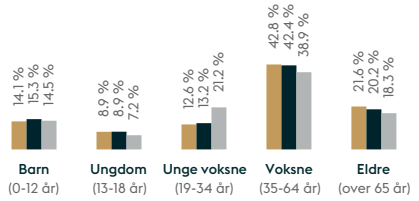
Barnehager

Bjørkekollen barnehage (1-5 år... 34 barn	2 min 0.1 km
Deør barnehage (1-5 år) 57 barn	8 min 0.7 km
Grevlingen barnehage (1-5 år) 82 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Sletta	15 min
Kiwi Son	16 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

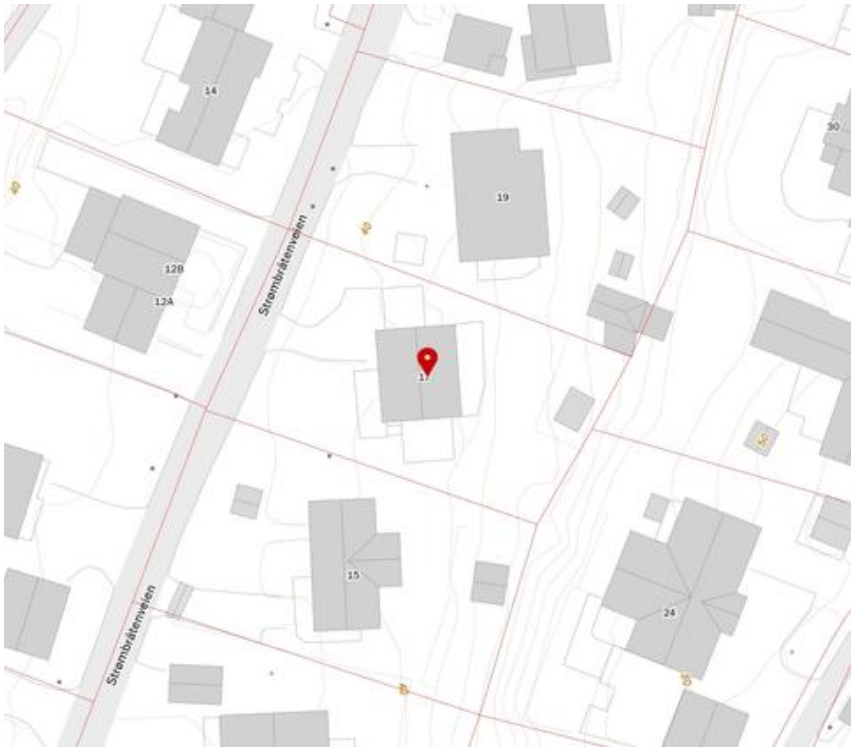
Sport

Son skole	7 min
Husjordet tennishall	8 min
Kondishuset	13 min
Friskis & Svettis Vestby	7 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Strømbråtenveien 17 , 1553 SON
VESTBY kommune
gnr. 135, bnr. 189

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1882 **Eiendomsverdi ref nr:** PU1502

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan oppført i 1962 i trekonstruksjoner over grunnmur.
Boligen er senere vesentlig oppgradert ved blant annet :
Oppgradert drenssystem og utvendig isolert grunnmur i 2018
Rehabilitert underetasje i 2020, inkl. nytt vaskerom og bad
Ny VV-bereder i 2020
Oppgradert el-anlegg
Omlagt taktekking i 2021
Montert varmepumpe luft-til-luft i 2023 og elbil-lader i 2021
Underetasje renovert i 2020. 1 etasje med ny parkett i 2015 og oppussede overflater i 2021.
Oppgraderte utomhusarealer

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

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med takstein.
Taktekking inkl. undertak omlagt i 2020, ref. eier.
Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag.
Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon.
Fasader med tømmermannskledning, liggende trepanel i gavlvegger.
Saltak med kaldtloft, oppført med sperrer og taktro med bordkledning. Etablert lufting langs takfot.
Vinduer med ramme og karm i tre med 3-lags isolerglass med varierende alder, bl.a. fra 1996, 2009 og 2012.
Terrassedør med ramme og karm i tre med 3-lags isolerglass.
Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på understøttet bjelkelag Rekkverk i tre.
Markterrasse oppført med terrassebord på tilfarere.
Tretrapp med rekkverk på ytterside.

INNVENDIG Gå til side

Vegger og himlinger med panelplater og malt trepanel.
Gulv generelt med 1-stavs eikeparkett i 1. etasje, laminatgulv i u.etasje, fliser i entré.
Underetasje renovert i 2020. 1 etasje med ny parkett i 2015 og oppussede overflater i 2021.
Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Murt pipe med tilknyttet peisovn i 1. etasje. Sotluke tilgjengelig i u.etasje.
Innredet underetasje med yttervegger mot terreng med innvendig påført kledning.
Foretatt hulltaking i påført vegg, uten å påvise unormale forhold.

Tretrapp med åpne opptrinn, håndløper på vegg og rekkverk i trapp.
Observert muselort i servantskap kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje
Flislagt baderom med ukjent alder, dokumentasjon foreligger ikke.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i dusjnisje.
Plastsluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap og dusjnisje.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom
Vaskerom fra 2020.
Slettmalte overflater, avsluttet mot gulv med sokkelflis.
Overflater med våtromsmaling, ref. eier.
Flislagt gulv.
Sluk under VV-bereder.
Røropplegg for vaskemaskin, skapinnredning.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner med tilstøtende baderom, yttervegg og vegg med pipe.

Bad i u.etasje
Flislagt baderom fra 2020, ref. eier. Dokumentasjon foreligger.
Flislagte vegger. Himling med panelplater med innfelt belysning.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i senket dusjnisje og under badekar.
Plastsluk i senket dusjnisje og under badekar.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap og dusjnisje, badekar med veggmontert armatur.
Mekanisk avtrekk.
Foretatt fuktmåling fra luke i vegg, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med slette fronter, laminat benkeplate med servantkum i kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kjøleskap.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap i vegg på vaskerom.
Plast avløp.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Montert varmepumpe luft-til-luft.
VV-bereder 300 liter, montert i rom med sluk.
El-skap med automatsikringer og nyere jordfeilautomater.
Nytt/oppgradert anlegg i u.etasje i 2020. Montert elbil-lader i 2021.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon).
Drenssystem opplyses oppgradert i 2018.
Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.
Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen.
Inntaksledning vann i metall, kobberrør.

Beskrivelse av eiendommen

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

Veranda med avvik i rekkverkshøyde.
Utvendig trapp mangler håndløper på vegg.
Radonmåling ikke foretatt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

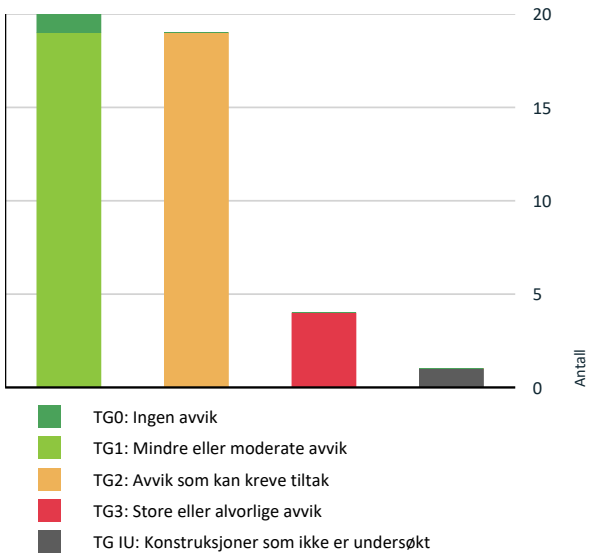
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

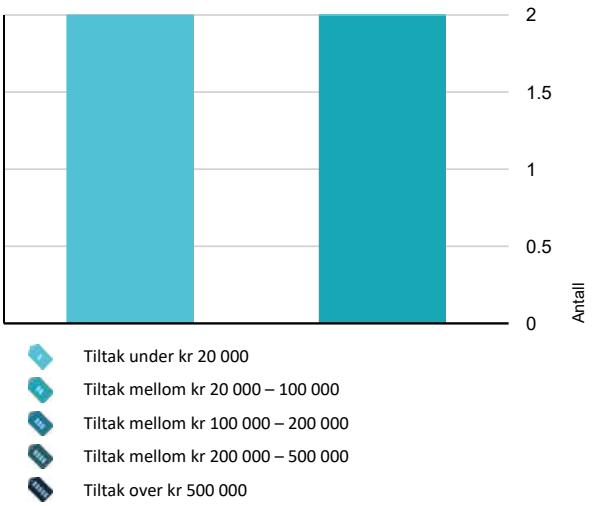
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1962

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med takstein.
Taktekking inkl. undertak omlagt i 2020, ref. eier.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Montert snøfangere på ca. halve takflaten på begge sider.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere snøfangere på resterende deler av tak for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre skade på personer eller eiendom. Manglende snøfangere øker faren for at snø og is kan rase ned fra taket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon.
Fasader med tømmermannskledning, liggende trepanel i gavlvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Underliggere ikke utlektet fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres utlekting av underliggere fra grunnmur for å sikre tilstrekkelig lufting og redusere risiko for fuktskader.

Værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råte og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med kaldtloft, oppført med sperrer og taktro med bordkledning. Etablert lufting langs takfot.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Misfarging/fuktskjolder ved pipe. -Foretatt fuktmålinger uten å påvise unormale forhold. -Fuktskjolder kan være fra før omlagt taktekking og nye beslag i 2020.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør følges opp med jevnlig kontroll av området rundt pipen for å avdekke eventuelle endringer eller utvikling av fuktskader.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være at lekkasjer eller fuktproblemer forverres over tid, noe som kan føre til skader på takkonstruksjonen og økte utbedringskostnader.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med 3-lags isolerglass med varierende alder, bl.a. fra 1996, 2009 og 2012.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert.
Vindu på kjøkken og baderom vanskelig å åpne/lukke.
Avvik innsettingsdetaljer :
Sålbenkbeslag med begrenset helling.
Sålbenkbeslag montert tett opptil vinduskarm, medfører økt fuktbelastning på karm.
Utett avslutning puss mot vinduskarm, medfører økt fuktbelastning på karm.
Kjellervindu uten sålbenkbeslag, utført som pusset smyg. -Manglende tetting.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Alderen på isolerglassene tilsier økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt utskifting ved behov.

Vinduene på kjøkken og baderom bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje.

Sålbenkbeslag med begrenset helling og tett montering mot vinduskarm bør utbedres for å redusere fuktbelastning på karm og hindre fuktskader.

Utett avslutning mellom puss og vinduskarm bør tettes for å unngå økt fuktbelastning og risiko for råteskader på karm.







TG 1 Dører

Beskrivelse

Terrassedør med ramme og karm i tre med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på understøttet bjelkelag Rekkverk i tre.
Markterrasse oppført med terrassebord på tilfarere.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Skjevhet i veranda.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres ytterligere undersøkelser for å avekke årsak til skjevhet, og utbedring av skjevheten i verandaen for å hindre videre deformasjon og redusere risiko for konstruksjonsskader.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tretrapp med rekkverk på ytterside.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger og himlinger med panelplater og malt trepanel.
Gulv generelt med 1-stavs eikeparkett i 1. etasje, laminatgulv i u.etasje, fliser i entré.
Underetasje renovert i 2020. 1 etasje med ny parkett i 2015 og oppussede overflater i 2021.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik 23mm i stue i 1. etasje.

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe med tilknyttet peisovn i 1. etasje. Sotluke tilgjengelig i u.etasje.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

For teglsteinspipe er det krav til at alle fire sider av pipe skal være synlige/tilgjengelig for besiktigelse.

Branntilsyn avholdt i 2024, det foreligger pålegg om utbedring av for liten avstand fra sotluke til brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipens tilstand, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Del av benkeplate over sotluke må fjernes for å oppheve pålegg etter branntilsyn.

Konsekvensen av manglende utbedring, tilgjengelighet og høy alder er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer eller svekket brannsikkerhet.

i kostnadsestimat er det medtatt frigjøring av pipevanger og ytterligere undersøkelser innvendig i pipe, eventuell piperehabilitering er ikke medtatt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innredet underetasje med yttervegger mot terreng med innvendig påforet kledning.
Foretatt hulltaking i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Vær oppmerksom på at innvendig påforet kjellervegg på bakgrunn av skadestatistikk er vurdert som risikokonstruksjon mht. fukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

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

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Observert muselort i servantskap kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Symptom på aktivitet av mus i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å sikre boligen mot mus, samt fjerne eksisterende muselort og eventuelt sanere området.

Mus i konstruksjonen kan medføre skader på isolasjon, vannrør og andre bygningsdeler, samt utgjøre en helserisiko. Skjulte skader kan ikke utelukkes før nærmere undersøkelser er gjort.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med ukjent alder, dokumentasjon foreligger ikke.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.

Vurdering av avvik:

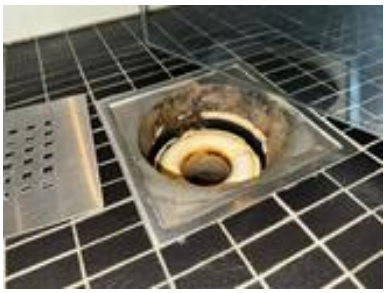
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ukjent alder, dokumentasjon foreligger ikke.

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.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap og dusjnisje.

Vurdering av avvik:

• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Servantskap fuktskadet på side mot dusj.

Innbygget sisterne kan være av type med sealing-bag hvor drensåpning ikke er nødvendig. det foreligger dog ikke dokumentasjon på at det er montert slik type sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut skapinnredningen for å hindre videre fuktskader og eventuell utvikling av mugg. Fuktskjolder og svelling kan føre til redusert levetid på innredningen og forringet inneklima.

Det bør etableres drenering fra innebygget sisterne for å redusere risikoen for skjult vannlekkasje og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende drenering kan føre til at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som øker faren for fuktskader og kostbare reparasjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tilluftsspalte under dørblad med utilstrekkelig størrelse/kapasitet. Krav til min. åpning er spalte 10mm i bredde 80cm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilluftsspalten under dørblad bør utvides for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Utilstrekkelig ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2020.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Slettmalte overflater, avsluttet mot gulv med sokkelflis.
Overflater med våtromsmaling, ref. eier.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv med noe motfall mot dør, også fra vaskemaskin. Høydeforskjell fra topp sluk til topp gulv ved dør målt til 0 mm, ingen høydeforskjell. TG ihht. standardens krav til fall.
Noe fall lokalt ved sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell mellom sluk og dør for å sikre at eventuelt vann ledes til sluk.

Manglende fall og høydeforskjell øker risikoen for vannlekkasje ut av rommet, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk under VV-bereder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluk ikke besiktiget pga. manglende tilgjengelighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sluket bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Manglende tilgang medfører risiko for at eventuelle skader eller lekkasjer ikke oppdages, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Røropplegg for vaskemaskin, skapinnredning.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilluft ikke etablert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet for å sikre god ventilasjon.
Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og sopp-/muggdannelser.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner med tilstøtende baderom, yttervegg og vegg med pipe.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2020, ref. eier. Dokumentasjon foreligger.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Himling med panelplater med innfelt belysning.

Vurdering av avvik:

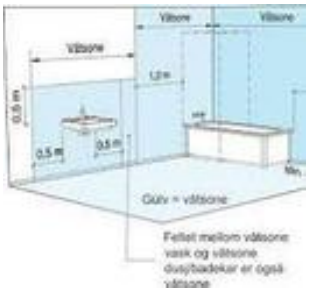
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu med trekarm i del av vegg ved dusj definert som våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vindu med trekarm bør fuktbeskyttes eller byttes ut med fuktbestandig materiale for å hindre oppfukting, oppsvelling og forringelse av treverket over tid. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre fuktskader på både vindu og tilstøtende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i senket dusjnisje og under badekar.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Sluk under badekar ikke besiktiget pga. manglende tilgjengellighet, badekar fastfuget til vegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sluket under badekaret bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Manglende tilgang til sluket medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader, da eventuelle, skader eller manglende rengjøring av sluk ikke kan oppdages eller utbedres i tide.



Badekar



Sluk i dusjnisje



Under badekar, bilde tatt fra liten luke i front på badeka

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap og dusjnisje, badekar med veggmontert armatur.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilluft ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilluft til rommet for å sikre god ventilasjon.
Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og sopp-/muggdannelser.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Foretatt fuktmåling fra luke i vegg, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med slette fronter, laminat benkeplate med servantkum i kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kjøleskap.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap i vegg på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Fordelerskap med åpning i bunn av skap for avløp, men ingen avløpsledning tilknyttet. -Medfører event. lekkasjevann vil renne ut i delevegg med påfølgende fuktskader.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system i servantskap kjøkken, lekkasjedetektor ikke montert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres avløpsledning fra fordelerskapet til rom med sluk for å hindre at eventuelt lekkasjevann renner ut i delevegg og forårsaker fuktskader.

Tettemuffer må monteres i enden av varerør på rør-i-rør-systemet i servantskap på kjøkken for å redusere risikoen for vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner.
Det anbefales å montere lekkasjedetektor for tidlig varsling ved lekkasje, slik at eventuelle skader kan begrenses.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fordelerskap uten tilknyttet avløpsledning, skap med åpen avrenning ut i delevegg



Fordelerskap



Servantskap kjøkken

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Soverom nordvest i 1. etasje uten ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres ventilasjon i soverommet for å sikre tilstrekkelig luftskifte og et sunt inneklima. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert varmepumpe luft-til-luft.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmefordeling med gulvvarme i alle oppholdsrom u.etasjen. 1. etasje med panelovner og gulvvarme på bad, varmepumpe luft-til-luft.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV-bereder 300 liter, montert i rom med sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og nyere jordfeilautomater.
Nytt/oppgradert anlegg i u.etasje i 2020. Montert elbil-lader i 2021.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Ombygging/renovering av u.etasje i 2020.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør utføres utvidet el-kontroll som tilfredsstiller NEK 405-2 på bakgrunn av ;

Manglende Samsvarserklæring for kurs til elbil-lader.

Rapport fra El-tilsyn i 2026 med foreliggende avvik på manglende frontdeksel i el-skap.

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

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

Generell kommentar

Vær oppmerksom på at El-tilsyn kun er en stikkprøvekontroll på del av anlegget, og anlegget kan inneha andre mangler enn det som event. fremkommer i tilsynsrapport.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon).
Drenssystem opplyses oppgradert i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Inntaksledning vann i metall, kobberrør.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Vurderingen er basert på bakgrunn av alder.

Vannledning uisolert i delevegg, medfører fare for kondensering og fuktskade i delevegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å isolere vannledningen i deleveggen for å hindre kondens og redusere risikoen for fuktskader.

Videre bør det gjennomføres undersøkelser for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da ledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, fuktskader eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Veranda med avvik i rekkverkshøyde.
Utvendig trapp mangler håndløper på vegg.
Radonmåling ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Etablert radonsperre på gulv i 2020, dokumentasjon på produkt og montering foreligger. Av fotodokumentasjon fremkommer radonsperre som montert på gulv og med oppkant på innside av innv. påforede vegger. Det er således ikke etablert et lufttett sjikt på hele gulvkonstruksjonen. Radonbrønn klargjort for eventuelt behov for radonavsug er ikke påvist og fremkommer ikke av dokumentasjonen.
Radonmålinger bør således utføres.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverkshøyden på verandaen bør utbedres slik at den tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres håndløper på vegg ved utvendig trapp for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det bør gjennomføres radonmålig for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da dette kan medføre helserisiko for beboere dersom nivåene er for høye.

Bygninger på eiendommen

Drivhus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Plassbygget drivhus oppført i trekonstruksjoner med gjenbruksmaterialer.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	77			77	76
Underetasje	67			67	
SUM	**144**				**76**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Trapperom/gang, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad		
Underetasje	Entré 2, kjellerstue, vaskerom, bad, gang m/trapp, soverom 3, soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert elbil-lader i 2021
Omlagt taktekking i 2021
Underetasje renovert i 2020, inkl. nytt bad

Drivhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Drivhus		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Linn Rannstad Neergaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	135	189		0	887.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Strømbråtenveien 17

Hjemmelshaver
Neergaard Linn Rannstad, Neergaard Martin Rannstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Rapport Movar		Branntilsyn 13/5-2026	Gjennomgått		Nei
Rapport el-tilsyn		El-tilsynsrapport, april 2026	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Moss Elektroinstallasjon 18/5-2026 ; Nytt oppgradert anlegg i underetasje, inkl. gulvvarme i hele etasjen (-bod ifbm. renovering.	Gjennomgått		Nei
Bad og radon		Baran Bygg ; Dokumentasjon på renovert underetasje i 2020, inkl. radonsperre og baderom	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	
2	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PU1502

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Linn Rannstad Neergaard	9578-5997-4-330293	2026-05-19 15:43:51
Martin Rannstad Neergaard	9578-5999-4-2276483	2026-05-19 17:33:45

SIGNICAT 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
19. mai 2026

Oppdragsnummer
41-0099/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Strømbråtenveien 17, 1553 SON

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Linn Rannstad Neergaard, Martin Rannstad Neergaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2015

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: 1197689
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: Baran bygg, Viken rør AS og Moss elektroinstallasjon AS Oppbygging av bad og vaskerom, inkl demontering av eksisterende bad. Støpe nytt gulv og bygge nye vegger, flislegge gulv og vegger, montere møbler, badekar og dusj, samt skifte varmtvannsbereder. Arbeid utført 2020, ferdigstilt i desember.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baran bygg, Viken rør AS og Moss elektroinstallasjon AS i 2020.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baran bygg, Viken rør AS og Moss elektroinstallasjon AS. utført i 2020.

---

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: Recover, april 2021 Revet taksten og undertak som deretter tekkes og lekkes på nytt. Komplette vindskier er montert, alt av blikk, vindskier og takrenner er montert, taksten er lagt, blikkenslager monterte nytt pipebeslag og ny takhatt. I 2023 malte vi ved egeninnsats hele huset utvendig.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spydeberg byggentreprenør AS, gjennomført juni 2018 Gravd til under gulvnivå, renset mur og lagt ny singel, drensrør, ny singel over rør og duk. Isolert grunnmur med isodren system for fuktsikring av grunnmurer. Tilbakefylt stedlige masser. Takvann er lagt i egne tette rør som går til utløp, montert isodren 65mm over bakkenivå og opp til kledning. Fiberpuss med 2 strøk og armering. Montert beslag mellom kledning og isodren. Bygd platting og levegg samt pergola. Bygd granitt støttemur på oversiden av huset og bygd granitt trapp. Planert øvre del av hagen, tilført matjord.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss elektroinstallasjon AS, gjennomført 2020. Moss elektro gjorde det elektriske arbeidet knyttet til renovasjon av 1.etg. De har lagt varmekabler i hele underetasjen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 15.04.2026 av Omexon Elsikkerhet AS på vegne av DLE i Elvia AS. Ingen feil eller mangler.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bjerk elektro, januar 2021 innstallerte elbillader Wallbox.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette har jeg ikke kjennskap til. Det er ikke gjort endringer i vår eietid utover oppgradering av bad og vaskerom med nye sluk.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Arealet som skulle endres var mindre enn det som er søknadspliktig.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi er tilkoblet kommunalt vann og avløpssystem

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har ikke oljetank eller sentralfyr.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble lagt radonduk ved renovering i 2020.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Lyset på baderomsinnredning i overetasje må skiftes.

---

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: Vi har peis og det kommer feier regelmessig. Når vi bygde nytt tak ble det også montert nytt pipebeslag og ny takhatt i 2021.

---

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: Kjenner ikke til noen feil eller mangler etter dreneringen i 2018 og oppbyggging av underetasje i 2020.

---

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

Ja

Beskriv: Det er en skevhet på verandaen foran. Dette er kun synlig når man går opp trappen til verandaen. Det ene vinudet på kjøkkenet, samt vinduet på badet er vanskelig å åpne/lukke. Det er et helt nytt vindu på loftet som kan erstatte vinduet på badet, dersom nye eiere ønsker å skifte.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er akkurat gjennomført kontroll på det elektriske anlegget, og det er uten feil og mangler.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vi hadde mus for noen år siden. Da fikk vi skadedyrkontroll til å kontrollere og de fant hullet som deretter ble tettet. Det kan komme husedderkopp og skrukketroll, ingen skadedyr.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Underetasjen kan enkelt gjøres om til utleiedel (det har vært det tidligere), ved å gjøre om vaskerom til kjøkken. Det er en tilhørende veranda som da kan benyttes til utleiedelen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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

Eventuell kommentar: Ingen fellesgjeld eller festeavgift da tomten ble kjøpt av kommunen i 2017.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er det ikke

---

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: 41-0099/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Martin Rannstad Neergaard	**2026-05-19**	**Linn Rannstad Neergaard**	**2026-05-19**

Identifikasjon

Martin Rannstad Neergaard

Identifikasjon

Linn Rannstad Neergaard

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Strømbråtenveien 17, 1553 SON**	
Dato for energimerking **04.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290507**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **148689822**
Gårdsnummer **135**	Bruksnummer **189**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **234,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **258,55 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 368 kWh**



Strømbråtenveien 17, 1553 SON

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Strømbråtenveien 17, 1553 SON

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 5: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 varmeanlegg

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: 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 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



MOT NORDVEST.



MOT SYDVEST.



MOT SYDØST.



MOT NORDØST.

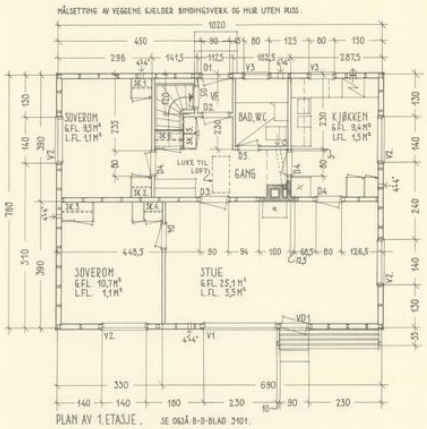
VESTBY BYGNINGSRÅD
1/1 4 1962 Sak nr. 49/62

Jm. 151/62

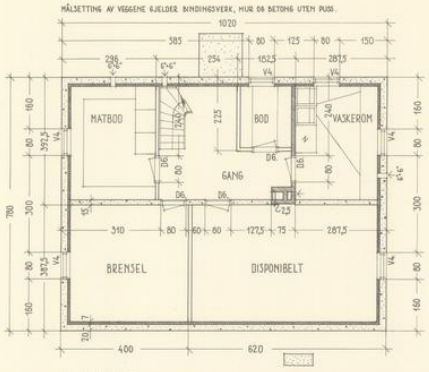
BYGGHERRE Odd Gulbrandsen
STED Vestby TOMT 135/162
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AKERSHUS Oslo 13/3 62
J. E. Rolf

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.
STED NAVN
DATO NAVN

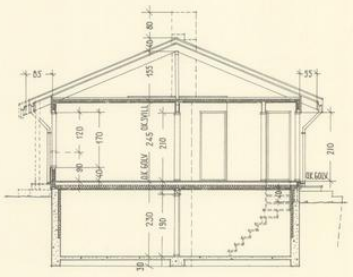
REVIDERT
104 ÷
TEGNING NR. 2A
ALT. FASADER.
MÅL 1:100
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 31-1-1961



PLAN AV 1. ETASJE. SE OGSÅ B-D-BLAD 3101.



PLAN AV KJELLER. SE OGSÅ B-D-BLAD 3103.



SNITT.

ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GOLV TIL OVERKANT LOSHOLT.

Jm. 151/62

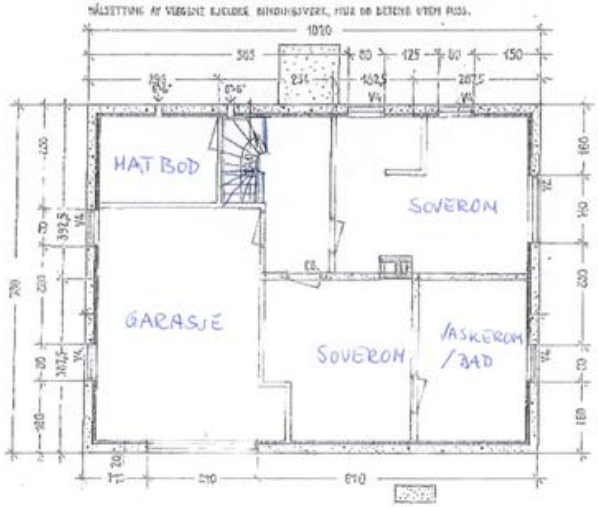
BYGGHERRE Odd Gulbrandsen
STED Vestby TOMT 135/162
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AKERSHUS Oslo 13/3 62
J. E. Rolf

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.
STED NAVN
DATO NAVN

VESTBY BYGNINGSRÅD
1/1 4 1962 Sak nr. 49/62

REVIDERT
104 ÷
TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT
MÅL 1:100
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 31-1-1961

05 JUN 2012



PLAN AV KJELLER . SE OGSÅ B-D-BLAD 3103.

ARKITEKTER AS JANVEN DRONNINGENSGT. 30 1530 MOSS TLF: 69 24 14 40 FAX: 69 24 14 41

Jm. 151/62

BYGGHERRE Odd Gulbrekke

STED: Vestlia TOMT 135/172

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

STATENS DISTRIKTSARKITEKT Vestfold
for Asker og Bærum Oslo 13/3-62
J. E. Rolf

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

VESTBY BYGNINGSRÅD
11 4 1962 Sak nr. 49162

REVIDERT

104 ÷ TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT
MÅL 1:100

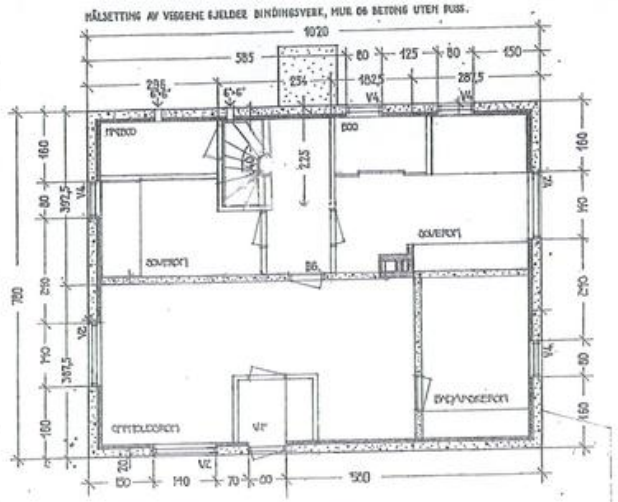
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 31-1-1961

ET FRA FERDIG GOLV.
TA FERDIG GOLV TIL.

5

Eksisterende

20 JUN 2012



PLAN AV KJELLER . SE OGSÅ B-D-BLAD 3103.

KORR. KJELLER/FASADER 29.05.12 JANVEN ARKITEKTER AS DRONNINGENSGT. 30 1530 MOSS TLF: 69 24 14 40 FAX: 69 24 14 41

Jm. 151/62

BYGGHERRE Odd Gulbrekke

STED: Vestlia TOMT 135/172

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

STATENS DISTRIKTSARKITEKT Vestfold
for Asker og Bærum Oslo 13/3-62
J. E. Rolf

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

VESTBY BYGNINGSRÅD
11 4 1962 Sak nr. 49162

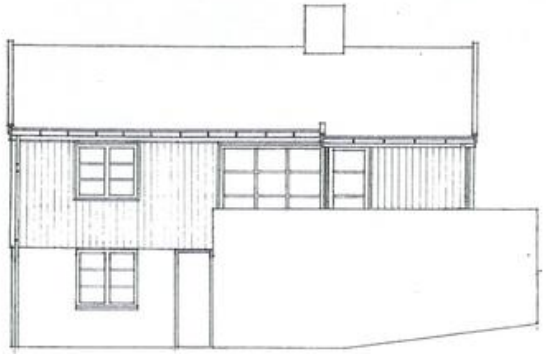
REVIDERT

104 ÷ TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 31-1-1961

T FRA FERDIG GOLV.
A FERDIG GOLV TIL.

05 JUN 2012



MOT SYDVEST.



MOT NORDØST.

KORR.: KJELLER/FASADER 26.03.12

JANSEN ARKITEKTER AS

DRONNINGENSGT. 30 1530 MOSS
TLF: 69 24 14 40 FAX: 69 24 14 41

OSLO BYGNINGSRÅD
11/4 1962. Sak nr. 49162

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT
USETER OPPFØRT ØVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING.

TED NAVN

ATO NAVN

4

REVIDERT

104 ÷

TEGNING NR. 2A
ALT. FASADER.
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 31·1·1961

Omkygges til

05 JUN 2012

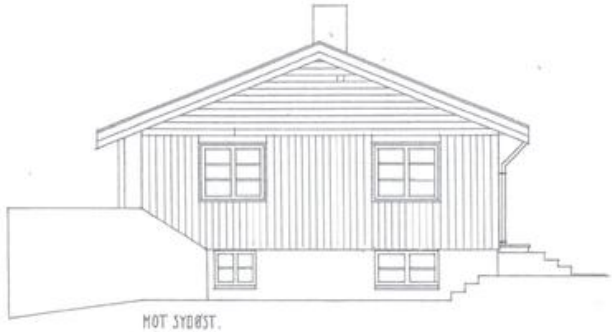


MOT NORDVEST.

KORR.: KJELLER/FASADER 26.03.12

JANSEN ARKITEKTER AS

DRONNINGENSGT. 30 1530 MOSS
TLF: 69 24 14 40 FAX: 69 24 14 41



MOT SYDØST.

Jn. 151/62

BYGGHERRE Odd Gotteskalk

STED Hurdalsv TOMT 155/162

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

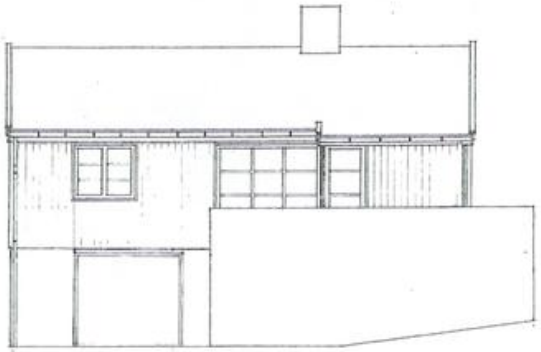
FOR ...

2

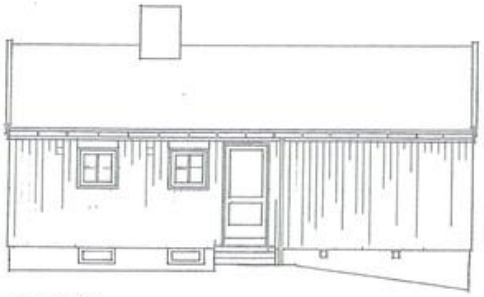
Ombygges til

05 JUN 2012

HÅVERENDE FASADER 25.09.12
JANSEN ARKITEKTER AS
DRONNINGENSGT. 30 1530 MOSS
TLF: 69 24 14 40 FAX: 69 24 14 41



MOT SYDVEST.



MOT NORDØST.

OSLO BYGNINGSRÅD
11/4 1962 Sak nr. 48162

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT
DETTE ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING.

1) NAVN .....

2) NAVN .....

3

REVIDERT

104 ÷

TEGNING NR. 2A
ALT. FASADER.
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 31-1-1961

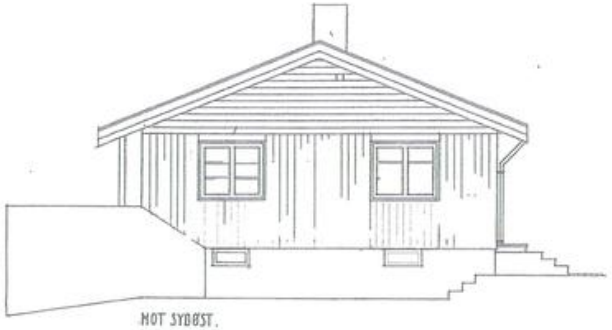
Eksisterende

05 JUN 2012

HÅVERENDE FASADER 25.09.12
JANSEN ARKITEKTER AS
DRONNINGENSGT. 30 1530 MOSS
TLF: 69 24 14 40 FAX: 69 24 14 41



MOT NORDVEST.



MOT SYDØST.

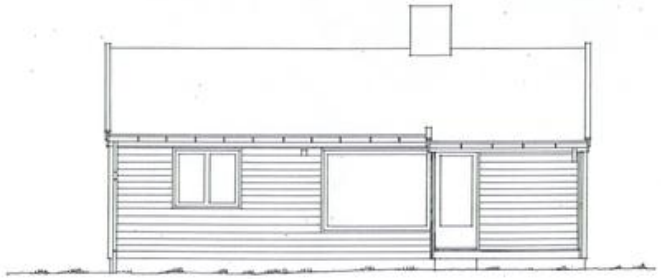
Jnr. 151/62

BYGGHERRE Odd Hellandsås
STED: Rudby TOMT 135/162
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

1

Eksisterende

05 JUN 2012



MOT SYDVEST.



MOT NORDØST.

...STBY BYGNINGSRÅD
11/4 1962 Sak nr. 49/62

...ERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT
...ET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
...D DEN GODKJENTE TEGNING.

...D NAVN

...D NAVN

REVIDERT

104 ÷ TEGNING NR. 2A
ALT. FASADER.
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 31-1-1961

8

05 JUN 2012



MOT NORDVEST.



MOT SYDØST.

Tegninger som ligger i kommunen.

7

Jnr. 151/62

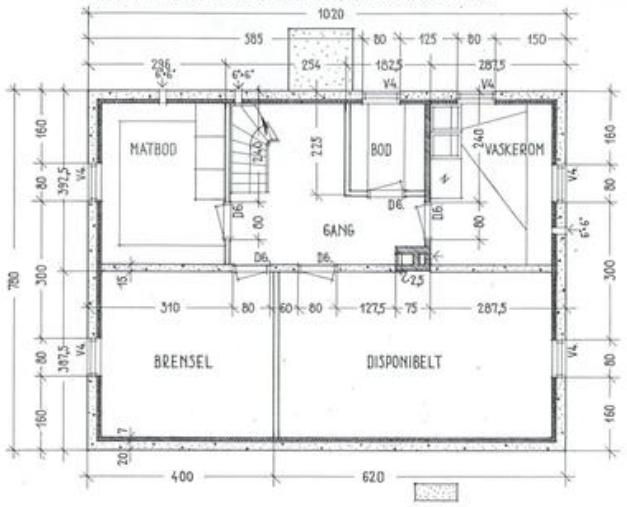
BYGGHERRE ...

STED: ... TOMT 135/162

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

05 JUN 2012

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK, MUR OG BETONG UTEN PUSS.



PLAN AV KJELLER. SE OGSÅ B-D-BLAD 3103.

Gm 151/62

BYGGHERRE Odd Gellenskar

STED: Tveten TOMT 135/122

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR AKERSHUS Oslo 12/3-62

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

VESTBY BYGNINGSRÅD 11/4 1962 Sak nr. 49/62

REVIDERT

104 ÷

TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT
MÅL 1:100

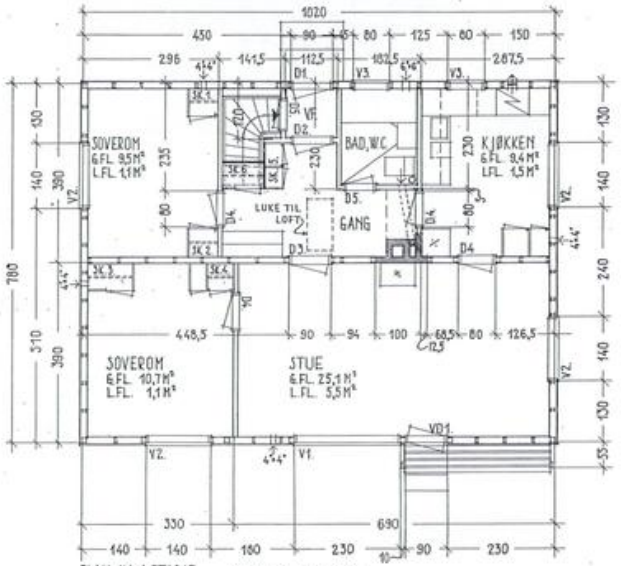
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 31-1-1961

10

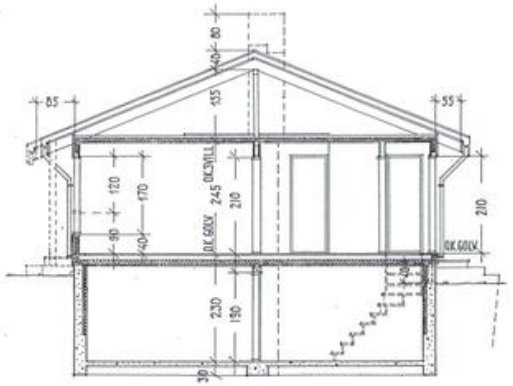
GNET FRA FERDIG GOLV
T FRA FERDIG GOLV TIL

05 JUN 2012

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.



PLAN AV 1. ETASJE. SE OGSÅ B-D-BLAD 3101.



SNITT.

ETASJEHØYDEN I SN
BRYSTNINGSHØYDE
OVERKANT LOSHOL

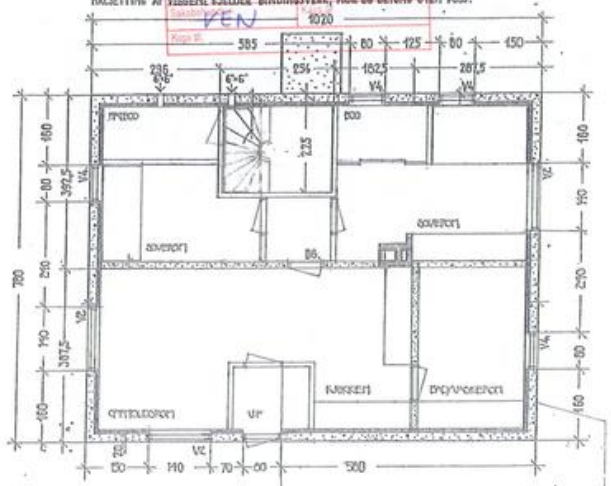
9

VESTBY KOMMUNE
SENTRALARKIV
12/965-3 10958/12
18 JUN 2012
135/189
VEN

SCANNET
05 JUN 2012

KORR. KJELLER/FASADER 25.05.12
JANSEN ARKITEKTER AS
DRONNINGENSGT. 30 1530 MOSS
TLF: 69 24 14 40 FAX: 69 24 14 41

HÅLSETTING AV VEGGENE KJELDER BINDINGSVERK, HUR OG BETONG UTEN FUSS.



PLAN AV KJELLER. SE OGSÅ B-D-BLAD 3103.

Jm. 151/62

BYGHERRE Odd Gulbrekke
STED: Vestby TOMT 135/172
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
Oslo 12/9-62
J. E. Rud

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.
STED NAVN
DATO NAVN

VESTBY BYGNINGSRÅD
11/4 1962 Sak nr. 49/62

REVIDERT
104 ÷
TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT
MÅL 1:100
VESTBY 18/6-12

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 31-1-1961

FRA FERDIG GOLV.
FERDIG GOLV TIL

6

Ombygget til

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyt
- Veg - eksisterende
- Turdrag - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR - areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

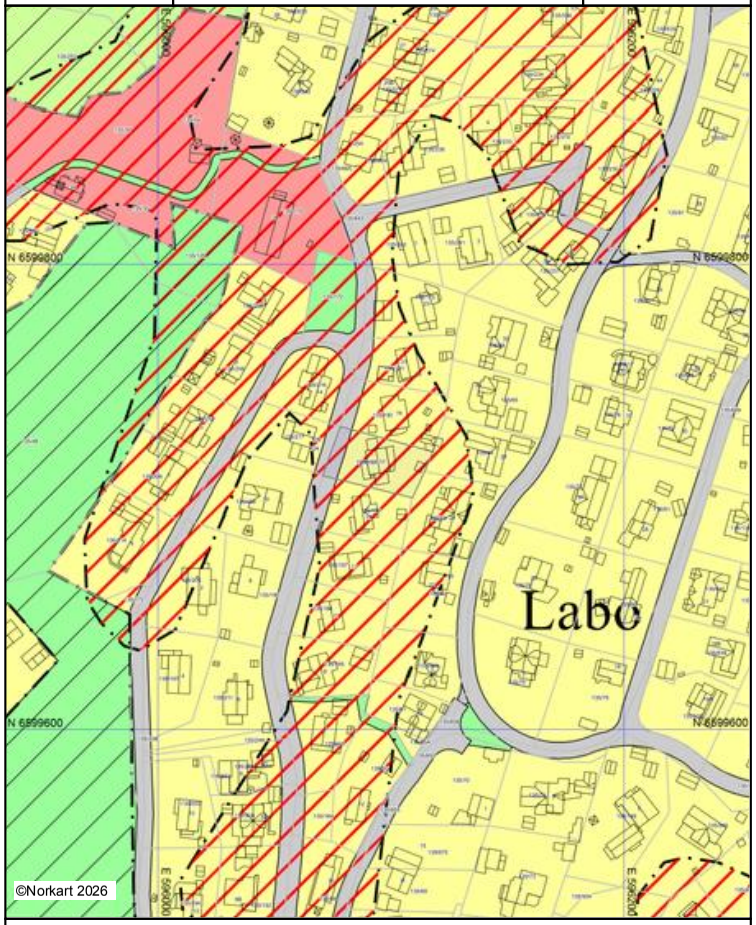
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 135/189
Adresse: Strømbråtenveien 17
Utskriftsdato: 12.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Fritliggende småhusbebyggelse
- Offentlig kirke
- Almennyttig barnehage
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Friluftsområde (på land)
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

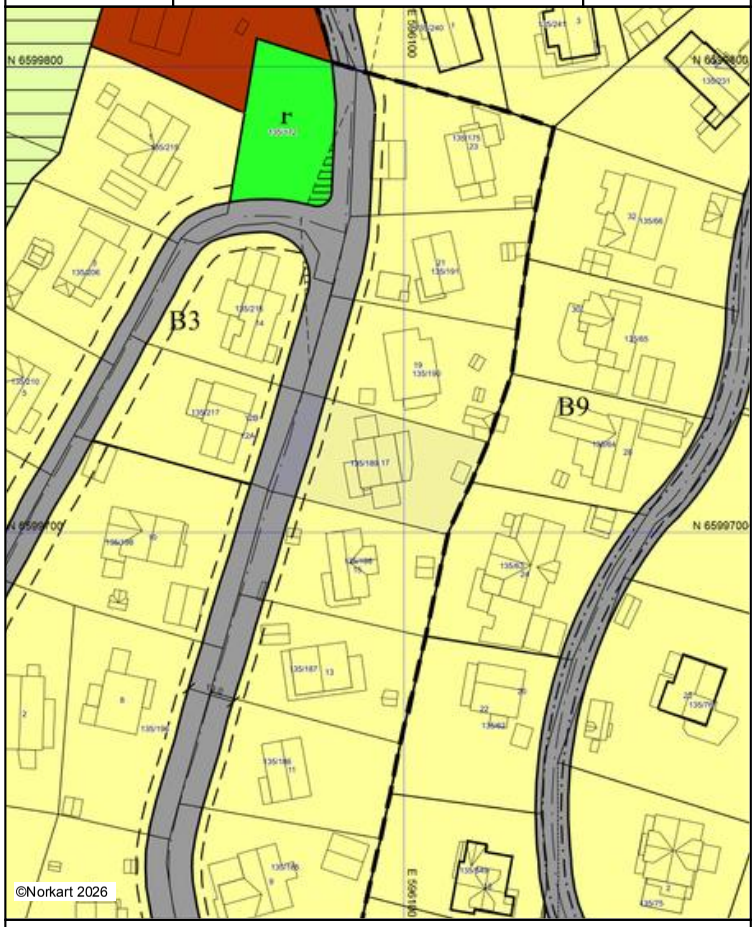
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 135/189
Adresse: Strømbråtenveien 17
Utskriftsdato: 12.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

ambita

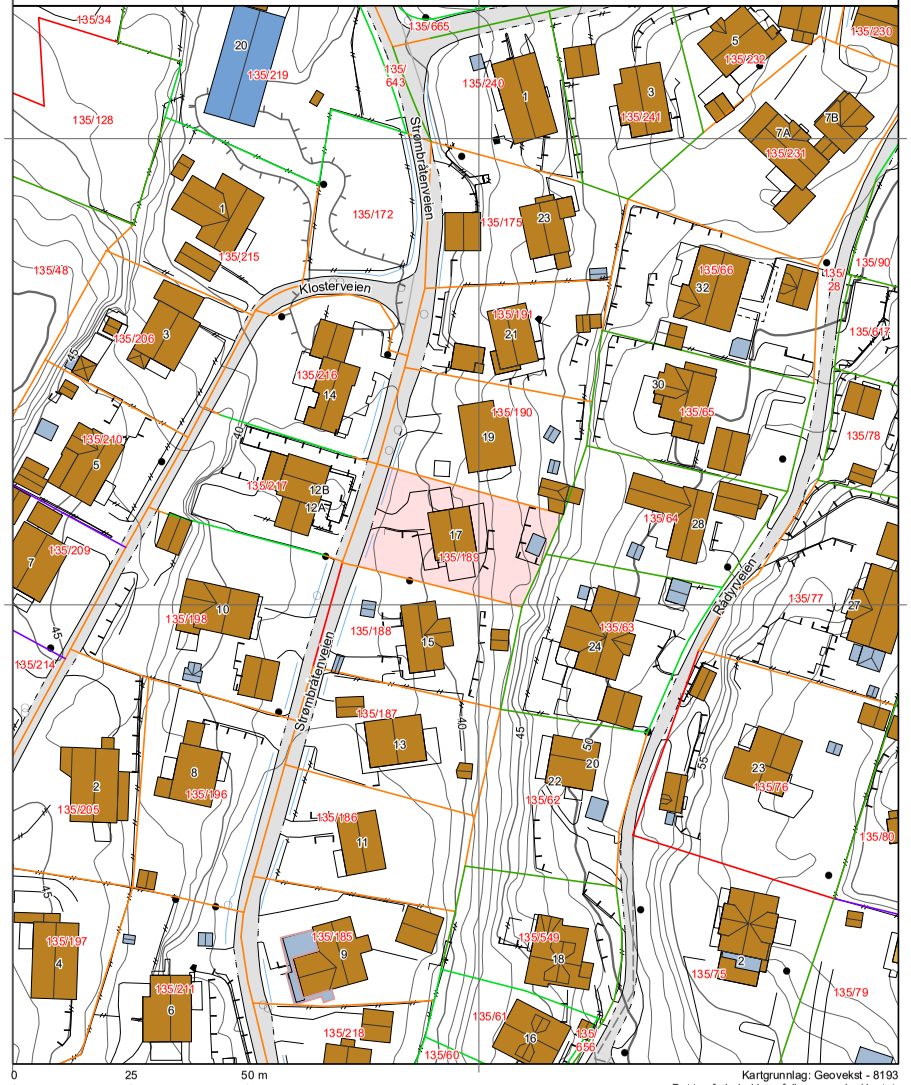
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/135/189/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.5.2026



0 25 50 m

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

ambita

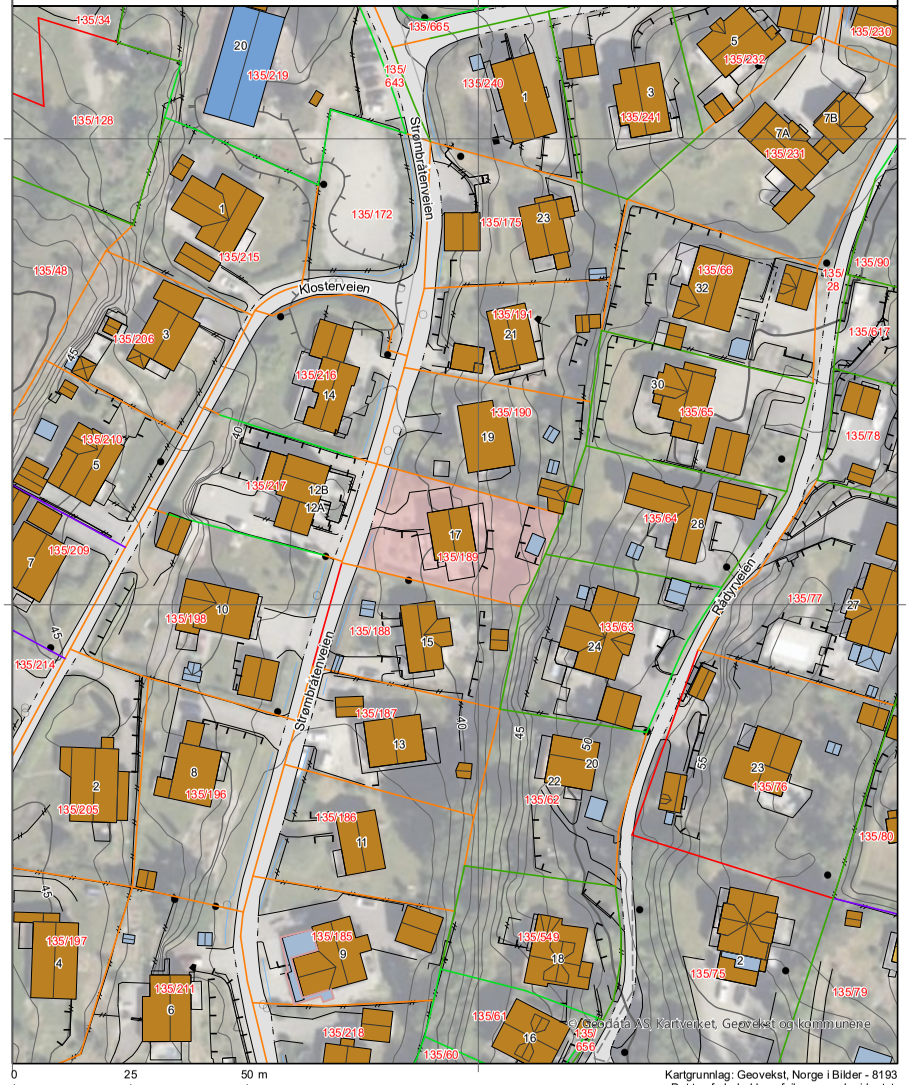
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/135/189/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.5.2026



0 25 50 m

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

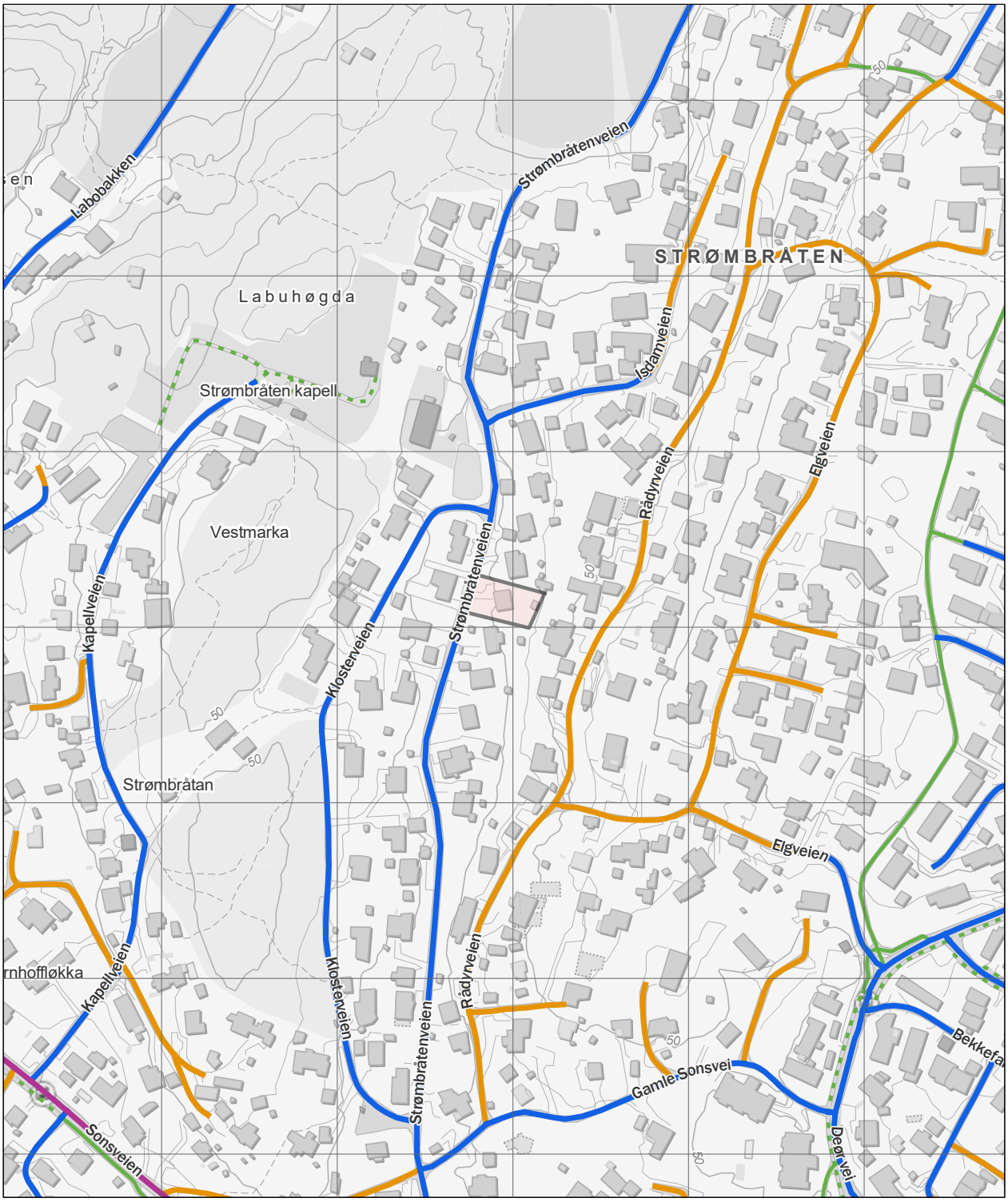

Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
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

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Vestby
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 135/189/0/0
Adresse: Strømbråtenveien 17, 1553 SON

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12/05/2026

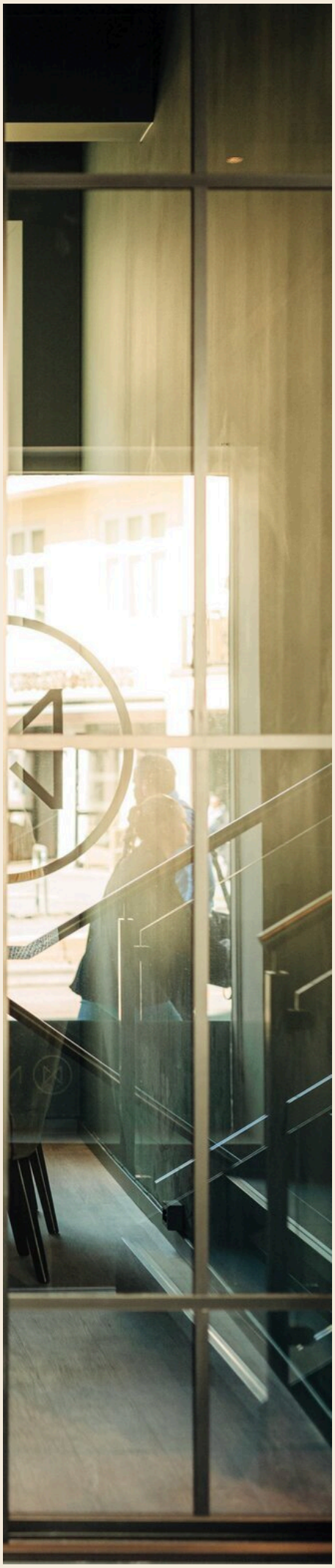


Velkommen til

Nordvik Moss

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

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

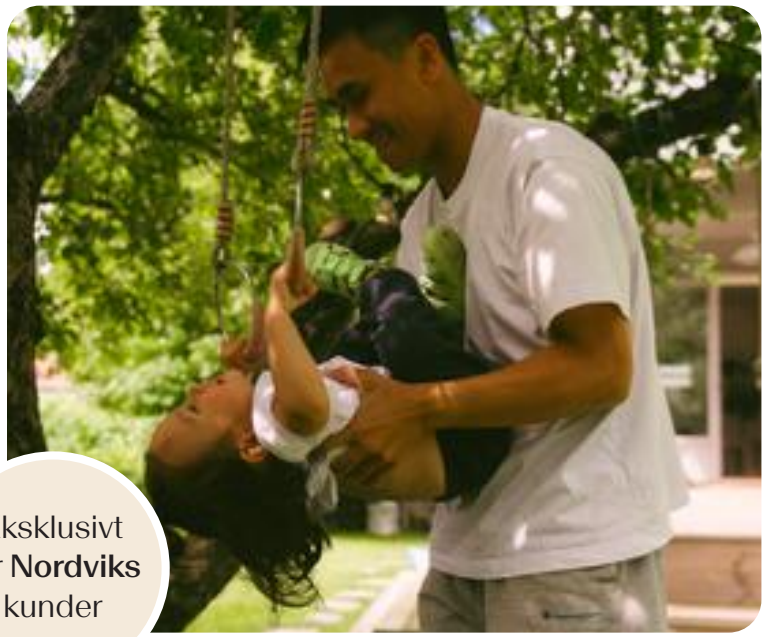


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0099/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Strømbråtenveien 17 1553 SON
Matrikkel: Gnr 135, bnr 189 i Vestby kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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