NORDVIK

Labobakken 4

4 soverom | 205 kvm | Enebolig



Velkommen til

Labobakken 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
72	Andre vedlegg
81	Kontaktinfo
84	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
87	Forbrukerinformasjon om budgivning
88	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.04.2026

Nøkkelinformasjon



Svært påkostet og gjennomført enebolig m/anneks og stor terrasse - Skjermet, særpreget tomt i attraktivt boområde!

Prisantydning	**10 800 000,-**
Omkostninger	**271 380,-**
Totalpris	**11 071 380,-**
BRA-i	**205 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1800**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Fjellro!

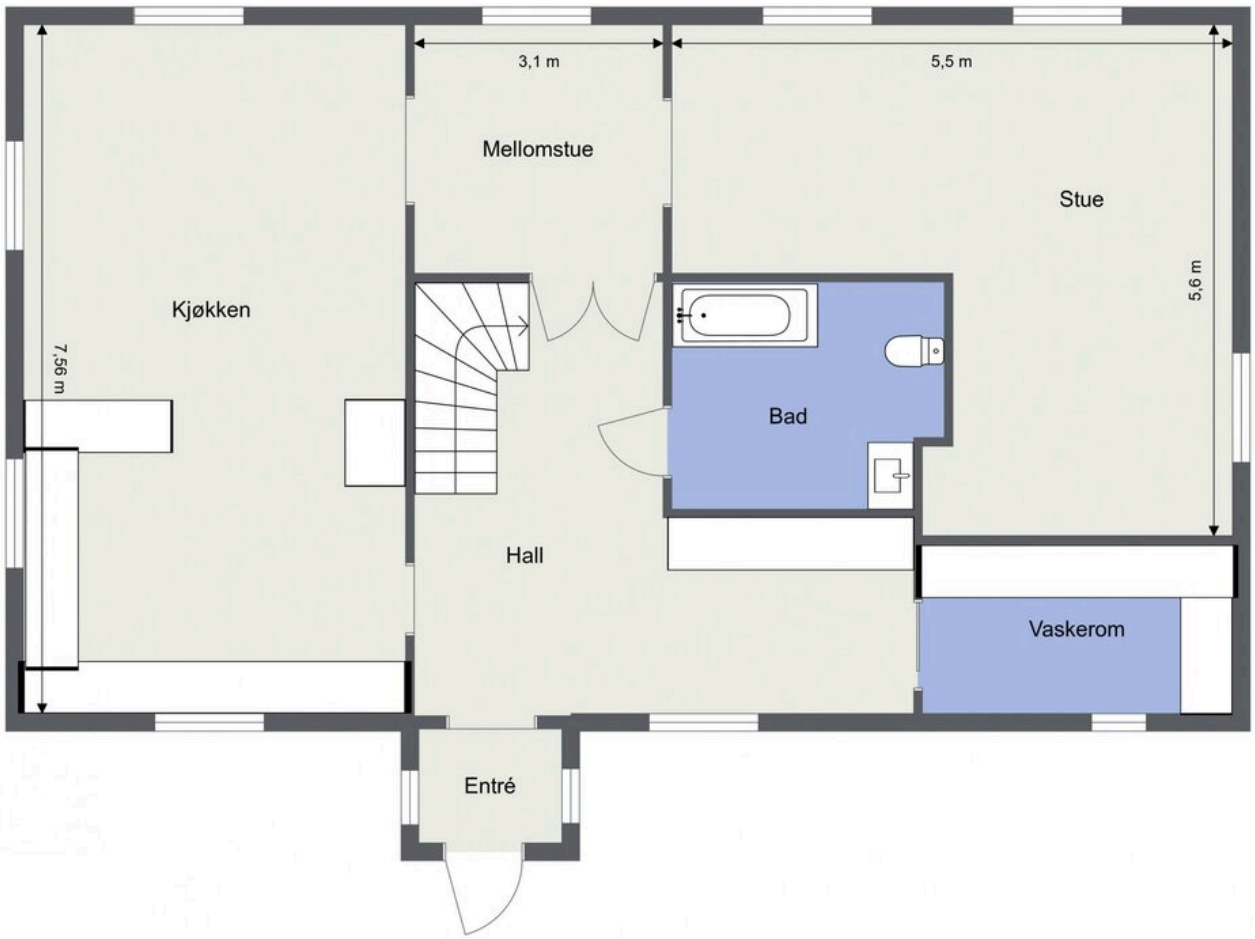
- Labobakken 4 er betydelig oppgradert etter 2020.
- Familiebolig m/anneks og fantastiske uteområder.
- Tomt med flere uteplasser, plen og naturlig skjerming.
- Nytt elektrisk anlegg, røranlegg i hovedhuset og gulvvarme i 1. etg.
- Schmidt kjøkken fra 2017, oppgradert i 2024.
- To bad, hvorav ett nyoppført i 2020, samt vaskerom.
- Fire soverom og to stuer.
- Anneks med treningsrom og gjesterom.
- Garasje og elbillader.
- Ytterkledning og isolasjon fra 2014, samt tak fra 2013/2014.
- Lagringsmuligheter i boder, loft og over garasje.

Boligen ligger 2 min. gange fra Son sentrum og 100 meter fra bussholdeplass, med kort vei til dagligvare, restauranter og det hyggelige miljøet langs brygga. Flytt rett inn i en bolig med det lille ekstra!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 103 kvm
Total BRA: 103 kvm

Labobakken 4



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.





























Kjøkkenet ligger lett tilgjengelig fra gangen og utgjør et romslig og sosialt allrom, med god plass til et stort spisebord.





Her ligger alt til rette for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster, i et rom som naturlig samler familie og gjester.

En murt, åpen peis er plassert i tilknytning til kjøkkenet og tilfører rommet både særpreg og varme, samtidig som den skaper en lun ramme.







Boligen har to bad, hvorav badet i første etasje er fra 2010, ref. tidligere salgsopplysninger, og senere oppgradert med overflateoppussing i 2022/2023.





Innredningen består av nedfelt servant med skuffer, stort speil og toalett, samt et frittstående badekar.

Vaskerommet fra 2020 fremstår som delikat og funksjonelt utformet, med gjennomførte materialvalg. Rommet har slette overflater på vegger og himling, downlights og belegg på gulv.

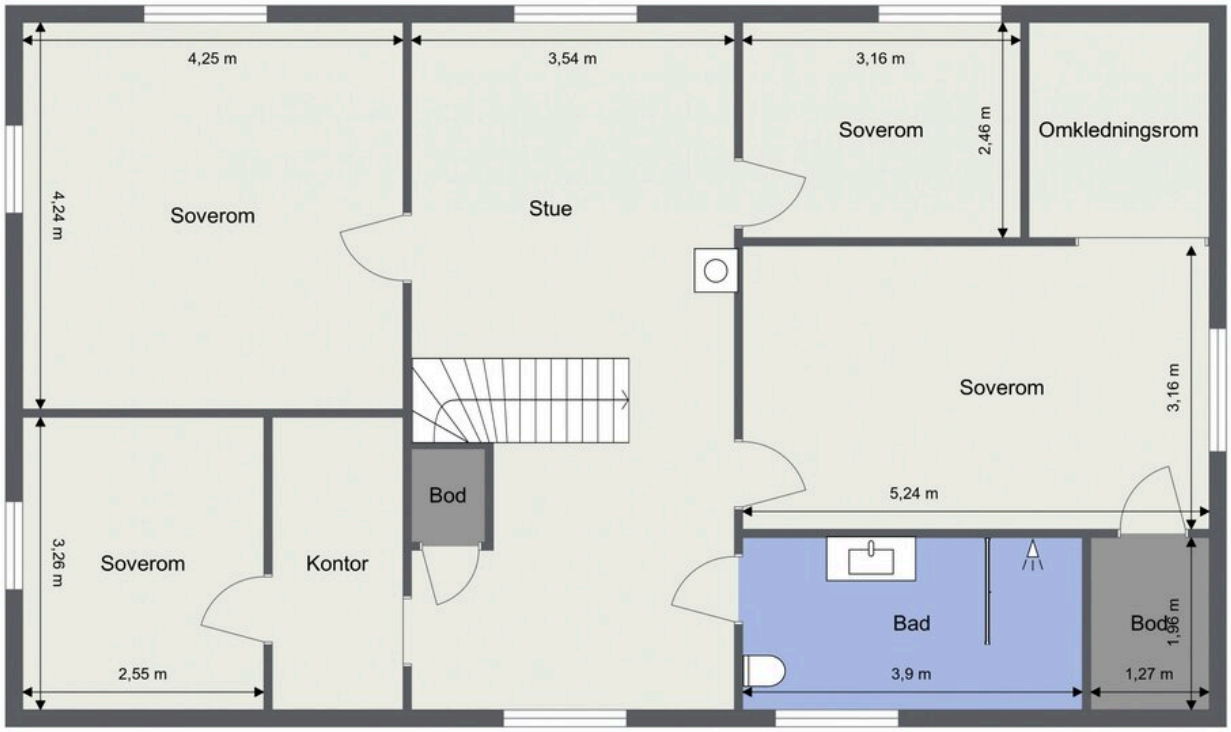




Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 102 kvm
Total BRA: 102 kvm

Labobakken 4



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.

En elegant trapp leder opp til boligens øvre etasje, hvor du møtes av en lys og innbydende stue.





Her finner du en ekstra tv-stue som gir en fleksibel og skjermet oppholdssone - perfekt som egen sone for barn og ungdom.







Alle soverommene er oppgradert med nye overflater på vegger og gulv, herunder gipsede flater, malte/tapetserte vegger og parkett.





Hovedsoverommet er romslig med god plass til garderobe, og har adkomst til omkledningsrom og bod.

Soverom 2 er av tilsvarende størrelse som hovedsoverommet, og har i tillegg tilgang til et stort loft.







I mellomgangen inn til ett av soverommene er det i tillegg et praktisk kontorområde, ideelt for hjemmekontor.

Soverommet ligger forbi kontor og egner seg godt som gjesterom eller barnerom.





Innholdsrikt anneks på 64 kvm, rommer treningsrom, rom benyttet som soverom, bodrom og egen verktøybod - et praktisk tilskudd med gode lagringsmuligheter, også over garasjetaket.





Annekset er oppgradert med laminatgulv og malte, opprinnelige trevegger.









Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0062/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Labobakken 4, 1553 SON
Gnr 160, bnr 123 (ideell andel 1/1) i Vestby kommune

Selgere
Espen Berg-Johnsen
Ina Lystad Jacobsen

Kjøpesum og omkostninger
10 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
270 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
271 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
291 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 071 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 091 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1800

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 205 kvm
BRA-e: 64 kvm
Totalt BRA: 269 kvm
TBA: 50 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Entré, hall m/trapp, bad, vaskerom, kjøkken og mellomstue.
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 50 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Trapperom, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod, bod 2, kontor og bad.
Total BRA: 102 kvm.

Anneks og garasje
1. etasje:
BRA-e: 64 kvm. Garasje, anneks, gjesterom og treningsrom.
Total BRA: 64 kvm.

Ikke målbare arealer:

Kjeller har et ikke måleverdig areal på 11 kvm.

Solforhold
Selger opplyser: Gode solforhold på eiendommen. Kveldssol frem til ca.m20/21 på område med platting.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
Kjeller: Uinnredet kjellerrom.
1. etasje: Entré, hall m/trapp, bad, vaskerom, mellomstue, kjøkken og stue.
2. etasje: Trapperom, stue, fire soverom, kontor, to boder, gang og bad.

Øvrige arealer:
- Terrasse på 50 kvm.
- Anneks med garasje på 64 kvm.

Standard
Labobakken 4 er betydelig oppgradert og modernisert i senere tid, med arbeider utført etter 2020. Boligen har

fått utskiftning av både elektrisk anlegg og rørinstallasjoner. Ytterkledning og isolasjon ble fornyet i 2014, og taket ble lagt nytt i perioden 2013/2014. Samlet sett fremstår boligen som påkostet og gjennomgående modernisert, med gode materialvalg og en oppgradert teknisk standard. Fra parkering i garasje eller på egen gårdsplass med steinlagte flater, ankommer du en hyggelig velkomstsone. Inngangspartiet danner en naturlig overgang til en solrik og skjermet terrasse.

· 1. etasje:
Entréen gir et godt førsteinntrykk med flislagt gulv og varmekabler. Himlingen er oppgradert med downlights som gir et jevnt og behagelig lys, og glassdører videre inn i boligen bidrar til en åpen og naturlig flyt mot hallen. Fra entréen ledes du videre inn i en smakfull hall med enkel adkomst til kjøkken og øvrige oppholdsrom. Materialvalg og fargepalett er nøye avstemt, og gir boligen et tiltalende uttrykk.

Stuen er plassert i motsatt ende av kjøkkenet og fremstår som en rolig og lun oppholdssone med en behagelig atmosfære. Planløsningen er endret for å gi bedre flyt og fleksible møbleringsmuligheter, samtidig som rommet oppleves tydelig definert med egne sittegrupper. Her er det god plass til både sofagruppe og supplerende sitteplasser, godt tilrettelagt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Oppgraderte overflater på gulv, vegger og tak, kombinert med en gjennomført fargepalett, gir rommet et helhetlig uttrykk. Downlights sørger for et jevnt og behagelig lysnivå, mens gulvvarme bidrar til god komfort. Den rehabiliterte pipen med ny peisovn danner et naturlig midtpunkt i rommet og tilfører både varme og lun stemning.

Kjøkkenet ligger lett tilgjengelig fra gangen og utgjør et romslig og sosialt allrom, med god plass til et stort spisebord. Her ligger alt til rette for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster, i et rom som naturlig samler familie og gjester. En murt, åpen peis er plassert i tilknytning til kjøkkenet og tilfører rommet både særpreg og varme. Schmidt-kjøkkenet er fra 2017, levert av Øvereng Interiør. I 2024 er kjøkkenet videre oppgradert med nye moduler og benkeplate Corestone. Arbeidsflater og oppbevaringsløsninger er godt tilpasset rommet, og vindusplasseringen sørger for rikelig med naturlig lys over benkeområdene

Boligen har to bad, hvorav badet i første etasje er fra 2010, ref. tidligere salgsopplysninger, og senere oppgradert med overflateoppussing i 2022/2023. Innredningen består av nedfelt servant med skuffer, stort speil og toalett, samt et frittstående badekar.

Vaskerommet fra 2020 fremstår som delikat og funksjonelt utformet, med gjennomførte materialvalg. Rommet har slette, malte overflater på vegger og himling, samt downlights som gir et jevnt og godt lys. Gulvet er utført med belegg og oppkant mot vegg, og løsningen gir både gode arbeidsflater og godt med oppbevaringsplass.

· 2. etasje:
En elegant trapp leder opp til boligens øvre etasje, hvor du møtes av en lys og innbydende stue. Gulvene i etasjen er rettet opp, og fargevalg og materialer videreføres fra øvrige deler av boligen, noe som skaper en harmonisk overgang mellom etasjene. Her finner du en ekstra tv-stue som gir en fleksibel og skjermet oppholdssone - perfekt som egen sone for barn og ungdom. I mellomgangen inn til ett av soverommene er det i tillegg et praktisk kontorområde, ideelt for hjemmekontor.

Badet i andre etasje ble revet i sin helhet og bygget opp i 2020, og fremstår som moderne og gjennomført. En harmonisk fargepalett og gjennomtenkte materialvalg gir rommet et helhetlig uttrykk. Dusjsonen er adskilt med glassvegg og har innfelt nisje, og badet er utstyrt med vegghengt toalett og stilren servantinnredning med bolleservant og stort speil.

Boligen har fire gode soverom, alle oppgradert med nye overflater på vegger og gulv. Hovedsoverommet er romslig med adkomst til eget omkledningsrom. Soverom 2 er av tilsvarende størrelse og har i tillegg tilgang til loft. Soverom 3 har flott himlingshøyde og downlights, mens det siste soverommet ligger forbi dagens kontor og egner seg godt som gjesterom eller barnerom.

Annekset er pusset opp, og det er etablert både gjesterom og treningsrom. Overflatene er oppgradert med laminatgulv og malte trevegger. Eiendommen byr på gode oppbevaringsmuligheter, med bodareal i kjeller, bodrom og verktøybod i anneks, samt lagringsplass over garasjetaket. I tillegg finnes et romslig loft med adkomst fra ett av soverommene.

Innvendige overflater:
- Vegger med panel, slettmalt platekledning og tapetserte overflater.
- Gulv med 1-stavs eikeparkett og fliser
- Panel og slettmalte overflater. Malt profilert belistning i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
- Plast avløp.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- VV-bereder 200 liter, montert i kjellerrom.
- Elektrisk anlegg oppgradert i 2020. El-skap med jordfeilautomater, montert overspenningsvern. Overlastvern 63A, 3x10mm2.

Parkering
Parkering i garasje med montert elbillader, samt to biloppstillingsplasser utenfor garasjen. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Boligen har blitt tydelig oppgradert siden nåværende eier

tok over eiendommen i 2020:
- Alt av vannrør er byttet, nytt fordelerskap og utstyr er byttet av Rørleggern Mysen.
- Connect elektro har byttet hele det elektriske anlegget i hovedhuset samt lagt ny hovedkurs til anneks og montert billader.
- Gang og vaskerom er oppgradert med endret planløsning, nye overflater og moderne løsninger som gulvvarme, belysning og ny innredning.
- Stuen er oppgradert med endret planløsning, nye overflater på gulv, vegger og tak, gulvvarme, moderne belysning samt rehabilitert pipe med ny peisovn.
- Kjøkkenet er opprinnelig fra 2017 og har blitt oppgradert med nye moduler og benkeplate i 2024.
- Badet i første etasje ble overflateoppusset i 2022/2023, mens badet i andre etasje ble revet fullstendig og bygget opp på nytt i 2020.
- Soverommene er oppgradert med nye overflater på vegger og gulv, inkludert gips, maling/tapet og parkett, samt enkelte tilpasninger som belysning og lagringsløsninger.
- Annekset er pusset opp med oppgradering av hovedrom og etablering av gjesterom og treningsrom, med nye gulvflater i laminat og malte, opprinnelige trevegger.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygd nytt bad i 2 etg fra bunnen. Pusset opp bad i 1. etg med nye møbler og vannrør, overflater mm. Etablert nytt vaskerom med belegg på gulv og våtromsmaling, samt nytt fordelerskap og alle rørføringer byttet til rør-i-rør. Brødrene Thomasen Bygg: prosjektering, tømring, gips/sparkel og maling, André fjell flis og mur: støp, membran og flislegging, Connect elektro: alt elektrisk, Rørleggern Mysen: alt av rørføringer, montering av møbler og inventar.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Andre fjell, flis og mur (Bad 2. etg og vaskerom 1 etg).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: André fjell, flis og mur, Connect elektro, rørleggern Mysen og Brødrene Thomasen Bygg. Nytt bad i 2 etg, samt vaskerom i 1 etg utført høst 2020. Prosessen er dokumentert. Bad i 1 etg er hovedsakelig overflateoppusset med nye møbler, og nye vannrør. Rør og elektrisk er utført av Connect elektro og Rørleggern Mysen. Overflateoppussing (gips, maling) på egeninnsats.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket på hovedhuset ble byttet i 2010 av tidligere eier. Uvisst firmanavn og/eller om det ble gjort på egeninnsats. Begge pipeløpene er renovert av Saxvik peis og pipe høsten 2020. Tilsyn gjennomført i ettertid med godkjenning.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Connect elektro: Skiftet ut hele det elektriske anlegget i hovedboligen og montert spotter og annen belysning pluss gulvvarme i alle rom i 1. etg som ikke hadde det fra før. Connect elektro har også etablert ny kurs til annekset, samt renovert anlegget i annekset i forbindelse med oppussing. Montert elbillader i garasjen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll, risikovurdering og samsvarserklæring utført 23.12.2023.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Connect elektro - Høst 2020.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggern Mysen: Skiftet ut alle vannkurser i huset bortsett fra avløp på badet i 1 etg (ble etablert i 2010 av tidligere eier). Etablert fordelerskap på vaskerom i 2020. Alt sanitærutstyr i huset er kjøpt og montert i perioden 2020-2026.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:- Fjellsikring av fjellet bak annekset er gjennomført av fagkyndig i regi av Vestby kommune - Etablert nytt plenområde over mur med vei og trapp opp, utført på egeninnsats - Pusset opp anneks innvendig med nytt gipstak, ny takisolasjon, nytt laminatgulv og delevegg med skyvedør. Spotter i tak. Elektrisk arbeid gjort av Connect Elektro, snekkerarbeid på egeninnsats. - Pusset opp alle flater i huset, med unntak av gulv på kjøkkenet og to soverom + kontor. - Endret planløsning ved at noen vegger er åpnet opp, og noen dører er lukket. Gjennomført på egeninnsats i samråd med tømrer. - Ny benkeplate, ny vask, nytt blandebatteri samt utvidet kjøkkentøy, og byttet fronter på høyskapene i 2025. - Byttet oppvaskmaskin på kjøkken og montert fryser på vaskerom i 2025 Renovert begge pipeløpene og etablert ny peisovn i stue - Saxvik peis og pipe, 2020.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 15. mai 2024 - Dokumentasjon foreligger. Lave radonverdier langt under tiltaksgrensen.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Ja. Beskriv: Det var fyringsforbud i huset da vi overtok i 2020 pga behov for rehabilitering av piper. Rehabilitering med rør ble utført høsten 2020 av fagkyndig (Saxvik peis og pipe) og godkjent ved tilsyn i etterkant.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja. Beskriv: Kondens på omramming rundt pipeløp på loftet som hører til peis på kjøkkenet. Ved befaring av fagperson vinter 2026 ble det ikke konstatert fukt andre steder, og ingenting i bærende konstruksjoner og anbefaling var å følge med på eventuell forverring. Ved forverring trengs det kun lokal utbedring rundt ytre deler av dette pipeløpet. Dokumentasjon foreligger.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Enkelte gulv og tak har ujevnheter pga sig etter mange år. Helt vanlig i eldre hus, og tømrer har vurdert det til helt normalt. Noen gulv og tak er avrettet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Ja. Beskriv: Tett sluk bad 1. etg i 2022 - spylevakta spylte rørene. Forsikringsselskapet kontrollerte avløp og fant ingen skader eller feil. Noen vannkurser har fryst på svært kalde dager, men ikke langvarig. Utbedringer ved å legge ny vindsperre, bedre isoleringen og skumme utsatte deler ble gjort i samråd med BTB og Rørleggern Mysen vinter 2026.

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.
Svar: Ja. Beskriv: Vi musetettet huset i 2022 og har kun opplevd noen mus på loftet vinteren 2026 (museår). vi fant noen steder hvor musetettingen var mangelfull og har ikke etter tiltak opplevd mus inne.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Svar: Ja. Beskriv: Garasjetaket var litt lekk pga tidligere montering. Tettet skruehullene med taktetting og ikke opplevd problemer i ettertid.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Taksering utført 15.04.2026.

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?
Svar: Ja. Beskriv: Arealet oppå muren er regulert til friareal. Vi har vært i kontakt med Vestby kommune som bekrefter at dette ikke er et naturlig friareal. Ettersom arealet er en naturlig del av eiendommen og hagen har vi våren 2026 jobbet med en dispensasjonssøknad for å kunne privatisere dette området. Vi har innhentet nabosamtykke uten inkomne innspill fra naboer i forbindelse med dispensajsonssøknaden, så det gjenstår å sende selve søknaden ved ønske om å etablere platting, pergola og lignende. Området kan brukes slik det fremstår pr d.d.

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?
Svar: Ja. Beskriv: Det er utført sikringstiltak på fjellvegg over anneks. Arbeidet er utført av fagkyndig i regi av Vestby kommune. Dette ble utført på bakgrunn av en tilstandsrapport som hadde blitt gjennomført av tidligere eier.

Bygningssakkyndig
Kristan Østmark

Byggemåte
ENEBOLIG
Utvendig:
Saltak tekket med takstein i tegl. Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert snøfangere, stigetrinn og feieplattform. Pipe med helbeslag. Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon, antatt laft. Fasader med liggende trepanel. Saltak med kaldtloft. Sperrer med senteravstand ca. 1 meter, normalt for byggeår. Taktro med bordkledning. Ventiler i gavler. Loft isolert mot 2. etasje med stubbloftsleire og treflis fra byggeår. Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp. Foretatt fuktmålinger i trekonstruksjoner, uten å påvise unormale forhold. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass generelt fra hhv. 2009 og 2017. 2 stk. vinduer i 2. etasje med enkle koblede glass. Markterrasse oppført med terrassebord på tilfarere.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Pipe og ildsted: Murte pipe rehabilitert med innvendige stårrør i 2020. Murt åpen peis på kjøkken, stue med elementpeis med innsats.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Grunnmur fundamentert på stabilt bærelag.

Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Fuktsikring og drenering: Drenssystem uten kjente oppgraderinger. Grunnmur og fundamenter: Grunnmur som pusset steinmur, event. støpt grunnmur med sparestein, normalt for byggeår.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.

Terrengforhold: Terreng med opparbeidet hageanlegg/gårdsplass. Utvendige vann- og avløpsledninger: Stikkledninger med ukjent alder og materiale, dokumentasjon ikke fremlagt.
Det bør utføres ytterligere undersøkelser for avdekking tilstand.

GARASJE
Frittstående uthus med garasje og boder, opopført i uisolert trekonstruksjon.

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

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Konsekvens/tiltak: Avstand mellom kledning og terreng bør økes for å redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ingen lufting i skråtak fra 2. etasje. Konsekvens/tiltak: Konstruksjonen har fungert med dagens løsning pga. naturlige utettheter i eldre konstruksjon, men vær oppmerksom på at det ved eventuell etterisolering bør gjøres tiltak for utbedring av lufting i skråtak for å hindre kondensproblemer som igjen kan gi fuktskader og soppdannelse i konstruksjonen.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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.

- Krypkjeller: Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale. Ingen adkomst for besiktigelse. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres adkomst til krypkjeller for å muliggjøre inspeksjon og nærmere undersøkelser av tilstanden. Konsekvensen av manglende adkomst er at eventuelle skader eller fuktproblemer ikke kan oppdages eller utbedres, noe som øker risikoen for skjulte skader, sopp og råte i konstruksjonen.

- Innvendige dører: Det er påvist andre avvik: Skjevheter i dørblad, aldersrelatert. -Medfører dører tetter ikke tilstrekkelig. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes justering eller utbedring av skjeve dørblad for å sikre at dørene tetter tilstrekkelig. Konsekvensen av manglende tiltak er redusert funksjon.

- 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. 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.

- Ventilasjon: Soverom uten ventilering.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres ventilasjon på soverommet, for eksempel ved å montere vegg- eller vindusventiler. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for muggdannelse, noe som kan påvirke både inneklima og helse negativt.

- Varmtvannstank_ Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på alder.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på berederens tilstand og vurdere utskiftning ved tegn til funksjonssvikt, da risikoen for lekkasje eller driftsstans øker med alderen.

- Fuktsikring og drenering: Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Drenssystem antatt fra byggeår med drenerende grunn. Krypkjeller uten adkomst for besiktigelse. Kjellerdel (10kvm) uten symptomer på funksjonssvikt drenering. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser ved å etablere adkomst til krypkjeller for å avklare tilstand og funksjon på eksisterende drenssystem. Usikker tilstand medfører økt risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

- Terrengforhold: Det er påvist stedvis dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur fasade nordøst, og dermed muligheter for vannansamlinger.Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjustering for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, slik at risikoen for vannansamlinger og fuktinntrengning i bygningsmassen reduseres.

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

Helse, miljø og sikkerhet
Utvendig trapp med avvik i åpninger i rekkverk. Innvendig trapp med manglende håndløper på vegg, åpninger i

rekkverk over dagens krav. Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Konsekvens/tiltak: Åpningene i rekkverkene bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker. Det bør monteres håndløper på vegg i innvendig trapp for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

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
Hvitevarer på kjøkken og fryser på vaskerom medfølger. Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Sort vegghylle på kjøkkenet, hengelampe på kjøkken, speilhylle i gang, sort lampe på kjøkken.

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
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Åpen peis på kjøkkenet.
- Peisovn i stue.
- Varmekabler i hele 1.etasje.
- Varmekabler på bad i 2.etasje.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 000 kWh og en strømkostnad på ca. kr. 28 500,- i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 265,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 10 633,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra NextGenTel kr 848,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 698 126,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 792 504,- 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
Landkreditt
Polisenr: 38254421

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet NextGenTel.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 683 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med gressplen, variert beplantning og flere hyggelige oppholdssoner, inkludert sandkasse og egen grillplass. Fra boligen er det direkte utgang til en skjermet terrasse. Eiendommen er inngjerdet mot vei, og foran garasjen er det steinlagt biloppstillingsplass. Tomten kombinerer opparbeidede flater med innslag av naturtomt og fjell, som gir et variert og karakterfullt uteområde med gode, skjermede soner.

Arealet oppå muren er regulert til friareal. Vi har vært i kontakt med Vestby kommune som bekrefter at dette ikke er et naturlig friareal. Ettersom arealet er en naturlig del av eiendommen og hagen har vi våren 2026 jobbet med en dispensasjonssøknad for å kunne privatisere dette området. Vi har innhentet nabosamtykke uten inkomne innspill fra naboer i forbindelse med dispensajsonssøknaden, så det gjenstår å sende selve søknaden ved ønske om å etablere platting, pergola og lignende. Området kan brukes slik det fremstår pr d.d.

I følge grunnkart er tomtegrensene middels nøyaktig (12-31 cm).

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

Radonmåling
Selger opplyser: Det er gjort radonmåling i to omganger etter at selger overtok huset i 2021. Målingene viste lave verdier av radon under grenseverdien for tiltak.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Son, med umiddelbar nærhet til sentrum og det meste man trenger i hverdagen. Fra boligen er det gang- og sykkelavstand til flere badeplasser, strender, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Son sentrum regnes som en av Oslofjordens mest sjarmerende, maritime perler, og byr på koselig bebyggelse fra hollendertiden med trehus og smale smug som gir et særpreg man ofte forbinder med sørlandsbyer. Her finner man også et variert kulturtilbud og et levende kystmiljø.

I sentrum finner du blant annet Håndverksbakeriet, flere hyggelige restauranter og kaféer, samt fiskebutikk på brygga, gallerier og en populær småbåthavn med seilerforening. I tillegg er det gode servicetilbud som dagligvarebutikker, apotek og vinmonopol. Området er perfekt for dere som søker et trygt og barnevennlig nabolag i et aktivt lokalsamfunn rikt på kulturopplevelser. Det er kort avstand til skoler og barnehager, samt fasiliteter som skatepark, ballbinge, flerbrukshall og svømmehall. Nærområdet byr også på tennisklubb, slalåmbakke, ridesenter, treningssentre og ulike velværetilbud.

For pendlere er beliggenheten svært attraktiv, med ca. 28 minutters reisevei til Oslo med tog. Moss og Vestby ligger en kort kjøretur unna, og Ski nås innen en halvtimes tid. Kyststien inviterer til flotte naturopplevelser med vakkert kulturlandskap og store friområder langs sjøen. Ønsker man litt ekstra velvære, ligger Son Spa like ved Sonstranda, med tilbud som spa, trening, svømming og restaurant. For golfentusiaster er det kun ca. 3 minutters kjøring til Soon Golfklubb, en 9-hulls bane kjent for sine utfordrende og raske greener, vakkert plassert med utsikt over Sonskilen.

Her kan det gode liv virkelig nytes - med frisk luft, skog og fjord i umiddelbar nærhet, kombinert med enkel tilgang til bylivets tilbud.

Offentlig kommunikasjon
Son havn nord (busstopp): 1 min. gange
Sonsveien stasjon: 6 min. kjøring
Kambo stasjon: 11 min. kjøring
Fra Sonsveien og Kambo er det gode togforbindelser på Østfoldbanen. Til Oslo tar det ca. 28 minutter med tog. Moss kai ligger 15 min. kjøring unna, med fergeforbindelse til Horten. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Bjørkekollen barnehage: 14 min. gange
Deør barnehage: 15 min. gange
Grevlingen barnehage: 17 min. gange
Son skole (1-7.trinn): 14 min. gange
Grevlingen skole (8-10.trinn): 16 min. gange
Vestby videregående skole: 15 min. kjøring
Det er flere videregående skoler blant annet i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiver for denne eiendommen. På bygg som er oppført tidligere enn 1998, skal det ikke lenger utstedes ferdigattest, jfr. nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest, men ikke at evt. ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Labobakken 4 er registrert som "tatt i bruk" i matrikkelen.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Kommentar fra Vestby kommune: Huset mangler opprinnelige tegninger og byggesaksdokumenter fra byggeåret. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til, og megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. I følge tilstandsrapport er det ikke avvik mot dagens krav til oppholdsrom.

Det foreligger tillatelse til påbygg uthus, datert 12.03.1938.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner
ID: KPLAN2023. Navn: Kommuneplan 2023-2034. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: 6. Ikrafttredelse: 17.11.2025.
Delareal: 683 m2. KP Hensynsonenavn: H310_2. KP Fare: Ras- og skredfare. Forklaring: Det kan være begrensninger på bygging, nye tiltak krever ofte geoteknisk vurdering og kommunen kan stille krav til sikringstiltak før noe bygges.
Delareal: 683 m2. KP Angitt Hensyn: Bevaring kulturmiljø. KP Hensynsonenavn: H570_6.
Kommentar: Kulturlandskapets hovedtrekk og viktige kultur- og landskapselementer skal bevares; forringende tiltak er ikke tillatt. Bevaringsverdige områder og bygg skal videreføre stedets karakter; nye tiltak må tilpasses i form, materialer og plassering. Verneverdi 1: rivning og utvendige tiltak er ikke tillatt; ubebygde tomter krever ny detaljregulering. Verneverdi 2-3: rivning er ikke tillatt; kun små, søknadsfrie tiltak kan tillates.
Delareal: 16 m2. Arealbruk: Veg, Nåværende.
Delareal: 667 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

Reguleringsplaner
Id: 0075. Navn: SON; INDRE OMRÅDE. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 10.11.1986.
Delareal: 147 m2. Formål: Friluftsområde. Feltnavn: Fr.
Delareal: 517 m2. Formål: Frittliggende småhusbebyggelse. Feltnavn: BXXXIV.
Delareal: 16 m2. Formål: Kjørevei.
Delareal: 520 m2. Formål: Bevaringsområde.
Kommentar: Før bygningsrådet behandler byggesaker innenfor bevaringsområdet skal det innhente uttalelse fra fylkeskonservatoren.

Boplikt
Vestby kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen og at egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet må undertegnes.

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

3216/160/123:
17.03.1938 - Dokumentnr: 660 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3216 Gnr:160 Bnr:71
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Meglers forklaring: Eier av gnr./bnr. 138 gir eier av gnr./bnr. 72 tillatelse til å oppføre uthus inntil vegg som grenser mot førstnevntes eiendom. Det fremgår videre at veggen på garasjen, som står mot naboens eiendom, kan benyttes som yttervegg for uthuset.

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.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark). Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

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
Sen overtagelse verdsettes pga bygging av hus som ikke er ferdig før på nyåret, men vi er samtidig innstilt på å finne en mellomløsning hvis nødvendig.

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: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 800,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

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 30. april 2026

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

Megler 2
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til

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

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

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

Labobakken 4

Skoler

Son skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Grevlingen skole (8-10 kl.) 335 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	15 min 11.9 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	22 min 22.8 km

Sport

Labo stadion	7 min
Husjordet tennishall	12 min
Kondishuset	18 min
Friskis & Svettis Vestby	7 min

Offentlig transport

Son havn nord Linje 545A, 545B, 546	1 min 0.1 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	11 min 6.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

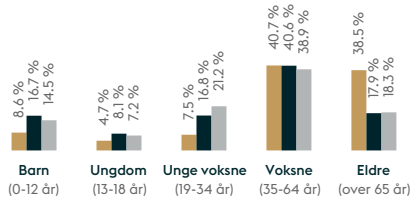
Barnehager

Bjørkekollen barnehage (1-5 år... 34 barn	14 min 1.2 km
Deør barnehage (1-5 år) 57 barn	15 min 1.2 km
Grevlingen barnehage (1-5 år) 82 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

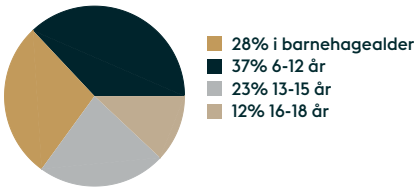
Kiwi Son	4 min
Kiwi Sletta	20 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Son	494	266
Kommune: Vestby	18 699	7 685
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



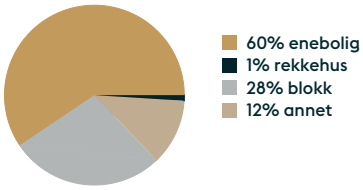
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Son	4 min
Kiwi Sletta	20 min

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	36%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Boligmasse





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
Labobakken 4 , 1553 SON
VESTBY kommune
gnr. 160, bnr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1819 **Eiendomsverdi ref nr:** BT4055

Autorisert foretak: Moss Eiendomstaksering AS

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

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 oppført i trekonstruksjoner over to plan. Opprinnelig byggeår ca. 1800, boligen er vesentlig oppgradert de siste år.
I tillegg uthus med garasje og boder.

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

Enebolig - Byggeår: 1800

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med takstein i tegl.
Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert snøfangere, stigetrinn og feieplattform. Pipe med helbeslag.
Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon, antatt laft.
Fasader med liggende trepanel.
Saltak med kaldtloft. Sperrer med senteravstand ca. 1 meter, normalt for byggeår. Taktro med bordkledning. Ventiler i gavler. Loft isolert mot 2. etasje med stubbloftsleire og treflis fra byggeår.
Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp.
Foretatt fuktmålinger i trekonstruksjoner, uten å påvise unormale forhold.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass generelt fra hhv. 2009 og 2017.
2 stk. vinduer i 2. etasje med enkle koblede glass.
Markterrasse oppført med terrassebord på tilfarere.
Utetrapp i tre. -Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

INNVENDIG Gå til side

Vegger med panel, slettmalt platekledning og tapetserte overflater.
Himlinger med panel og slettmalte overflater. Malt profilert belistning.
Gulv med 1-stavs eikeparkett og fliser.
Etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Murte pipe rehabilitert med innvendige stårrør i 2020. Murt åpen peis på kjøkken, stue med elementpeis med innsats.
Gulv i 1. etasje opført i trekonstruksjon over lav krypkjeller.
Tretrapp med åpne opptrinn, spilerekkverk i trapp.
Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.
Eldre/originale heltredører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje
Flislagt baderom fra 2020.
Slettmalte overflater, avsluttet med sokkelflis mot gulv. Fliser i dusjnisje. Slettmalt himling med innfelt belysning.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, slukrenne i senket dusjnisje.
Slukrenne med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap og dusjnisje.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

Bad i 1. etasje
Flislagt baderom fra 2010, ref. tidligere salgsopplysninger, dokumentasjon foreligger ikke.
Vegger med hhv. fliser, og slettmalte overflater avsluttet med sokkelflis mot gulv. Himling med trepanel.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk under badekar.
Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.
Gulvklosett, servantskap, badekar med karmontert armatur.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

Vaskerom
Vaskerom fra 2020.
Vegger med slettmalte overflater. Slettmalt himling med innfelt belysning.
Gulv med etablert fallforhold.
Belegg med oppkant på vegger. Belegg tilsluttet sluk under klemring.
Utslagskum i skapinnredning med integrert fryseskap. Røropplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med slette fronter, benkeplate i kompositt med underlimt servantkum, integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
Plast avløp.
Bolig ventilert ved tilluftventiler, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
VV-bereder 200 liter, montert i kjellerrom.
Elektrisk anlegg oppgradert i 2020. El-skap med jordfeilautomater, montert overspenningsvern. Overlastvern 63A, 3x10mm2.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på stabilt bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Drenssystem uten kjente oppgraderinger.
Grunnmur som pusset steinmur, event. støpt grunnmur med sparestein, normalt for byggeår.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.
Terreng med opparbeidet hageanlegg/gårdsplass.
Stikkledninger med ukjent alder og materiale, dokumentasjon ikke fremlagt.
Det bør utføres ytterligere undersøkelser for avdekking tilstand.

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

Utvendig trapp med avvik i åpninger i rekkverk.
Innvendig trapp med manglende håndløper på vegg, åpninger i rekkverk over dagens krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

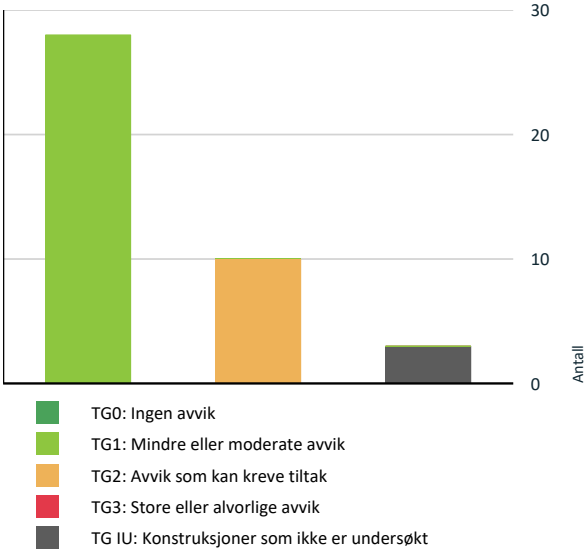
Gå til side

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.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1800

Kommentar
SEFRAK-registrert med tidfesting
1800-1824

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med takstein i tegl.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon, antatt laft.
Fasader med liggende trepanel.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avstand mellom kledning og terreng bør økes for å redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med kaldtloft. Sperrer med senteravstand ca. 1 meter, normalt for byggeår. Taktro med bordkledning. Ventiler i gavler. Loft isolert mot 2. etasje me stubbloftsleire og treflis fra byggeår.

Tilstandsrapport

Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp.
Foretatt fuktmålinger i trekonstruksjoner, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen lufting i skråtak fra 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonen har fungert med dagens løsning pga. naturlige utettheter i eldre konstruksjon, men vær oppmerksom på at det ved eventuell etterisolering bør gjøres tiltak for utbedring av lufting i skråtak for å hindre kondensproblemer som igjen kan gi fuktskader og soppdannelse i konstruksjonen.







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass generelt fra hhv. 2009 og 2017.
2 stk. vinduer i 2. etasje med enkle koblede glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse oppført med terrassebord på tilfarere.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utetrapp i tre. -Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger med panel, slettmalt platekledning og tapetserte overflater. Himlinger med panel og slettmalte overflater. Malt profilert belistning.
Gulv med 1-stavs eikeparkett og fliser.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

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 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murte pipe rehabilitert med innvendige stårrør i 2020. Murt åpen peis på kjøkken, stue med elementpeis med innsats.





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Gulv i 1. etasje opført i trekonstruksjon over lav krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Ingen adkomst for besiktigelse.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres adkomst til krypkjeller for å muliggjøre inspeksjon og nærmere undersøkelser av tilstanden.

Konsekvensen av manglende adkomst er at eventuelle skader eller fuktproblemer ikke kan oppdages eller utbedres, noe som øker risikoen for skjulte skader, sopp og råte i konstruksjonen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med åpne opptrinn, spilerekkverk i trapp.
Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre/originale heltredører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i dørblad, aldersrelatert. -Medfører dører tetter ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes justering eller utbedring av skjeve dørblad for å sikre at dørene tetter tilstrekkelig.
Konsekvensen av manglende tiltak er redusert funksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2020.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Slettmalte overflater, avsluttet med sokkelflis mot gulv. Fliser i dusjnisje. Slettmalt himling med innfelt belysning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold, slukrenne i senket dusjnisje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne med tilknyttet tettesjikt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap og dusjnisje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2010, ref. tidligere salgsopplysninger, dokumentasjon foreligger ikke.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med hhv. fliser, og slettmalte overflater avsluttet med sokkelflis mot gulv. Himling med trepanel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk 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.

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

Beskrivelse

Gulvklosett, servantskap, badekar med karmontert armatur.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2020.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med slettmalte overflater. Slettmalt himling med innfelt belysning.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med etablert fallforhold.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg med oppkant på vegger. Belegg tilsluttet sluk under klemring.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Utslagskum i skapinnredning med integrert fryseskap. Røropplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Skapinnredning med slette fronter, benkeplate i kompositt med underlimt servantkum, integrerte hvitevarer.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2020



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløp.

Årstall: 2020

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bolig ventilert ved tilluftventiler, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Soverom uten ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres ventilasjon på soverommet, for eksempel ved å montere vegg- eller vindusventiler.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for muggdannelse, noe som kan påvirke både inneklima og helse negativt.

TG 1 Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmefordeling med gulvvarme i 1. etasje og panelovner i 2. etasje.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV-bereder 200 liter, montert i kjellerrom.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på berederens tilstand og vurdere utskiftning ved tegn til funksjonssvikt, da risikoen for lekkasje eller driftsstans øker med alderen.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg oppgradert i 2020. El-skap med jordfeilautomater, montert overspenningsvern. Overlastvern 63A, 3x10mm2.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenssystem uten kjente oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Drenssystem antatt fra byggeår med drenerende grunn. Krypkjeller uten adkomst for besiktigelse. Kjellerdel (10kvm) uten symptomer på funksjonssvikt drenering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser ved å etablere adkomst til krypkjeller for å avklare tilstand og funksjon på eksisterende drenssystem.

Usikker tilstand medfører økt risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur som pusset steinmur, event. støpt grunnmur med sparestein, normalt for byggeår.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng med opparbeidet hageanlegg/gårdsplass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist stedvis dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur fasade nordøst, og dermed muligheter for vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas terrengjustering for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, slik at risikoen for vannansamlinger og fuktinntrengning i bygningsmassen reduseres.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Stikkledninger med ukjent alder og materiale, dokumentasjon ikke fremlagt.
Det bør utføres ytterligere undersøkelser for avdekking tilstand.

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

Utvendig trapp med avvik i åpninger i rekkverk.
Innvendig trapp med manglende håndløper på vegg, åpninger i rekkverk over dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

Åpningene i rekkverkene bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres håndløper på vegg i innvendig trapp for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Bygninger på eiendommen

Uthus med garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående uthus med garasje og boder, opopført i uisolert trekonstruksjon.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. etasje	102			102			102
1. etasje	103			103	50		103
Kjeller						10	10
SUM	**205**				**50**	**10**	**215**
SUM BRA	**205**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom, loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott, kott 2, gang, bad		
1. etasje	Entré, hall m/trapp, bad, vaskerom, kjøkken, stue		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

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: Nytt bad og vaskerom i 2020
Rør- og elektrisdk anlegg, 2020-2026
Piper rehabilitert i 2020

Uthus med garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Andre etasjer		64		64	
SUM		**64**			
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	201	4
Uthus med garasje	0	64

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Espen Berg-Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	160	123		0	683.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Labobakken 4

Hjemmelshaver
Berg-Johnsen Espen, Jacobsen Ina Lystad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet ved Son sentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer elektro			Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom			Gjennomgått		Nei
Målerapport radon		Rapport 15/5-2024	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

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/BT4055

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

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
16. apr. 2026

Oppdragsnummer
41-0062/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Labobakken 4, 1553 SON

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Espen Berg-Johnsen, Ina Lystad Jacobsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2020

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: 38254421
Forsikret i: Landkreditt

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: Bygd nytt bad i 2 etg fra bunnen. Pusset opp bad i 1. etg med nye møbler og vannrør, overflater mm. Etablert nytt vaskerom med belegg på gulv og våtromsmaling, samt nytt fordelerskap og alle rørføringer byttet til rør-i-rør. Brødrene Thomasen Bygg: prosjektering, tømring, gips/sparkel og maling, André fjell flis og mur: støp, membran og flislegging, Connect elektro: alt elektrisk, Rørleggern Mysen: alt av rørføringer, montering av møbler og inventar.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Andre fjell, flis og mur (Bad 2. etg og vaskerom 1 etg)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: André fjell, flis og mur, Connect elektro, rørleggern Mysen og Brødrene Thomasen Bygg. Nytt bad i 2 etg, samt vaskerom i 1 etg utført høst 2020. Prosessen er dokumentert. Bad i 1 etg er hovedsakelig overflateoppusset med nye møbler, og nye vannrør. Rør og elektrisk er utført av Connect elektro og Rørleggern Mysen. Overflateoppussing (gips, maling) på egeninnsats.

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket på hovedhuset ble byttet i 2010 av tidligere eier. Uvisst firmanavn og/eller om det ble gjort på egeninnsats. Begge pipeløpene er renovert av Saxvik peis og pipe høsten 2020. Tilsyn gjennomført i ettertid med godkjenning.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Connect elektro: Skiftet ut hele det elektriske anlegget i hovedboligen og montert spotter og annen belysning pluss gulvvarme i alle rom i 1. etg som ikke hadde det fra før. Connect elektro har også etablert ny kurs til annekset, samt renovert anlegget i annekset i forbindelse med oppussing. Montert elbillader i garasjen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll, risikovurdering og samsvarserklæring utført 23.12.2023.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Connect elektro - Høst 2020

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggern Mysen: Skiftet ut alle vannkurser i huset bortsett fra avløp på badet i 1 etg (ble etablert i 2010 av tidligere eier). Etablert fordelerskap på vaskerom i 2020. Alt sanitærutstyr i huset er kjøpt og montert i perioden 2020-2026.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Fjellsikring av fjellet bak annekset er gjennomført av fagkyndig i regi av Vestby kommune - Etablert nytt plenområde over mur med vei og trapp opp, utført på egeninnsats - Pusset opp anneks innvendig med nytt gipstak, ny takisolasjon, nytt laminatgulv og delevegg med skyvedør. Spotter i tak. Elektrisk arbeid gjort av Connect Elektro, snekkerarbeid på egeninnsats. - Pusset opp alle flater i huset, med unntak av gulv på kjøkkenet og to soverom + kontor. - Endret planløsning ved at noen vegger er åpnet opp, og noen dører er lukket. Gjennomført på egeninnsats i samråd med tømrer. - Ny benkeplate, ny vask, nytt blandebatteri samt utvidet kjøkkentøy, og byttet fronter på høyskapene i 2025. - Byttet oppvaskmaskin på kjøkken og montert fryser på vaskerom i 2025 Renovert begge pipeløpene og etablert ny peisovn i stue - Saxvik peis og pipe, 2020.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 15. mai 2024 - Dokumentasjon foreligger. Lave radonverdier langt under tiltaksgrensen.

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det var fyringsforbud i huset da vi overtok i 2020 pga behov for rehabilitering av piper. Rehabilitering med rør ble utført høsten 2020 av fagkyndig (Saxvik peis og pipe) og godkjent ved tilsyn i etterkant.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Kondens på omramming rundt pipeløp på loftet som hører til peis på kjøkkenet. Ved befaring av fagperson vinter 2026 ble det ikke konstatert fukt andre steder, og ingenting i bærende konstruksjoner og anbefaling var å følge med på eventuell forverring. Ved forverring trengs det kun lokal utbedring rundt ytre deler av dette pipeløpet. Dokumentasjon foreligger

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tett sluk bad 1. etg i 2022 - spylevakta spylte rørene. Forsikringsselskapet kontrollerte avløp og fant ingen skader eller feil. Noen vannkurser har fryst på svært kalde dager, men ikke langvarig. Utbedringer ved å legge ny vindsperre, bedre isoleringen og skumme utsatte deler ble gjort i samråd med BTB og Rørleggern Mysen vinter 2026

---

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 musetettet huset i 2022 og har kun opplevd noen mus på loftet vinteren 2026 (museår). vi fant noen steder hvor musetettingen var mangelfull og har ikke etter tiltak opplevd mus inne.

---

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?

Ja

Beskriv: Garasjetaket var litt lekk pga tidligere montering. Tettet skruehullene med taktetting og ikke opplevd problemer i ettertid.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Taksering utført 15.04.2026

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Arealet oppå muren er regulert til friareal. Vi har vært i kontakt med Vestby kommune som bekrefter at dette ikke er et naturlig friareal. Ettersom arealet er en naturlig del av eiendommen og hagen har vi våren 2026 sendt dispensasjonssøknad for å kunne privatisere dette området. Vi er p.d.d i prosess med å innhente underskrifter fra naboer i forbindelse med dispensajsonssøknaden.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er utført sikringstiltak på fjellvegg over anneks. Arbeidet er utført av fagkyndig i regi av Vestby kommune. Dette ble utført på bakgrunn av en tilstandsrapport som hadde blitt gjennomført av tidligere eier.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

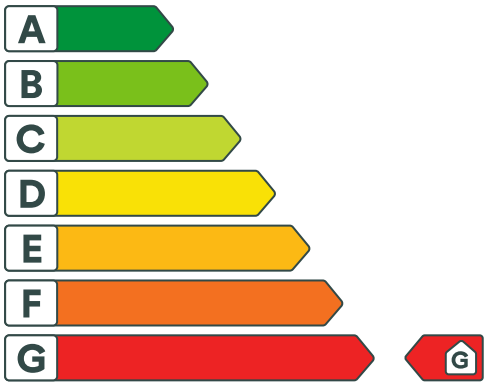
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 41-0062/26



Adresse **Labobakken 4, 1553 SON**	
Dato for energimerking **24.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274547**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **148694532**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **123**
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 **1800**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **218,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **218,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk 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 **442,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **498,69 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **116 017 kWh**



Labobakken 4, 1553 SON

Detaljering

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

Labobakken 4, 1553 SON

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Havneområde i sjø
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Ferdsel
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

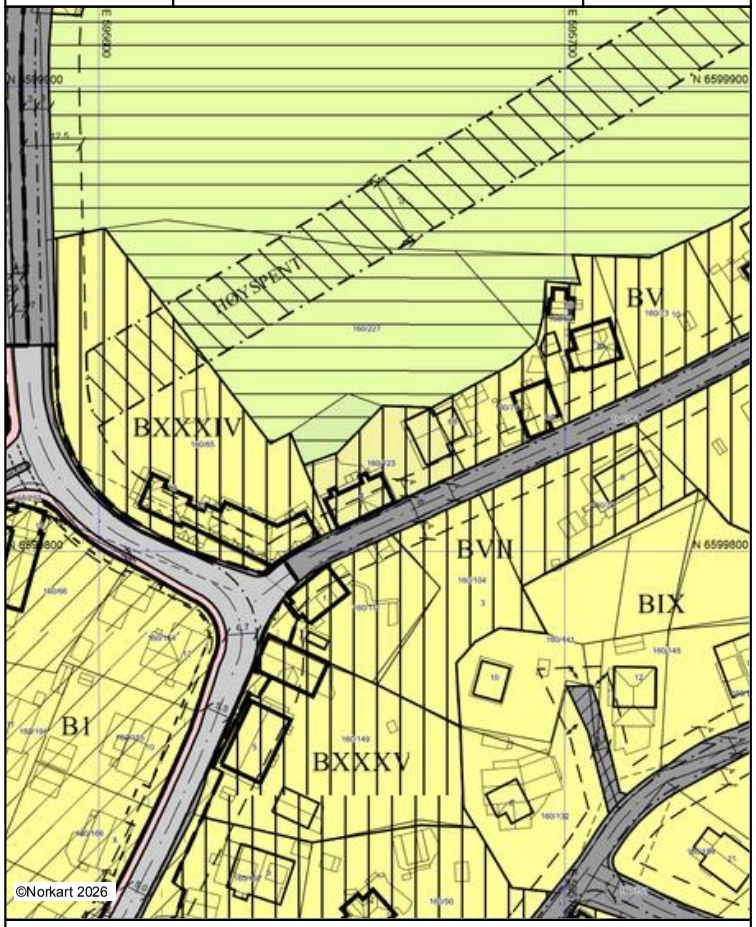
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 160/123
Adresse: Labobakken 4
Utskriftsdato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelsesområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Andre typer anlegg - eksisterende
- Veg - eksisterende
- Parkering - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- Park - eksisterende
- Ferdsel - eksisterende
- Småbåthavn - eksisterende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

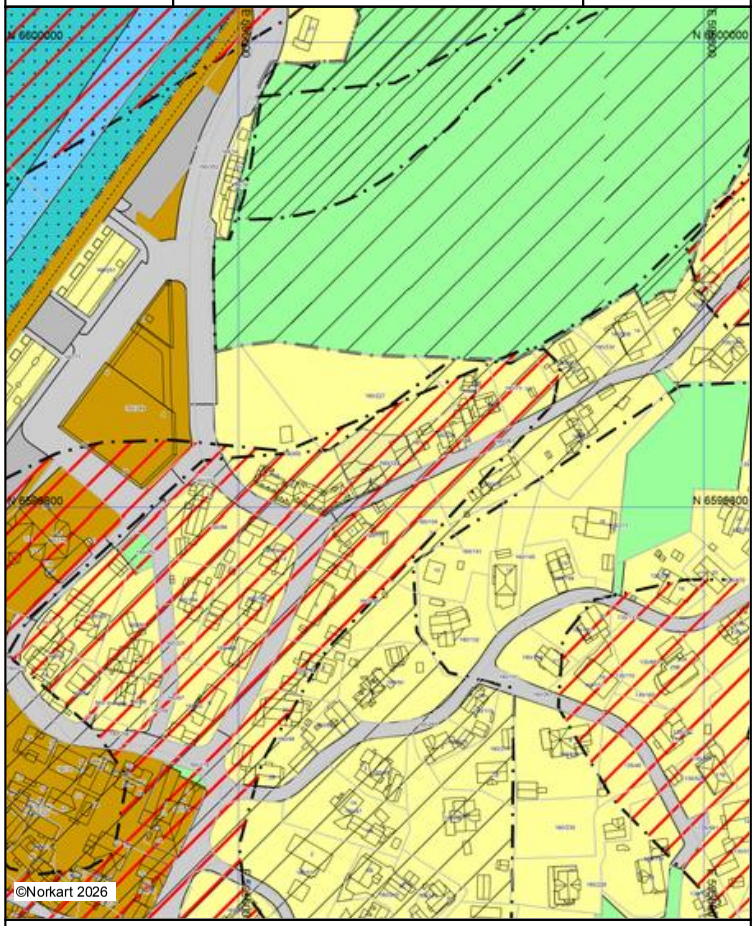
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 160/123
Adresse: Labobakken 4
Utskriftsdato: 07.04.2026
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

- 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

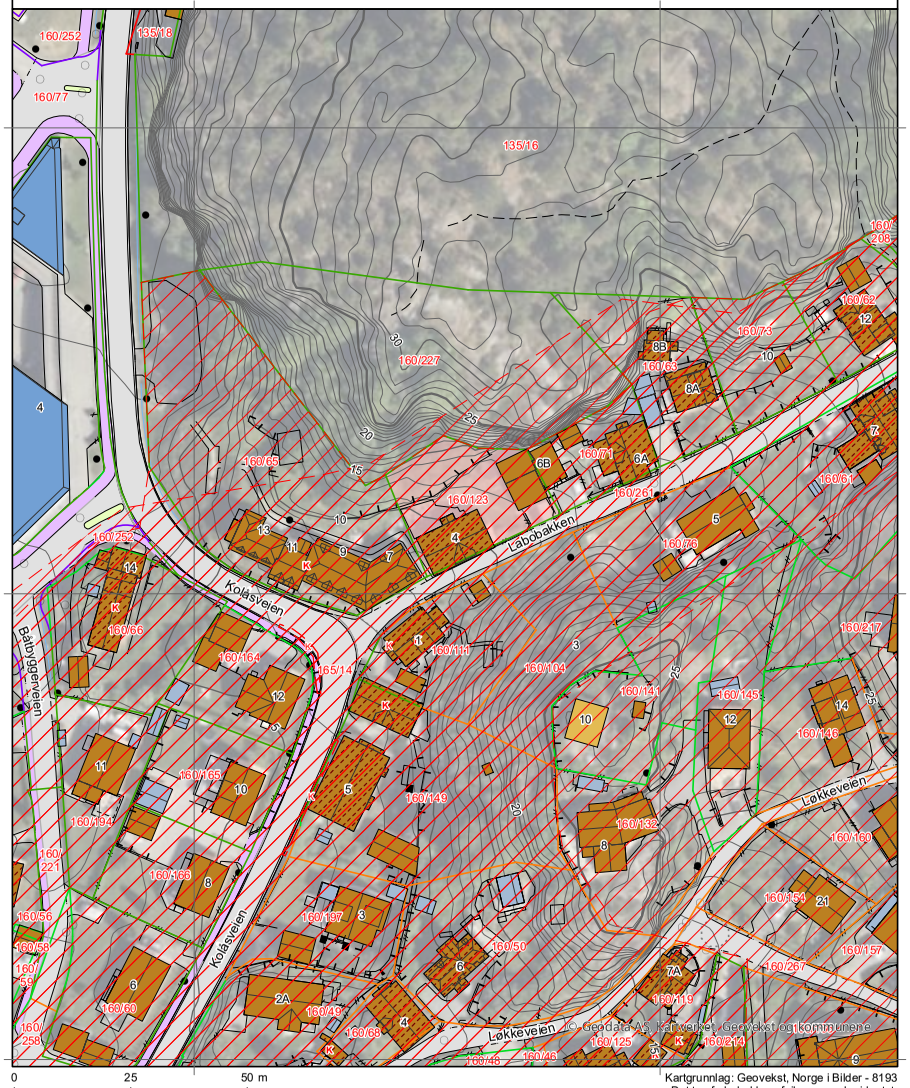
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/160/123/0/0

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: 7.4.2026



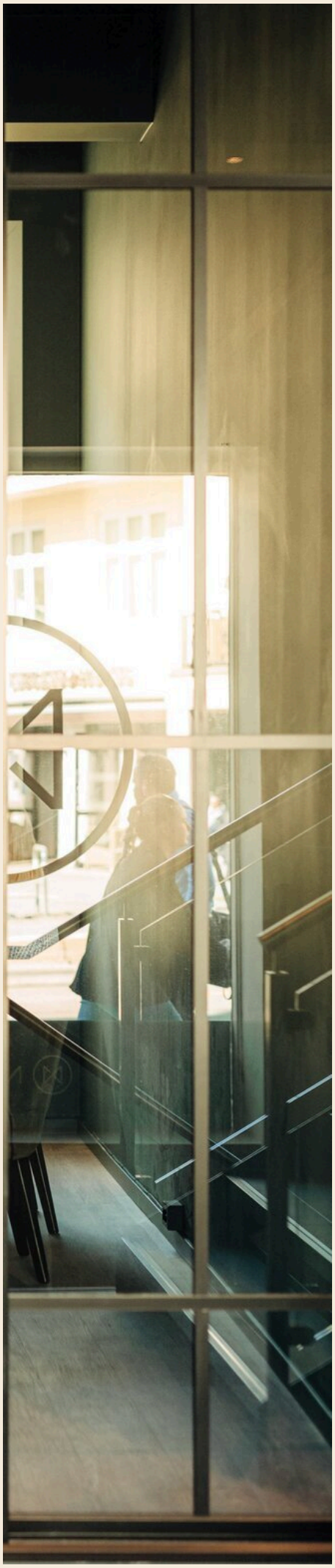
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

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.

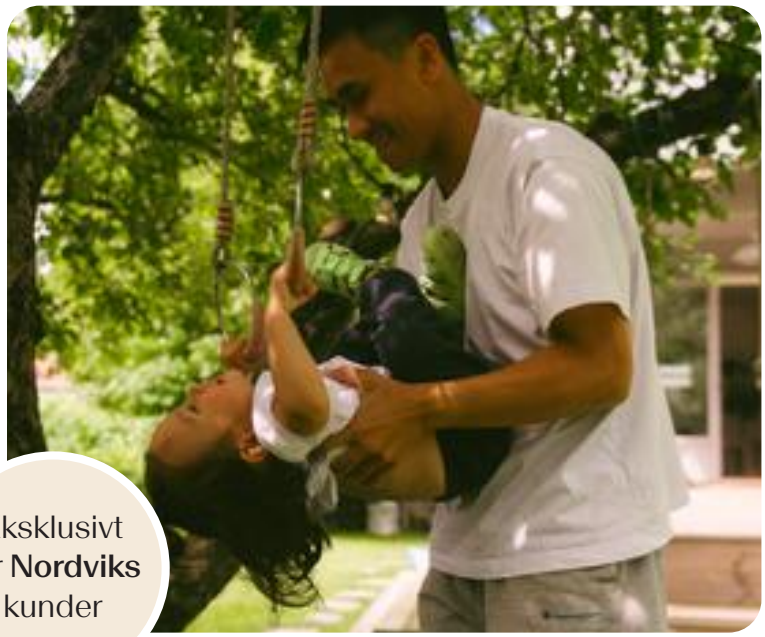


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

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: 41-0062/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Labobakken 4 1553 SON
Matrikkel: Gnr 160, bnr 123 (ideell andel 1/1) i Vestby kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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