NORDVIK

Skoleveien 32A

4 soverom | 198.2 kvm | Enebolig



Velkommen til

Skoleveien 32A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
16	Om boligen
24	Nabolagsprofil
25	Egenerklæringsskjema
30	Andre vedlegg
37	Vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.12.2025

Nøkkelinformasjon



Ny og moderne enebolig fra 2025 med solrike uteområder – 4 soverom, 2 bad, ekstra WC-rom, dobbelgarasje og sjøgløtt!

Prisantydning	**13 500 000,-**
Omkostninger	**83 255,-**
Totalpris	**13 583 255,-**
BRA-i	**198.2 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2025**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Skoleveien 32A!

- Nyoppført og ubebodd enebolig o/2 plan.
- Terrasser med gode solforhold og hage.
- Kjøkken med integrerte hvitevarer fra AEG.
- 2 bad, ett i hver etasje, samt eget toalettrom og vaskerom.
- 4 soverom -hovedsoverom med eget bad og walk-in.
- Garderobeløsninger og kjøkken levert av Drømmekjøkkenet.
- Inngang på begge plan -fleksibelt for familien.
- Kort vei til skole, barnehage og dagligvare.
- Lave omkostninger, kun dok. avgift av tomteverdi.

Boligen ligger i hjertet av Son, med en attraktiv og sentral beliggenhet. Her bor du med gangavstand til det meste du trenger i hverdagen, samtidig som det er kort vei til flotte turområder, sentrum og gode kollektivforbindelser. Det er 200 meter til busstopp og kort kjøretur til togstasjon.





Boligen har inngang på begge plan.





Det er kombinasjon av korkvinyl fliser, 1-stavs vinylparkett og downlights i himlingen.

Åpent og luftig oppholdsrom med store vindusflater i flere himmelretninger. Boligens høytliggende beliggenhet gir et luftig preg og flott utsikt mot nærområdet og fjorden.











Helhetlige materialvalg og moderne fargetoner gir et elegant og tidløst uttrykk.





I tillegg til spisestuen er det plass til en mindre spiseplass ved kjøkkenet.

Stålvask og gode arbeidsflater gjør kjøkkenet funksjonelt og velegnet for både hverdagsbruk og selskap.



Boligen har totalt fire soverom. Hovedsoverommet er romslig og har behagelig varmefolie i gulv.





Direkte utgang til terrasse via stor skyvedør. Store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp og utsyn mot nærområdet og fjorden.

I tilknytning til hovedsoverommet er det etablert en walk-in garderobe med innredning levert av Drømmekjøkkenet, som gir rikelig med oppbevaringsplass.



Boligen har to bad med lik utførelse, plassert i hver etasje. Badet tilknyttet hovedsoverommet har servantmøbel på 120 cm i eikefiner med dobbel porselenservant, dusjhjørne med armaturer i krom samt vegghengt toalett fra Villeroy & Boch.





De tre øvrige soverommene er samlet i underetasjen.

Rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



Soverom 4.





Boligen har to stuer. Perfekt som egen stue for barn og ungdom, TV-stue eller som et alternativt oppholdsrom med mulighet for å innrede ekstra soverom etter behov.

I tillegg til inngangspartiet i hovedetasjen har boligen også egen adkomst fra underetasjen. Her møtes du av en romslig hall med downlights og lyse fargekombinasjoner.



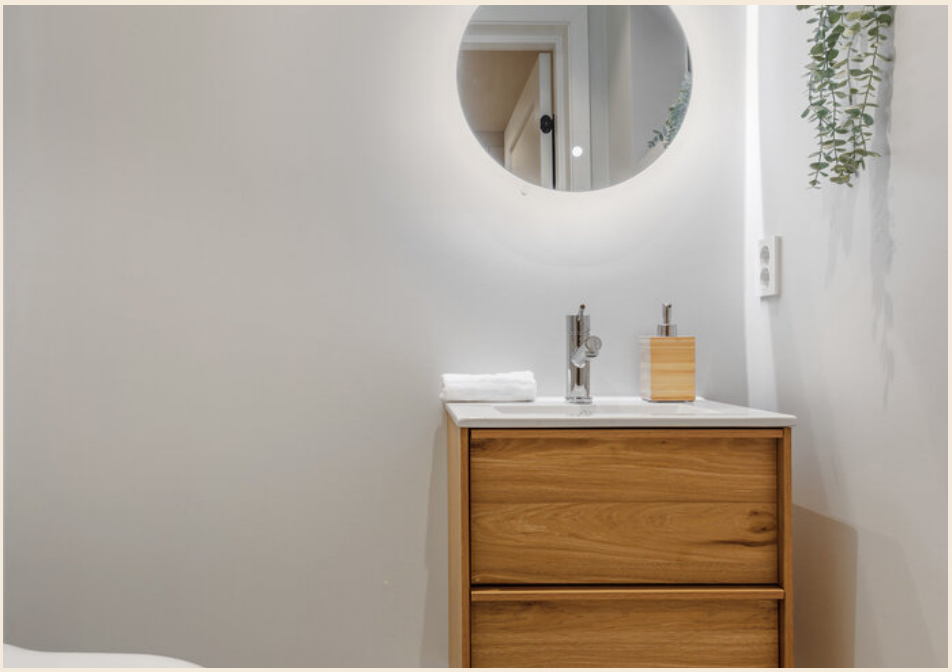
Innredningen består av servantmøbel Bathlife Lust Eufori 80 cm i eikefiner med porselenservant. Videre er badet utstyrt med speil med integrert belysning, dusjhjørne, badekar og vegghengt toalett.





Vaskerommet har innredning fra Drømmekjøkkenet. Innredningen har hvitmalte fronter, laminat benkeplate og stålvask. Fra vaskerommet er det adkomst til bod/teknisk rom.

Separat toalettrom ved inngangspartiet i 1 etg.



Boligen har praktisk adkomst på begge plan, grønn hage og flere hyggelige uteplasser.





Hagen er opparbeidet med ferdigplen og byr på gode solforhold gjennom dagen.

Parkering gjøres på asfaltert gårdsplass eller i garasje.



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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0304/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skoleveien 32A, 1555 SON
Gnr 134, bnr 135 (ideell andel 1/1) i Vestby kommune

Selger
Cresco Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
81 875,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
83 255,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
102 455,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 583 255,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 602 455,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Dokumentavgiften er 2,5% av tomteverdien. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2025

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 199 kvm
BRA-e: 36 kvm
Totalt BRA: 235 kvm
TBA: 48 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 97 kvm. Trappegang, tre soverom, stue, bad, vaskerom og bod/teknisk rom.
Total BRA: 97 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 101.2 kvm. Entré, bad, toalettrom, soverom, walk in og stue/kjøkken.
Total BRA: 101.2 kvm.
TBA: 48 kvm. Terrasse.

Garasje
Underetasje:
BRA-e: 36 kvm. Garasje
Total BRA: 36 kvm.

Innhold
Boligen inneholder:
Underetasje: Trappegang, tre soverom, stue, bad, vaskerom og bod/teknisk rom.
1.etasje: Entré, bad, toalettrom, soverom, walk in og stue/kjøkken.

Øvrige arealer:
- Terrasse på 48 kvm.
- Dobbelgarasje.

Standard
Velkommen til en moderne familiebolig bygget i 2025, med gjennomgående kvalitetsmaterialer, smarte løsninger og solrik terrasse. Boligen strekker seg over to plan med en funksjonell planløsning. Med 1-stavs vinylparkett med gulvvarme og tidsriktige fargetoner fremstår boligen lys og innbydende. Parkering gjøres på asfaltert gårdsplass eller i dobbelgarasje. Underetasjen og bad i 1.etg har innstøpte varmekabler, ellers er det varme folie i stue/kjøkken, entré og soverom 1. etg.

· 1. etasje:
Boligen har inngang på begge plan. Entréen i 1. etasje gir et ryddig og gjennomført førsteinntrykk. Det er kombinasjon av korkvinyl fliser, 1-stavs vinylparkett og

downlights i himlingen. Garderobeløsning levert av Drømmekjøkkenet gir god oppbevaringsplass.

Stue og kjøkken er samlet i et åpent og luftig oppholdsrom med store vindusflater i flere himmelretninger. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse via stor skyvedør, noe som skaper en naturlig overgang mellom inne- og uterom og gir gode muligheter for sosiale sammenkomster i sommerhalvåret. Stuen har god plass til både sofagruppe og spiseplass, og fremstår lys og innbydende med gjennomgående lys 1-stavs vinylparkett med varmefolie og downlights i himlingen. Peisovn bidrar til både lun stemning og ekstra komfort på kjøligere dager.

Kjøkkenet er levert av Drømmekjøkkenet og fremstår stilrent med malte, lyse fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra kvalitetsmerket AEG herunder hel kjøl, hel frys, to stekeovner, induksjonstopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin samt vinskap. Praktisk stålvask og gode arbeidsflater gjør kjøkkenet funksjonelt og velegnet for både hverdagsbruk og selskap.

Boligen har to bad, plassert med ett i hver etasje. Begge badene har lik utførelse og er flislagt med Frammenti Bianco 60×60 i beigegrå tone på gulv og vegger, samt Frammenti Bianco mosaikk 5×5 i dusjsonen. Badet tilknyttet hovedsoverommet har servantmøbel på 120 cm i eikefiner med dobbel porselenservant, dusjhjørne med armaturer i krom samt vegghengt toalett fra Villeroy & Boch. Det er også eget toalettrom like ved inngangen.

Boligen har totalt fire soverom. Hovedsoverommet fremstår romslig og innbydende, med behagelig varmefolie i gulv og store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp og utsyn mot nærområdet og fjorden. Fra soverommet er det direkte utgang til terrasse via stor skyvedør. I tilknytning til hovedsoverommet er det etablert walk-in garderobe med innredning levert av Drømmekjøkkenet, som gir rikelig med oppbevaringsplass, samt direkte adkomst til eget bad. De tre øvrige soverommene er samlet i underetasjen og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene har god romfølelse og fleksible møbleringsmuligheter.

· Underetasje:
I tillegg til inngangspartiet i hovedetasjen har boligen også egen adkomst fra underetasjen. Her møtes du av en romslig hall med downlights og lyse fargekombinasjoner. Her er det god plass til garderobe og en naturlig velkomstsone for både hverdag og gjester.

Boligen har i tillegg til stue i 1. etasje også en ekstra stue i underetasjen. Rommet fremstår lyst og trivelig, med god plass til sofagruppe og oppholdsone. Dette er en fleksibel løsning som passer perfekt som egen stue for barn og ungdom, TV-stue eller som et alternativt oppholdsrom med mulighet for å innrede ekstra soverom etter behov.

Badet i underetasjen har samme uttrykk som øvrig bad i boligen. Rommet er utstyrt med servantmøbel fra Bathlife Lust Eufori 80 cm i eikefiner med porselenservant, speil med integrert belysning, dusjhjørne, badekar og vegghengt toalett.

Vaskerommet har innredning fra Drømmekjøkkenet. Innredningen har hvitmalte fronter, laminat benkeplate og stålvask. Rommet er tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel, og har gode arbeids- og oppbevaringsmuligheter. Fra vaskerommet er det adkomst til bod/teknisk rom.

Innvendige overflater:
- Vegger med slettmalte overflater med listfrie avslutninger/overganger.
- Gulv med 1-stavs vinylparkett, korkvinyl fliser og fliser.
- Slettmalte overflater i himling.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter på asfaltert gårdsplass og i dobbelgarasje.

Modernisering og påkostninger
Boligen er nyoppført i 2025.

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

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja. Søknad om ferdigattest blir sendt inn i uke 52.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer fra kvalitetsmerket AEG herunder hel kjøl, hel frys, to stekeovner, induksjonstopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin samt vinskap medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Innstøpte varmekabler i hele u. etg, samt bad 1. etg.
Varmefolie i stue/kjøkken, entré og soverom 1. etg.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer avløp, vann, renovasjon og feiing.

Boligen er oppført i 2025 og det er ikke registrert noen kommunale avgifter på eiendommen p.t. 30.12.2025.
Gebyrer hos Vestby kommune er fordelt slik:

Vann:
Fastgebyr vann enebolig pr. år kr. 3 178,-
Forbruksgebyr målt vann pr. m3 kr. 42,88,-
Forbruksgebyr stipulert vann pr. m3 kr. 42,88,-

Avløp:
Fastgebyr avløp enebolig pr. år kr. 3 029,-
Forbruksgebyr målt avløp pr. m3 kr. 42,63,-
Forbruksgebyr stipulert avløp pr. m3 kr. 42,63,-

Feie- og tilsynsgebyr:
Pris per år for ett pipeløp kr. 381,-

Renovasjon:
Restavfall inkl. løsning for matavfall (140 l beholder) kr. 5 547,-
Papp, papir og drikkekartong (240 l beholder) kr. 478,-
Glass- og metallemballasje fra mat- og drikkevarer (140 l beholder) kr. 456,-
Plastemballasje (240 l beholder) kr. 478,-
Dette er et eksempel for privat helårsrenovasjon der totalsummen blir kr. 6 959,- for et år.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Frende
Polisenr: 1130662

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er per i dag ikke tilknyttet fibernett.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 839 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en pent opparbeidet tomt med gode solforhold gjennom store deler av dagen. Tomten byr på flere uteplasser som gir gode muligheter for både rolige stunder og sosialt samvær, med enkel adkomst direkte fra boligen. Uteområdene fremstår oversiktlige og lettstelte, og egner seg godt for både barnelek og avslapning. Tomtens utforming gir en naturlig inndeling mellom oppholdsarealer og adkomstsoner. Parkering gjøres på asfaltert gårdsplass samt i dobbelgarasje.

Hageareal leveres med ferdigplen. Ferdigplen er nylagt, og det må påregnes ujevnheter i underlaget, samt naturlig setning etter vinter.

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

Radonmåling
Radonduk samt radonbrønn er montert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenheten er ideell for familier, med gangavstand til skoler, barnehager og varierte fritidsaktiviteter. Nyt det gode liv med frisk luft, skog og sjø i lokalområdet. Samtidig er man bare en kort reise unna et pulserende byliv bare en kort kjøretur fra egen garasje eller kollektivt med kun 200 meter til busstopp og 7 min. kjøring til togstasjon.

Fra boligen er det gangavstand til dagligvare, treningssenter, ballbinge, gressbane, skatepark og basketbane. For en aktiv hverdag for liten og stor byr området på slalåmbakke, flerbruks- og svømmehall, tennisklubb, hestesenter, seilforening og en egen

terrengsykkelarena. For den golfinteresserte ligger Soon Golfklubb 5 min. kjøretur fra boligen, med en 9-hulls bane kjent for sine vakre omgivelser og utfordrende greener.

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

For den handleglade eller spesielle anledninger er det et rikt utvalg kjøpesentre, aktivitetstilbud og et bredt spekter av servicetjenester i byene rundt Son. Moss og Fredrikstad mot syd, Vestby, Ski og Oslo nordover - alle nås de enkelt med en togtur eller med bil. Mosseporten kjøpesenter, Vestby Storsenter og Oslo Fashion Outlet ligger bare en kort kjøretur unna med ca. 15 min. reisetid.

Offentlig kommunikasjon
Kapellveien (busstopp): 2 min. gange - 200 meter
Sonsveien stasjon: 7 min. kjøring
Kambo stasjon: 10 min. kjøring
Moss stasjon: 14 min. kjøring
Det er gode togforbindelser på Østfoldbanen, med 30. min. til Oslo. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Deør barnehage: 10 min. gange
Bjørkekollen barnehage: 11 min. gange
Grevlingen barnehage: 13 min. gange
Son skole (1-7. trinn): 10 min. gange
Breivik skole (1-7. trinn): 5 min. kjøring
Grevlingen skole (8-10. trinn): 12 min. gange
Det er videregående skoler i både Vestby, Ås og Moss. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest pr. 30.12.2025, selger har søkt om ferdigattest hos Vestby kommune. Selger bærer ansvar og kostnad ifm. søknad om ferdigattest og ferdigstillelse av arbeider som kreves. Det tas forbehold om at nødvendige endringer for å få ferdigattest må gjennomføres, selv om dette vil kunne medføre endringer i boligen slik den står i dag.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og tilknyttet følgende planer:

Kommuneplan, id KPLAN2023. Navn: Kommuneplan 2023-2034
Plantype: Kommuneplanens arealdel.
Ikrafttredelse:17.11.2025
Delareal: 839 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

Reguleringsplas, id 0075
Navn: SON, INDRE OMRÅDE. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan.
Ikrafttredelse: 10.11.1986.
Delareal: 4 m2. Formål: Frittliggende småhusbebyggelse.
Feltnavn: BXVII.

Reguleringsplan id 0076. Navn: SON, YTRE OMRÅDE.
Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 10.11.1986.
Delareal: 835 m2. Formål: Frittliggende småhusbebyggelse. Feltnavn: B18.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

3216/134/135:
14.02.1968 - Dokumentnr: 702 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om gjerde
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
Overført fra: Knr:3216 Gnr:134 Bnr:83
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Erklæringen gir eiendommen rett til å koble seg til eksisterende vann- og avløpsanlegg anlagt i 2008, som er ført over naboeiendom (gnr. 134 bnr. 83) ned mot kommunalt anlegg i Kleiva. Det gis adgang til fremtidig vedlikehold og reparasjoner av anlegget.

13.03.2008 - Dokumentnr: 217553 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3216 Gnr:134 Bnr:22
Overført fra: Knr:3216 Gnr:134 Bnr:83
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Avtale inngått mellom tidligere eier av gnr. 134 bnr. 83 og eiere av gnr. 134 bnr. 22 og 74. Avtalen gir eiendommene rett til tilknytning til eksisterende privat vann- og avløpsanlegg.

09.06.2020 - Dokumentnr: 2565367 - Bestemmelse om

vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3216 Gnr:134 Bnr:90
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3216 Gnr:134 Bnr:83
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.2025 - Dokumentnr: 350619 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3216 Gnr:134 Bnr:83
Rettighet hefter i: Knr:3216 Gnr:134 Bnr:90
Rettighet hefter i: Knr:3216 Gnr:134 Bnr:107
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Skoleveien 32A har rett til å være tilknyttet eksisterende private felles vann- og avløpsledninger frem til offentlig ledningsnett, slik det fremgår av vedlagt kart. Rettigheten gjelder sammen med tilgrensende eiendommer. Alle berørte eiendommer har plikt til felles drift og vedlikehold av de private vann- og avløpsledningene. Vestby kommune har gitt samtykke til at nødvendig vedlikehold kan utføres på privat grunn, forutsatt at eiendommen etterlates i samme stand som før arbeidet ble utført.

28.03.2025 - Dokumentnr: 350643 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3216 Gnr:134 Bnr:83
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Vestby Kommune Org.nr: 943 485 437
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Meglers forklaring: Eiendommen gnr. 134 bnr. 135 rett til legging, drift og vedlikehold av stikkledninger for vann og avløp frem til offentlig ledningsnett over eiendommen gnr. 134 bnr. 83, i henhold til vedlagt kart. Det berørte arealet skal etter anleggsarbeid og ved senere vedlikehold tilbakeføres til samme stand. Erklæringen er tinglyst som heftelse på gnr. 134 bnr. 83 og kan ikke slettes uten samtykke fra Vestby kommune.

28.03.2025 - Dokumentnr: 350663 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3216 Gnr:134 Bnr:83
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Vestby Kommune Org.nr: 943 485 437
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
Bestemmelse om solidaransvar
Meglers forklaring: Rett til adkomstvei for eiendommen gnr. 134, bnr. 83 (Skoleveien 32B). Reguleringsplankartet viser én felles innkjøring, hvor både den fradelte tomten (parsell 2) og gjenværende tomt (parsell 1) har felles adkomst fra regulert adkomstvei over gnr. 134, bnr. 90. Eiendommene har gjensidig rett til å benytte hverandres tomt for snumulighet. Partene er solidarisk ansvarlige for drift, vedlikehold og snømåking av den felles adkomstveien. Erklæringen er tinglyst som heftelse på begge parsellene og kan ikke slettes uten samtykke fra Vestby kommune.

28.03.2025 - Dokumentnr: 350704 - Bestemmelse om veg - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3216 Gnr:134 Bnr:90
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om avfallscontainere
Meglers forklaring: Rett til ferdsel til fots og med kjøretøy over gnr. 134 bnr. 90. Rettigheten gjelder adkomstvei, og rettighetshaver plikter å samarbeide om snøbrøyting og sommervedlikehold, samt dele utgifter til dette. Gnr 134, bnr. 83 parsell 1, samt gnr 134 bnr. 135 (Skoleveien 32A) skal ha avfallscontainere stående på sine respektive tomter. På tømmedag skal avfallscontainere flyttes til plassering vist på vedlagt kart. Etter tømming skal de flyttes tilbake til egne tomter.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11. Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med tilhørende vedlegg. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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 kan ikke tegne boligselgerforsikring.

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 94 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 7 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar inkluderer alle visninger med påmeldte. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 160 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 2. januar 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).

Skoleveien 32A

Nabolaget Nordre Brevik/Son - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Son skole (1-7 kl.) 324 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Brevik skole (1-7 kl.) 277 elever, 17 klasser	5 min 2.9 km
Grevlingen skole (8-10 kl.) 321 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	16 min 14.1 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	22 min 22.7 km

Ladepunkt for el-bil

Son Spa	18 min

Offentlig transport

Kapellveien Linje 545A, 545B, 546	2 min 0.2 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	10 min 6.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

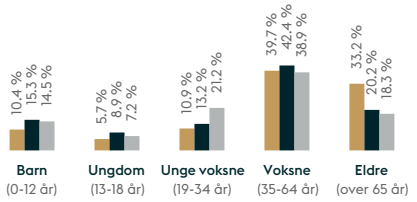
Barnehager

Deør barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.9 km
Bjørkekollen barnehage (1-5 år... 32 barn	11 min 1 km
Grevlingen barnehage (1-5 år) 81 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Son	7 min
Kiwi Sletta	16 min

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Husjordet tennishall	7 min
Son skole	8 min
Kondishuset	14 min
Friskis & Svettis Vestby	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ulmo, Andreas	9578-5998-4-901577	2025-12-16 07:00:09

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. des. 2025

Oppdragsnummer
41-0304/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skoleveien 32A, 1555 SON

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Cresco Nybygg AS v/ Andreas Ulmo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. desember 2025

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1130662
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

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

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

Eventuell kommentar: Cresco Eiendom AS, Nybygg

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

Eventuell kommentar: Cresco Eiendom AS, Nybygg

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Søknad om ferdigattest blir sendt inn i uke 52

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

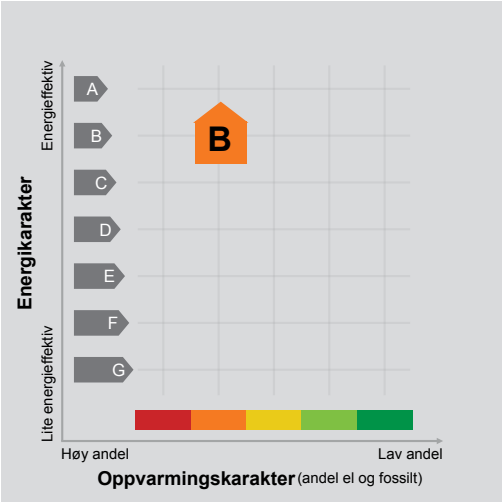
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 41-0304/25

ENERGIATTEST

Adresse	Skoleveien 32A
Postnummer	1555
Sted	SON
Kommunenavn	Vestby
Gårdsnummer	134
Bruksnummer	135
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301470828
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236159
Dato	16.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Fyr riktig med ved
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	198
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

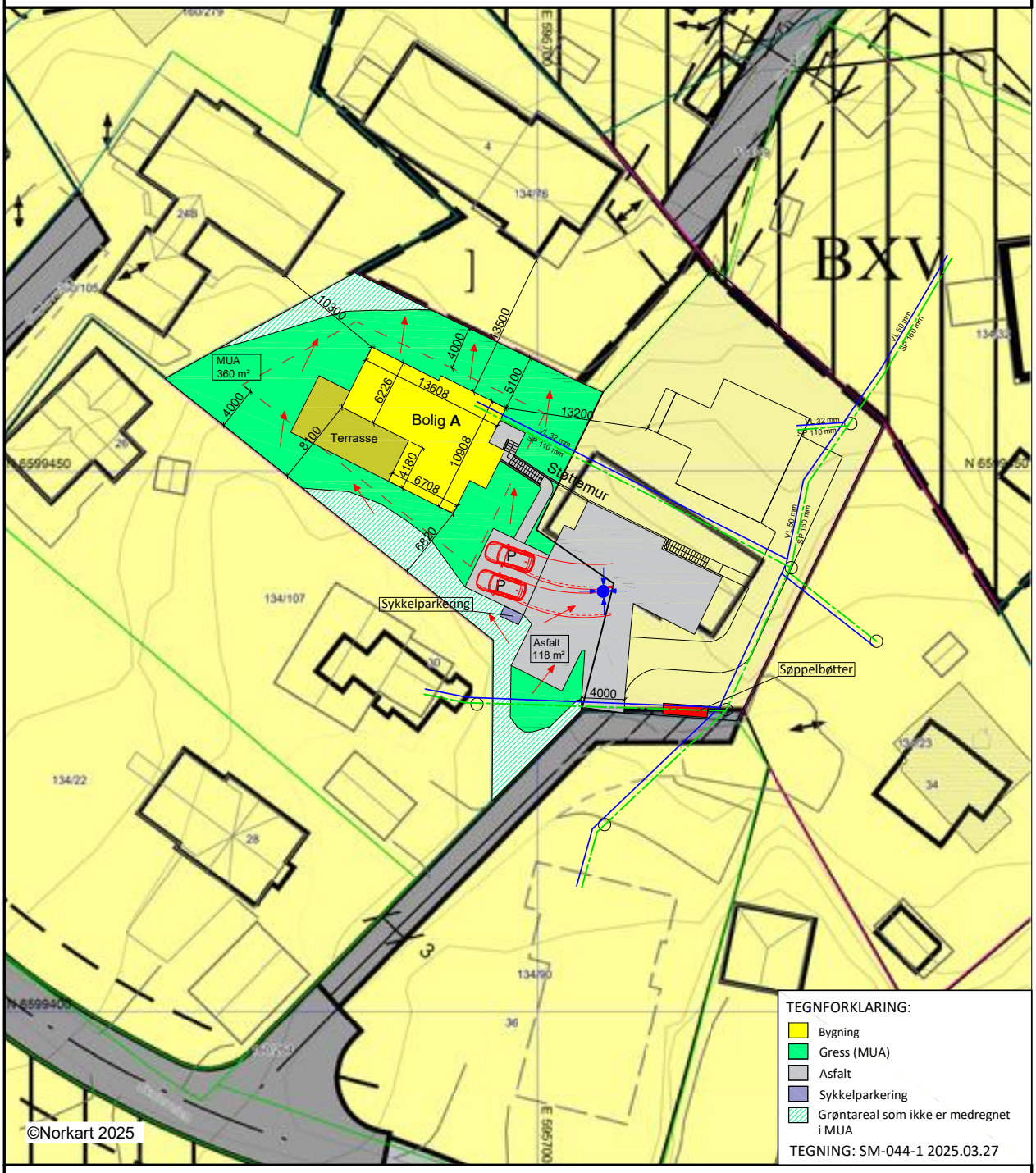
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Vestby kommune

Eiendom: 134/135
Adresse: Skoleveien 32A
Dato: 24.03.2025
Målestokk: 1:500

UTM-32

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



TEGNFORKLARING:
- Bygning
- Gress (MUA)
- Asfalt
- Sykkelparkering
- Grøntareal som ikke er medregnet i MUA

TEGNING: SM-044-1 2025.03.27

1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig

Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 134/135
Adresse: Skoleveien 32A
Utskriftsdato: 15.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



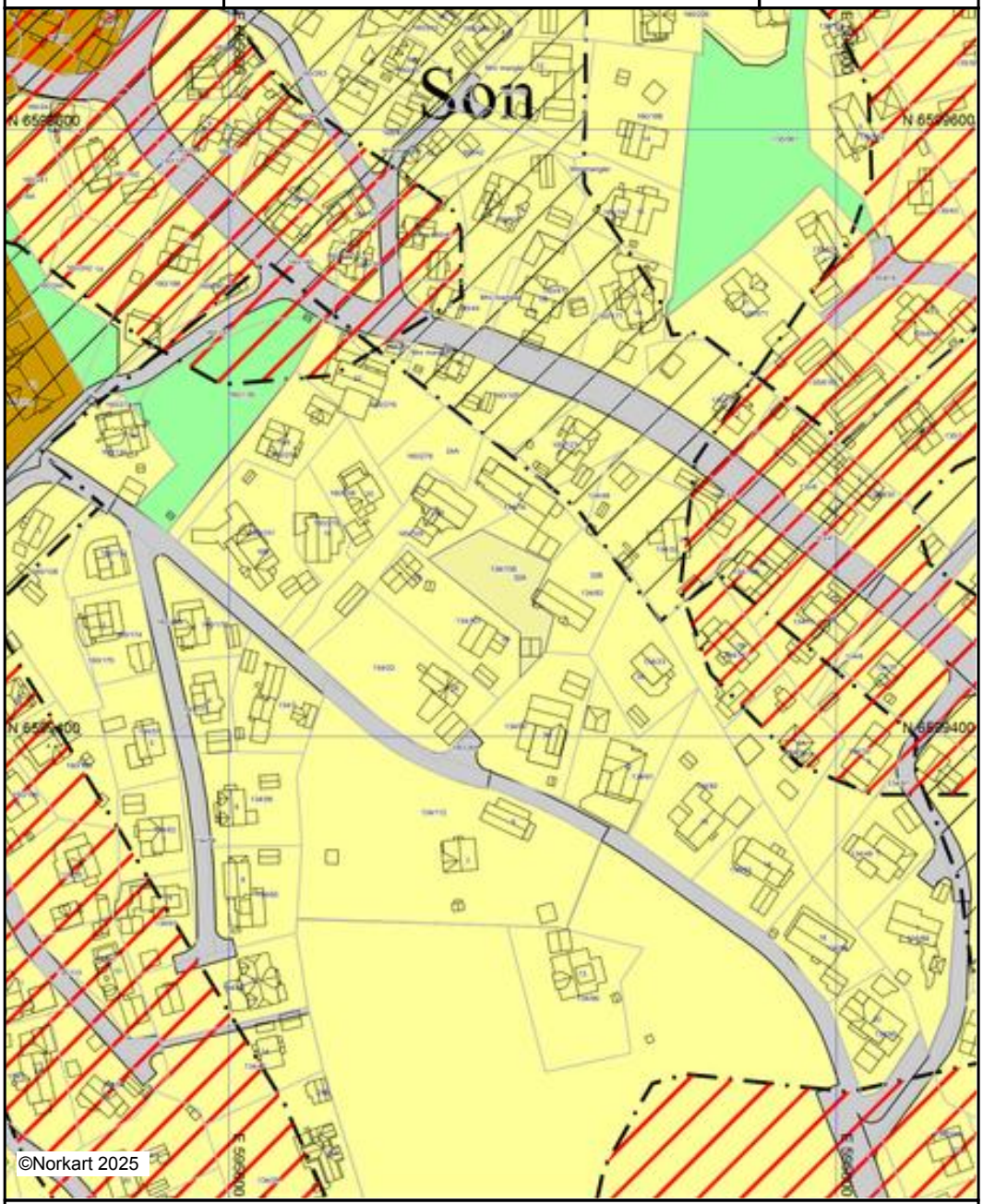
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 134/135
Adresse: Skoleveien 32A
Utskriftsdato: 15.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

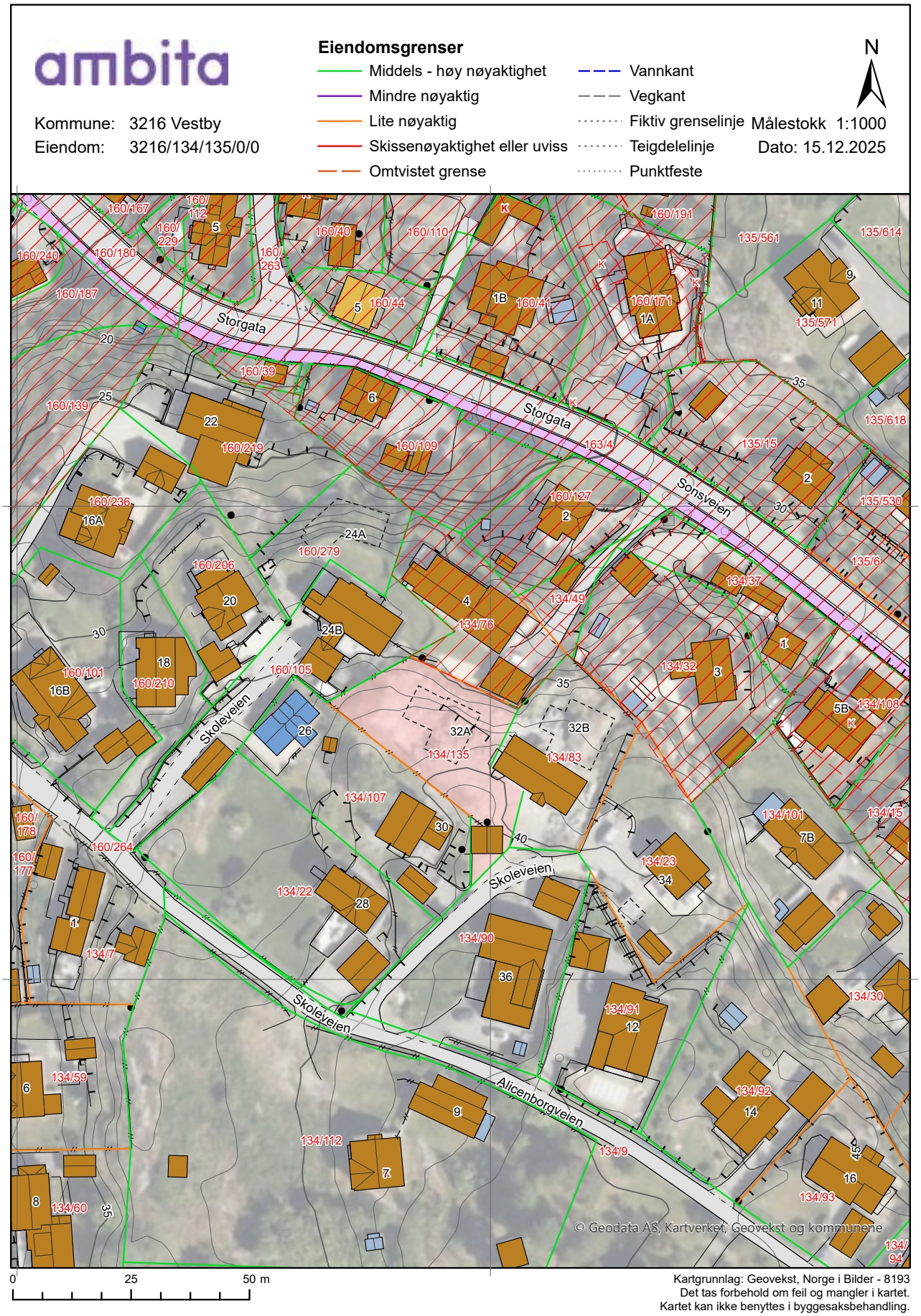
UTM-32

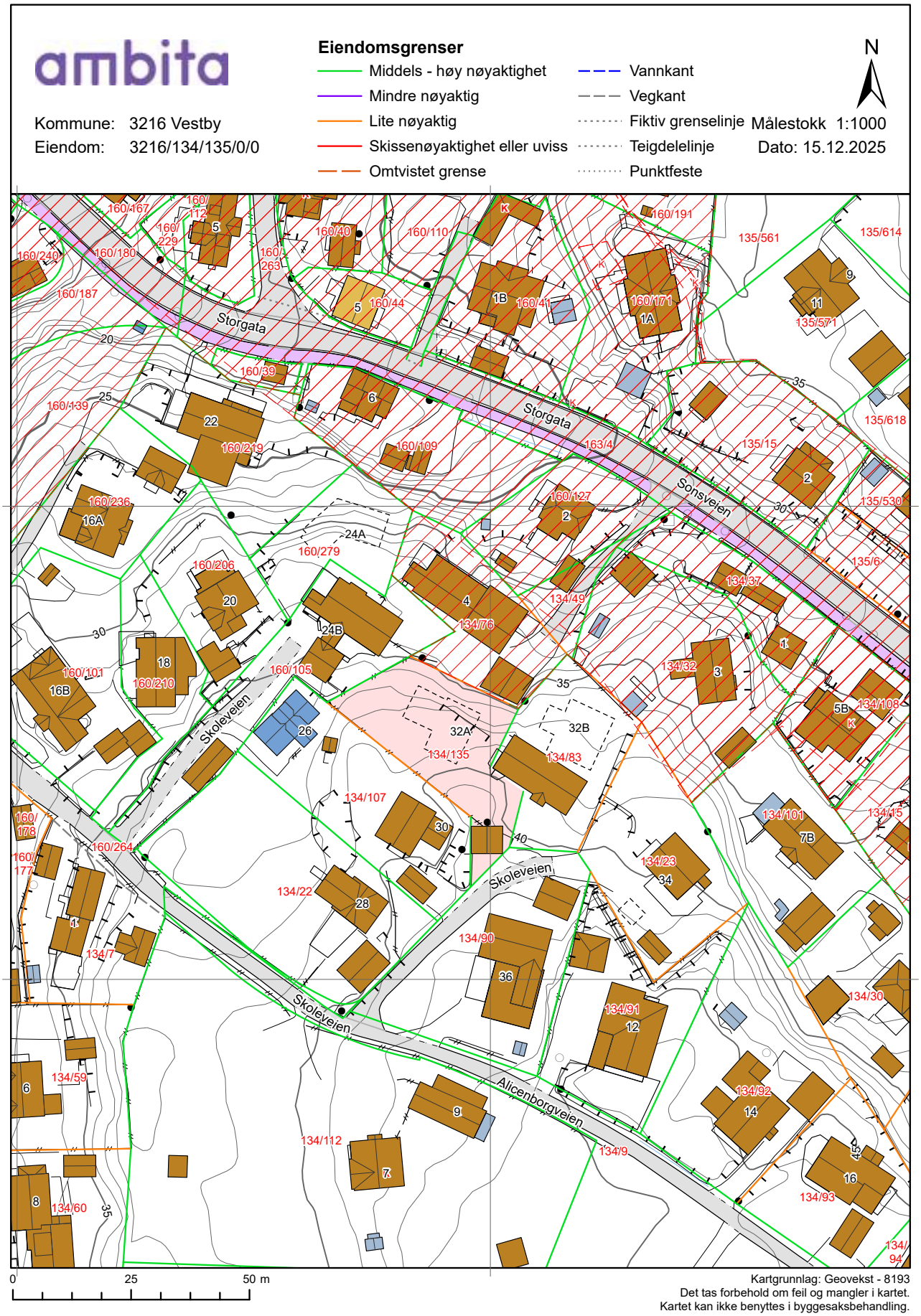


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

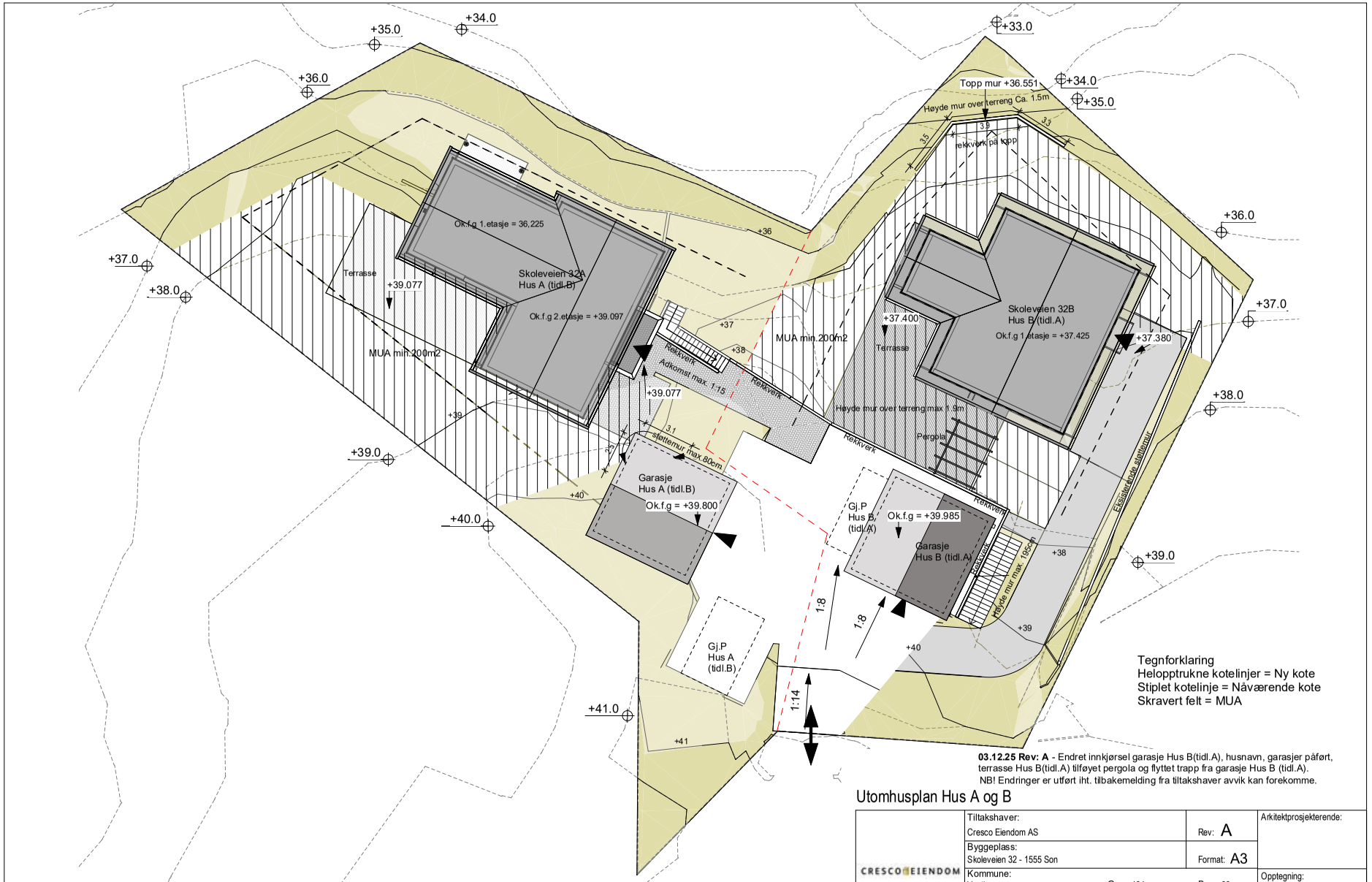



ambita
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/134/135/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 15.12.2025
Storgata
Sonsveien
Skoleveien
Alicenborgveien
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/134/135/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 15.12.2025
Storgata
Sonsveien
Skoleveien
Alicenborgveien
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



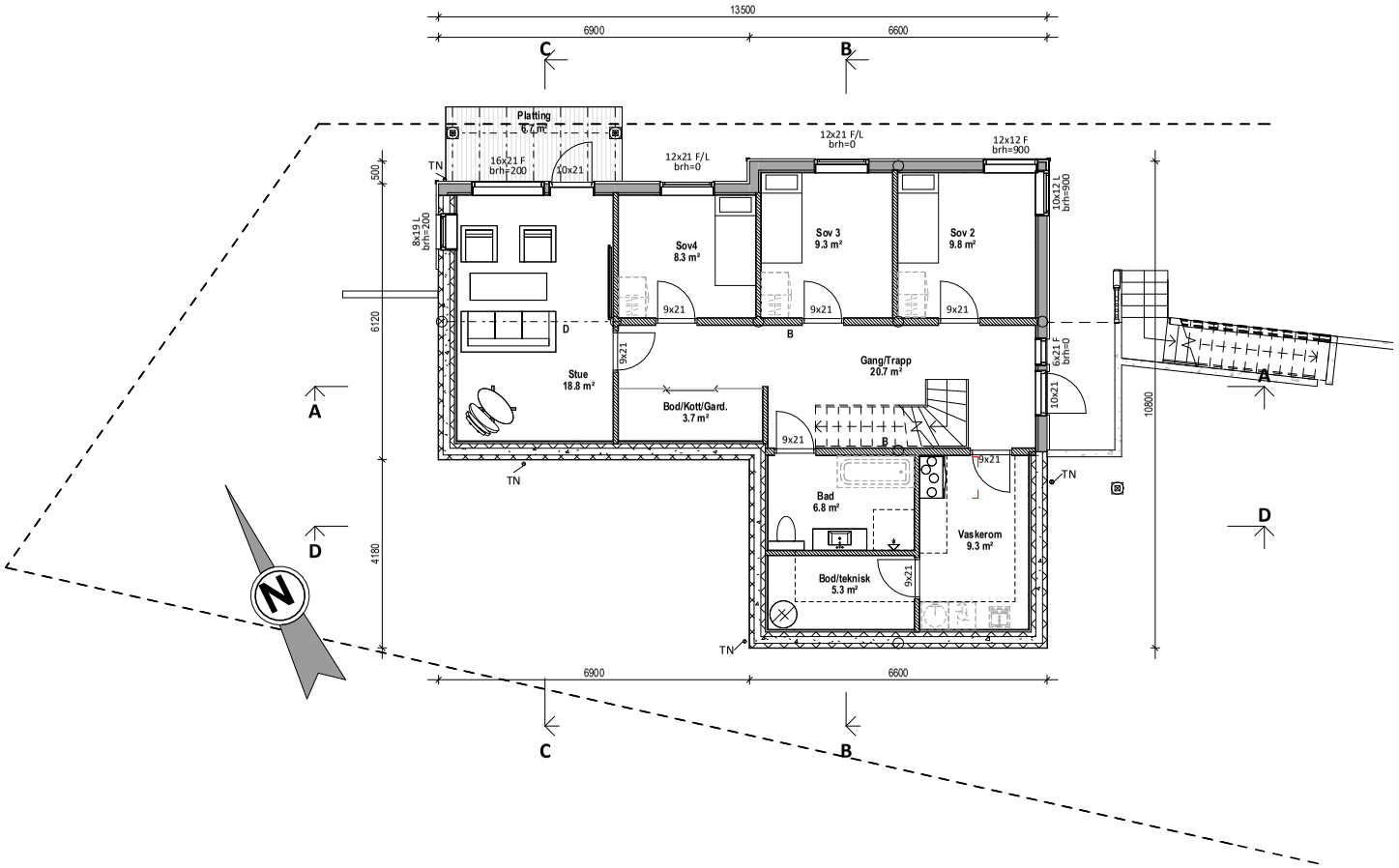


03.12.25 Rev: A - Endret innkjørsel garasje Hus B(tidl.A), husnavn, garasjer påført, terrasse Hus B(tidl.A) tilføyet pergola og flyttet trapp fra garasje Hus B (tidl.A).
NB! Endringer er utført iht. tilbakemelding fra tiltakshaver avvik kan forekomme.

Utomhusplan Hus A og B

CRESCO EIENDOM	Tiltakshaver: Cresco Eiendom AS	Rev: A	Arkitektprosjekterende:
	Byggeplass: Skoleveien 32 - 1555 Son	Format: A3	
	Kommune: Vestby G.nr: 134	B.nr: 83	Opptegning:
	Tegn: HC	Arkitekt:	Type: Enebolig Hus A
	Dato: 11.04.25	Tegn.nr.: A3_703	
	Skala: 1:200	Prosjekt.nr.: 2025/9022	www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som rettighetsinnehaver ikke medvirker i.



A As buildt tegninger 02.12.25 HMB

Plan 1. Etasje BM

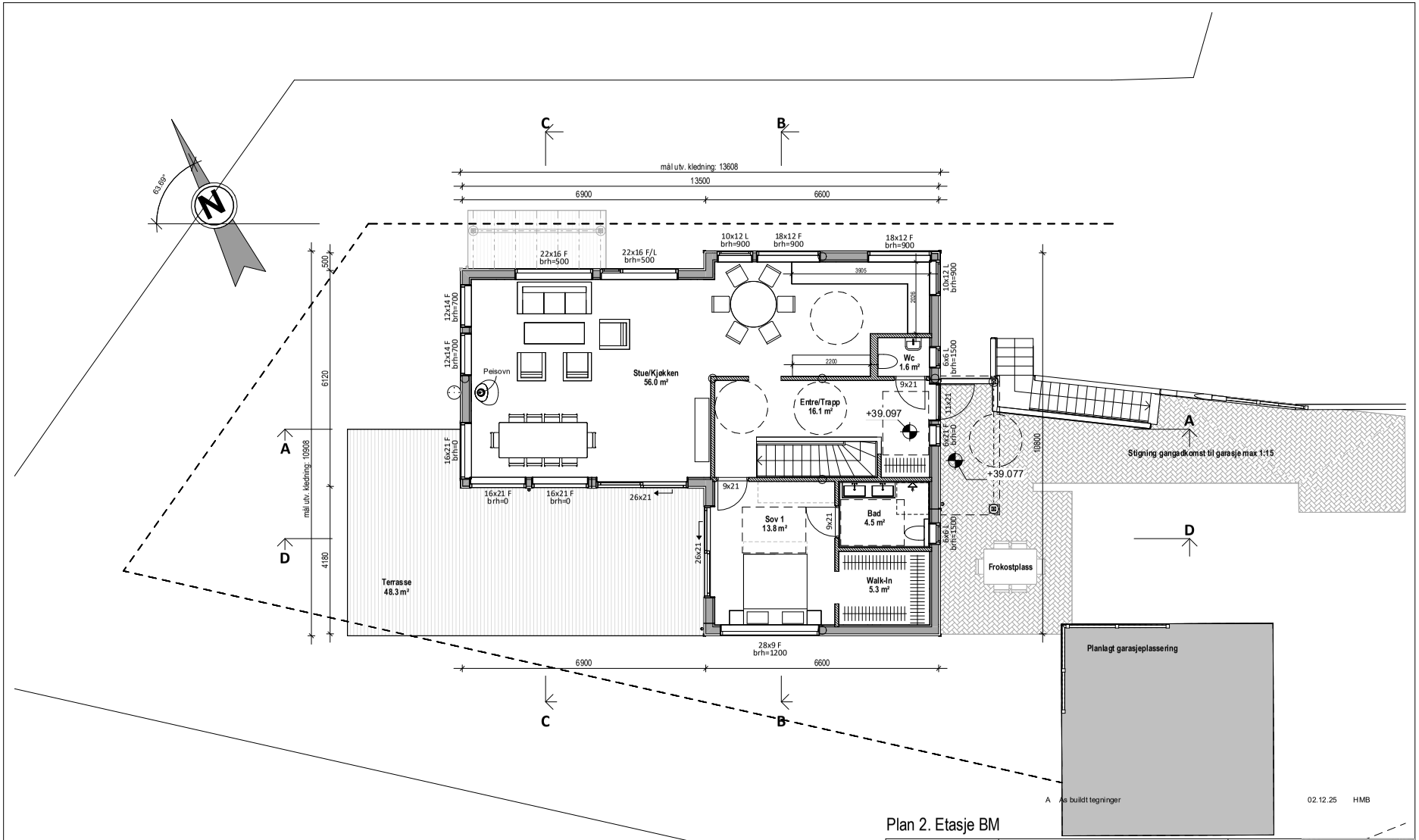
CRESCO EIENDOM	Tiltakshaver: Cresco Eiendom AS	Rev: A	ARKITEKTKONTORET IHT
	Byggeplass: Bolig B, Skoleveien 32, 1555 Son	Format: A3	
	Kommune: Vestby G.nr: 134	B.nr: 83	
	Tegn: HMB / Arkitekt: HMB	Type: Enebolig B	
	Dato: 13.02.25 / Tegn.nr.: A3_BM_101		
	Skala: 1:100 / Prosjekt.nr.: 2025/9022		www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
L_T = 0.7 / evt. angitt pr. rom v/romtekst
R = Rømningsvindu
Rn = Radon
TN = Taknedløp

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.



A As buildt tegninger 02.12.25 HMB

Plan 2. Etasje BM

CRESCO EIENDOM	Tiltakshaver: Cresco Eiendom AS		Rev: A
	Byggeplass: Bolig B, Skoleveien 32, 1555 Son		Format: A3
	Kommune: Vestby	G.nr: 134	B.nr: 83
	Tegn: HMB	Arkitekt: HMB	Type: Enebolig B
	Dato: 13.02.25	Tegn.nr.: A3_BM_102	
	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 2025/9022	

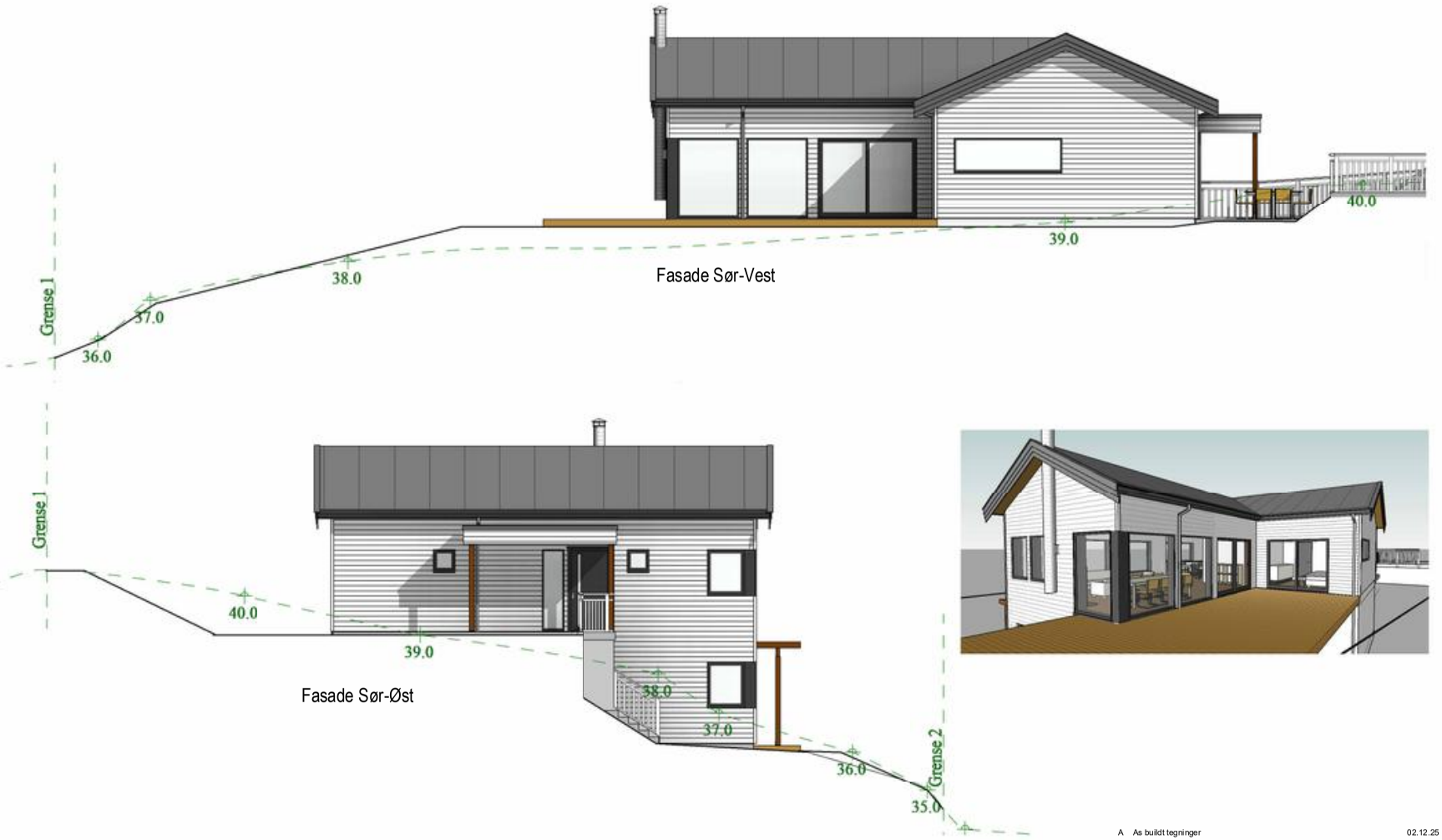
ARKITEKTKONTORET IHT — vakt rom for begeistring — www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
L_T = 0.7 / evt. angitt pr. rom v/romtekst
R = Rømningsvindu
Rn = Radon
TN = Taknedløp

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.



A As buildt tegninger 02.12.25 HMB

Bebygd areal (BYA)	
Del	**Areal**
Bolig	123.4 m²
Fremtidig Garasje	36.0 m²
Total BYA	159.4 m²

Bruksareal Boligdel (BRA) eks. garasje	
Etg.	**Areal**
Plan 1. Etasje	97.0 m²
Plan 2. Etasje	101.2 m²
Total BRA	198.2 m²

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

Fasade 1+2

CRESCO EIENDOM

Tiltakshaver: Cresco Eiendom AS

Rev: A

Byggeplass: Bolig B, Skoleveien 32, 1555 Son

Format: A3

Kommune: Vestby G.nr: 134 B.nr: 83

Tegn: HMB | Arkitekt: HMB

Dato: 13.02.25 | Tegn.nr.: A3_BM_301

Skala: 1:100 | Prosjekt.nr.: 2025/9022

Type: Enebolig B

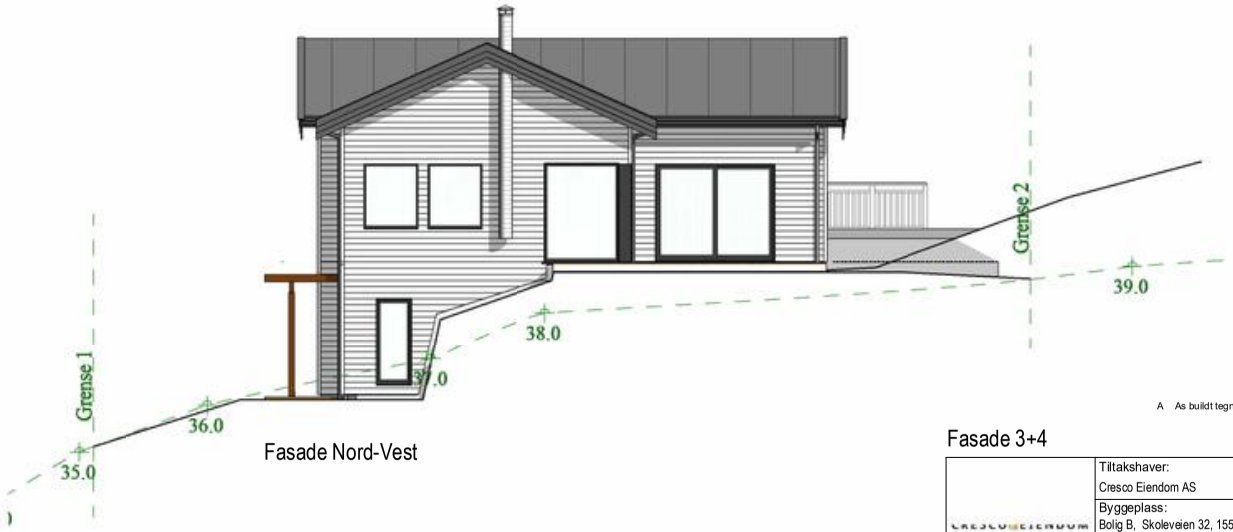
ARKITEKTKONTORET IHT

www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



Fasade Nord-Øst



Fasade Nord-Vest

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

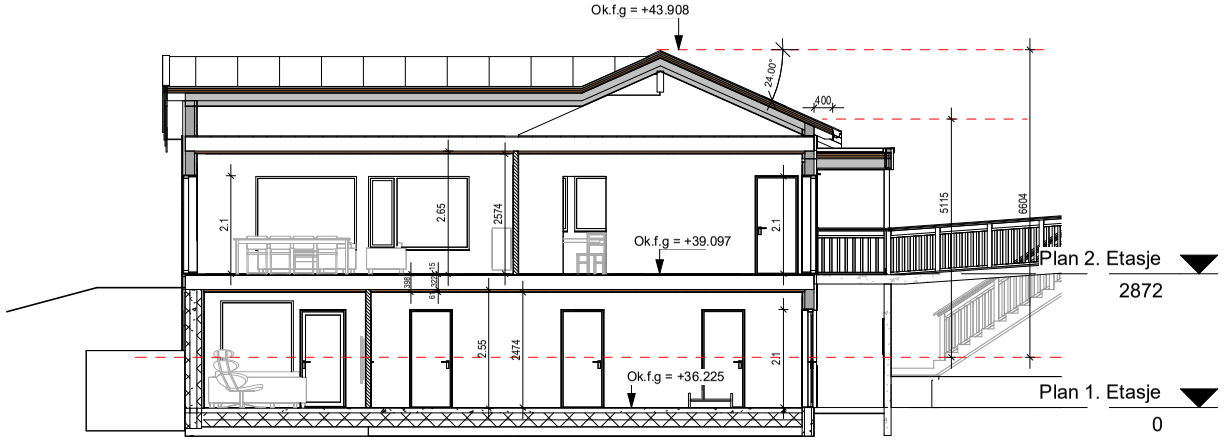
A As buildt tegninger 02.12.25 HMB

Fasade 3+4

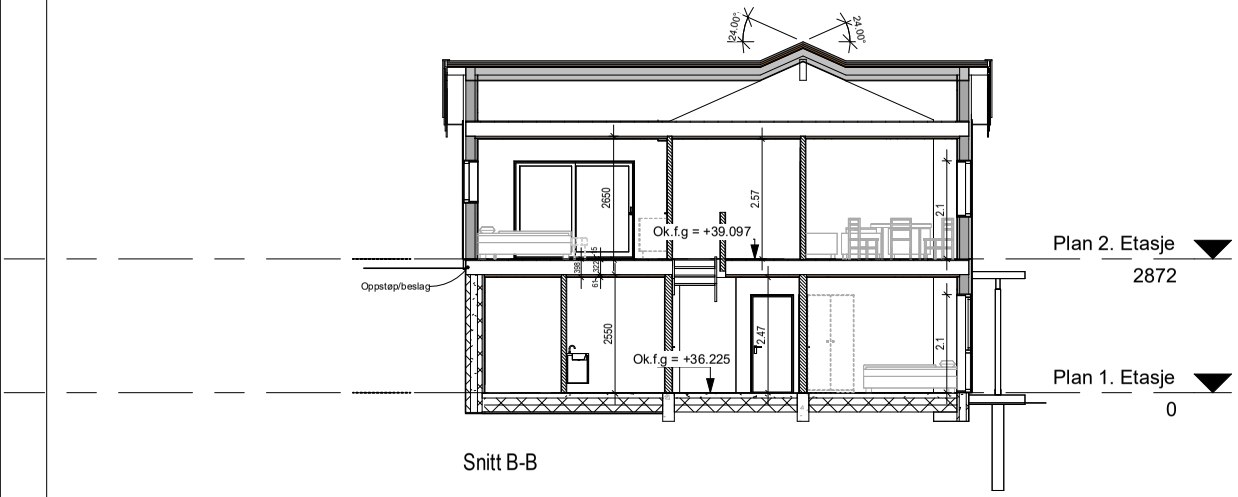
CRESCO EIENDOM	Tiltakshaver: Cresco Eiendom AS		Rev: A
	Byggeplass: Bolig B, Skoleveien 32, 1555 Son		Format: A3
	Kommune: Vestby	G.nr: 134	B.nr: 83
	Tegn: HMB	Arkitekt: HMB	Type: Enebolig B
	Dato: 13.02.25	Tegn.nr.: A3_BM_302	
	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 2025/9022	

ARKITEKTKONTORET IHT — med rom for begeistring — www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



Snitt A-A



Snitt B-B

A As buildt tegninger 02.12.25 HMB

Alle vertikale mål på snitt angir ferdige rom-høyder.
For utførelse av grunnmur/støpt plate, konf. nødv. U-verdier og egne detaljer fra byggefirma/leverandør/produsent eller NBI.

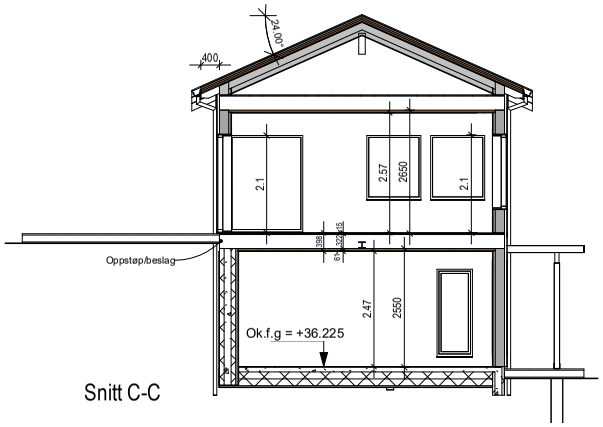
Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.

Snitt A-A og B-B

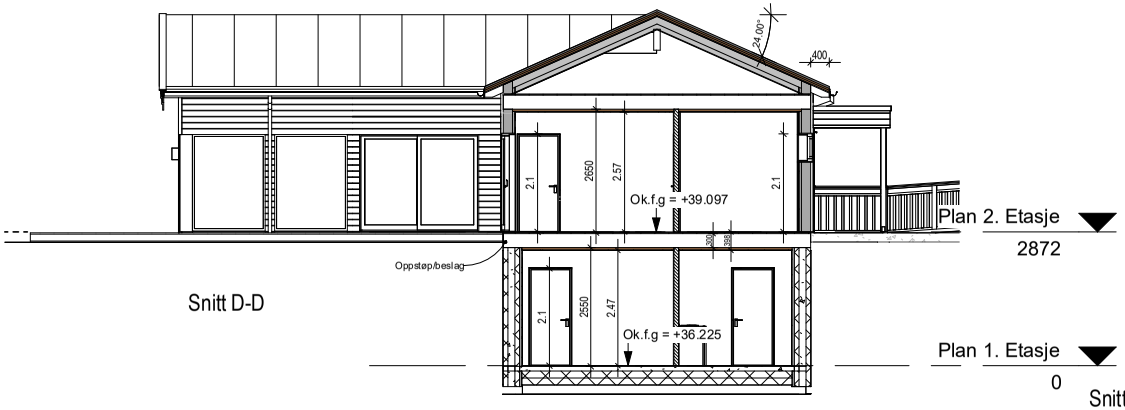
CRESCO EIENDOM	Tiltakshaver: Cresco Eiendom AS		Rev: A
	Byggeplass: Bolig B, Skoleveien 32, 1555 Son		Format: A3
	Kommune: Vestby	G.nr: 134	B.nr: 83
	Tegn: HMB	Arkitekt: HMB	Type: Enebolig B
	Dato: 13.02.25	Tegn.nr.: A3_BM_201	
	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 2025/9022	

ARKITEKTKONTORET IHT — med rom for begeistring — www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



Snitt C-C



Snitt D-D

Plan 2. Etasje
2872

Plan 1. Etasje
0

A As buildt tegninger 02.12.25 HMB

Snitt C-C og D-D

Alle vertikale mål på snitt angir ferdige rom-høyder.
For utførelse av grunnmur/støpt plate, konf. nødv. U-verdier og egne detaljer fra byggefirma/leverandør/produsent eller NBI.

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.

CRESCO EIENDOM	Tiltakshaver: Cresco Eiendom AS		Rev: A
	Byggeplass: Bolig B, Skoleveien 32, 1555 Son		Format: A3
	Kommune: Vestby	G.nr: 134	B.nr: 83
	Tegn: HMB	Arkitekt: HMB	Type: Enebolig B
	Dato: 13.02.25	Tegn.nr.: A3_BM_202	
	Skala: 1:100	Prosjekt.nr.: 2025/9022	

ARKITEKTKONTORET IHT — med rom for begeistring — www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

CRESCO EIENDOM AS

STANDARD BESKRIVELSE

SKOLEVEIEN 32A
1555 SON

INNHOLD DATO 19.12.25

Revidert:

1.0	GRUNNARBEIDER OG TEKNISK ANLEGG
2.0	MUR OG BETONGARBEIDER
3.0	VEGGER
4.0	YTTERTAK
5.0	HIMLING (INNV.TAK)
6.0	DØRER
7.0	VINDUER
8.0	INNREDNING
9.0	TRAPPER
10.0	LISTVERK
11.0	VENTILASJON
12.0	BRANNVERN
13.0	TØMRERARBEID
14.0	ELEKTRIKERARBEID
15.0	RØRLEGGERARBEID
16.0	MALERARBEID
17.0	GULVBELEGG
18.0	UTVENDIG REKKVERK
19.0	UTENOMHUSARBEID
20.0	GARASJE
21.0	GENERELT
	RØRLEGGERLISTE
	ELEKTRIKERLISTE

1.0 GRUNNARBEID OG TEKNISK ANLEGG

1.1 Grunnforhold
Det foretas undersøkelser for å konstatere grunnens bæreevne og beskaffenhet.

1.2 Vegetasjon
Vegetasjon og gjerder beholdes i den utstrekning det ikke er til hinder for utbyggingen.

1.3 Kommunaltekniske anlegg/tomtetekniske anlegg
Gårdsplass bygges i henhold til kommunale normer og krav i samsvar med godkjent situasjonskart.

Anlegg for vann og avløp bygges i samsvar med kommunale normer og krav.
Bygninger og tomt høydejusteres i henhold til kommunale krav.

1.4 Grunnarbeider
Fyllinger under bærende konstruksjoner utføres som kvalitetsfyllinger. Bunnledninger føres fra utvendig stoppekran og kum til oppstikk i fundament. Muffe for elektrisk jording monteres.
Dersom lokale forhold tilsier egen drensledning, tilkobles denne mot fordrøyningskum på egen eiendom. Forøvrig i henhold til kommunale forskrifter.

Gårdsplass leveres asfaltert med drensasfalt. Øvrig del av tomten leveres planert med jord og noe ferdigplen.

2.0 MUR OG BETONGARBEIDER

2.1 Fundamentering
Det sørges for alle nødvendige fundamenter. Såler og punktfundamenter armeres og støpes på setning og telesikret underlag

2.2 Isolering
Det isoleres forskriftsmessig i henhold til TEK17.
Innervegger isoleres med 70 mm isolasjon.

2.3 Gulv på grunn
Gulv i u.etg. isoleres i henhold til TEK17 under ca. 8 mm armert betong.
Radonduk samt radonbrønn monteres

2.4 Pipe
Det leveres utvendig stålpipe fra Tomler
Det leveres peisovn Aduro 9.3 Lux FL

2.5 Utførelse
Tolleranseklasse C i NS 3420

3.0 VEGGER

3.1 Yttervegger
Huset bygges som elementer. Veggene er bygget opp fra innsiden og ut: Gipsplater, 45x45 mm bindingsverk med 50 mm isolasjon, 0,20 mm fuktsperre, 45x195 mm bindingsverk med 200 mm isolasjon mellom stendere, vindtette plater/duk, sløyfer, lekter og utvendig panel (isolasjonsgrad kan endres/fordeles i henhold til krav TEK17).

Utvendig panel er liggende og stående. Spiker vil være synlig. Panelet er hvitmalt – NCS S 0502-Y. Misfarging på panel grunnet kvistgjennomslag kan forekomme.

3.2 Vegger innvendig
Ikke bærende vegger: 95mm bindingsverk med 70 mm isolasjon, sparklet malt gips på begge sider.
Bærende vegger: 145mm og 195 mm bindingsverk, med 70/100 mm isolasjon, sparklet malt gips på begge sider.

4.0 YTTERTAK

4.1 Konstruksjon (innenfra og utover)
Gips, 48x48, fuktsperre, isolasjon 300 mm, taksperre,12 mm osb, vindsperre, lufting, platetak Ruukki Monterey i sort farge

4.2 Takrenner
Renner, rennekroker, bordbeslag, nedløpsrør og holdere for nedløpsrør leveres i sort farge.

4.3 Snøfangere leveres i sort farge.

5.0 HIMLING (INNVENDIG TAK)

5.1 Himling
Hvitmalt sparklet gips

6.0 DØRER

6.1 Hovedinngangsdør
Karm i furu, hardvedterskel, dørblad i sortmalt eik innvendig/utvendig og håndtak i stål.

6.2 Inngangsdør u. etg
Sort med glassfelt

6.3 Terrassedører
Natre heve skyvedør, og vanlig dør. Karm i furu, hardvedterskel, sortmalt dørblad innvendig/ utvendig, 3- lags energiglass og håndtak i stål og sort, innvendig beramming grå og sort.
Farge sort NCS S 9000-N

6.4 Innvendige dører
Dører – type Harmonie Line e.l. med 1 speil

Farge dører innvendig: NCS S 0502-Y bomull

6.5 1 stk dobbel garasjeport med elektrisk portåpner (Norsk Portsenter).
Farge: sort

7 VINDUER

7.1 Lukkevinduer type Natre
Karm og ramme i furu, 3-lags energiglass. Glidehengslet.
Farge Sort NCS S 9000-N

Faste vinduer type Natre
Som pkt.7.1 uten hengsler

8 INNREDNING

8.1 Kjøkken
Kjøkken leveres fra Drømmekjøkkenet etter ferdig oppsett (plantegning vedlagt). Fronter i malt farge: Type Bistro Kulør, farge Linnehvit med eikefiner detaljer, laminat benkeplate, innebygde hvitevarer (hel kjøl, hel frys, 2 stk stekeovn, platetopp induksjon med integrert ventilator, oppvaskmaskin og vinskap) – type AEG eller tilsvarende. Stålvask. Blandebatteri: se rørleggerliste.

8.2 Vaskerom

Boligen leveres med innredning til vaskerom fra Drømmekjøkkenet etter ferdig oppsett (se tegning vedlagt) Leveres med hvitmalte fronter, benkeplate i laminat, stålvask. Blandebatteri: se rørleggerliste

8.3 Bad

Alle bad plassbygges. Fliser fra Flisekompaniet, innredning se romskjema og rørleggerliste.

8.5 Garderober

Hovedsoverom

Garderobe innredning i hovedsoverom leveres fra Drømmekjøkkenet etter ferdig oppsett (se tegning). Hvit innredning med eikefiner detaljer.

Gang 1. etg.

Garderobe i gang leveres fra Drømmekjøkkenet etter ferdig oppsett (se tegning). Fronter i malt farge, Type Bistro Kulør, farge: Linnehvit. Hvit innredning.

Det medfølger ikke garderobeskap i andre rom i boligen.

9 TRAPPER

9.1 Innvendig trapp

Trappen leveres med trinn og håndlister i eik. Rekkverk, vanger, leveres i hvit utførelse – NCS S 0502-Y. Stryntrappa Fauna eller tilsvarende

9.2 Utvendig trapp

Det leveres utvendig trapp med utførelse i treverk

10 LISTVERK

10.1 Utvendig belistning

Som belistning benyttes justert kledning. Vannbord med stålbeslag. Spiker vil være synlig.

10.2 Innvendig belistning

Huset leveres med lister på gulv og rundt dører. Terskellister leveres i eik. Det leveres med synlig spikerhull.

Farge gulvlister og dørlister: Hvit NCS S 0502-Y (bomull)

11 VENTILASJON

Anlegget leveres som balansert ventilasjon, størrelse på aggregat i henhold til størrelse på bolig. Motoren plasseres vaskerom. Styringen av anlegget skjer fra eget panel. Kanalene monteres i vegger/tak der dette er mulig, ellers innkledd i kasse.

12 BRANNVERN

Det leveres 3 røykvarslere som er seriekoplet. Det leveres også 1 stk. brannslukningsapparat til boligen

13 TØMMERARBEID

Arbeidet utføres i henhold til våre tegninger, detaljer og spesifikasjoner. Håndverkere sørger for riktig håndverksmessig utførelse i henhold til Norsk Standard 3420, tolleranseklasse

14 ELEKTRIKERARBEID

14.1 Arbeid
Utføres i henhold til forskrifter for elektrisk installasjon.

14.2 Sikringsskap
Plasseres i teknisk rom/bod.

14.3 Overbelastningsvern
Monteres i sikringsskap og det benyttes godkjent automatsikringer inntil 3x50A

14.4 Kurssikringer
Automatsikringer leveres

14.5 Installasjon
Innstøpte varmekabler i hele u. etg, samt bad 1. etg. Varmefolie i stue/kjøkken, entré, soverom 1. etg.

14.6 Brytere og kontakter
Stikkontakter leveres doble, unntatt kontakter for stasjonære apparater, for eksempel komfyr.

14.7 Elektriske punkter
Ref. elektrikerliste

15 RØRLEGGERARBEID

Alle vannrør, spillvannsrør og deler leveres i plast. Sanitærutstyr i hvit utførelse og armatur leveres fra godkjente norske produsenter. Det leveres rør i rør system. Plassering av skapene vil på teknisk rom. Noe røropplegg vil være synlig på teknisk rom. Lufting til kloakken går over tak.

15.1 Vannrør
Vannrør legges skjult i bjelkelag og trevegger der dette er mulig.

15.2 Spillvannsrør
Rørene legges skjult i bjelkelag der dette er mulig. I noen tilfeller vil det være nødvendig å legge rørene innkledd i kasse.

15.3 Utstyr
Leveranse iht. rørleggerliste

16 MALERARBEID

16.1 For malerarbeid gjelder NS 3420, utføres i Klasse K2.

16.2 Innvendige dører
Disse leveres hvitmalte - se pkt. 6.

16.3 Listverk
Gulvlister, gerikter og utforinger leveres i malt utførelse. Se pkt.10.2

16.4 Vegger
Se romskjema

16.5 Fasadepanel
Leveres med malt panel – farge hvit NCS S 0502-Y
Både liggende og stående kledning (se også punkt 3.1). Misfarging på panel grunnet kvistgjennomslag kan forekomme.

17 GULVBELEGG/GULVLEGGERARBEID

17.1 Utføres i henhold til NS 3420, tolleranseklasse C. Leveranse i henhold til romskjema

18 UTVENDIG REKKVERK

18.1 Det leveres utvendig rekkverk ved inngang 1. etg., trapp til u.etg, skille naboer i nord og øst – Alvdal Skurdal Royal - brun

19 UTENOMHUSARBEID

19.1 Gårdsplassen leveres med drensasfalat

19.2 Hageareal leveres med ferdigplen. Ferdigplen er nylagt, og det må påregnes ujevnheter i underlaget, samt naturlig setning etter vinter.

20 GARASJE

- Boligen leveres med dobbelgarasje
- Garasjeport Type Lobas med Liftmaster automatisk portåpner (se også punkt 6.4) – sort.
- El – se elektrikerliste

21.0 TERRASSER

- Det leveres terrasser med terrassegulv treverk Alvdal Skurdal Royal – brun olje

21 GENERELT

- Det tas forbehold om retten til å forandre enkelte produkter i forhold til det som er beskrevet, og eventuelle trykkfeil, men leveransen skal være av samme kvalitet og omfang som beskrevet tidligere
- Endelige terreng kan bli endret i forhold til hva som er vist på tegning hvis dette blir nødvendig.
- Boligen leveres ferdig vasket og ryddet.
- Eventuelle spikerhull etter bilder ved styling blir ikke sparklet/malt

RØRLEGGERLISTE

Utstyrsliste vaskerom/teknisk:
1 stk Vanninntak.
1 stk Vannmåler.
1 stk Reduksjonsventil.
1 stk Automatisk vannstoppventil for trådløse sensorer.
1 stk Varmtvannsbereder 200liter.
1 stk Ekspansjonskar for tappevann.
1 stk Tilkobling av skyllekar levert og montert av annen entreprenør.
1 stk A-Collection Azur kjøkkenbatteri m/høy tut, krom.
1 stk Kran og avløp for vaskemaskin.
1 stk Selvdrenerende utekran for kaldtvann.
1 stk Inntakskap for vanninntak og rør i rør.
1 stk Sluk i gulv.

Utstyrsliste bad u.etg
1 stk Geberit Sigma TEK innbygningssisterne.
1 stk Geberit Sigma20 betjeningsplate, matt/krom.
1 stk Villeroy & Boch Subway 2.0 toalettskål m/ myktdempende sete.
1 stk A-Collection Azur I servantbatteri, krom.
1 stk Push-open bunnventil, krom.
1 stk A-Collection Azur takdusj, krom.
1 stk Hansgrohe badekarbatteri m/hånddusj krom
2 stk Sluk i gulv.
Levert av Cresco Eiendom AS:
- Bathlife Lust Eufori 80 cm servantmøbel (eikefiner) med porselenservant
- Loevschall Godhavn speil m/lys 80x85 cm
- Celeste Lucca rett dusjhjørne 90x90 klar/krom
- Celeste Caserta badekar 170x75 (badekar silikoneres ikke for å ha tilgang til inspeksjon/rengjøring sluk)

Utstyrsliste kjøkken 1.etg:
1 stk A-Collection Azur III kjøkkenbatteri m/høy tut og avst. for oppvaskmaskin, krom.
1 stk Trådløs sensor for automatisk vannstoppventil.
1 stk Tilkobling av oppvaskmaskin.

Utstyrsliste wc 1.etg:
1 stk Geberit Duofix innbygningssisterne.
1 stk Lekkasjesikringskasse for innbygningssisterne i tørre rom.
1 stk Geberit Sigma20 betjeningsplate, matt/krom.
1 stk Villeroy & Boch Subway 2.0 toalettskål m/ myktdempende sete.

1 stk A-Collection Azur I servantbatteri, krom.
1 stk Push-open bunnventil, krom. 1 stk Trådløs sensor for automatisk vannstoppventil.
Levert av Cresco Eiendom AS

- Bathlifle Lust Charm servantskap (eikefiner) med porselenservant
- Bathlife Skina Speil m/lys 50x50 cm

Utstyrsliste bad 1.etg:
1 stk Geberit Sigma TEK innbygningssisterne.
1 stk Geberit Sigma20 betjeningsplate, matt/krom.
1 stk Villeroy & Boch Subway 2.0 toalettskål m/ myktdempende sete.
2 stk A-Collection Azur I servantbatteri, krom.
1 stk Push-open bunnventil, krom.
1 stk A-Collection Azur takdusj, krom.
1 stk Sluk i gulv.
Levert av Cresco Eiendom AS
- Bathlife Lust Eufori 120 cm servantmøbel (eikefiner) m/ dobbel porselenservant
- Bathlife Tindra Speil m/lys 120x70 cm
- Celeste Lucca rett dusjhjørne 90x90 klar/krom

ELEKTRIKERLISTE

Gjeldende forskrifter for elektriske anlegg er lagt til grunn når det gjelder punkter osv.
Disse kravene baserer seg på rommenes størrelse i m2 og antall punkter i forhold til dette.
Boligen er beregnet oppvarmet med elektrisk varme.
Der det i leveransen ikke er medtatt belysningsutstyr er det beregnet lyspunkt ment for fast tilkobling av armatur.

u.etg

Sportsbod/teknisk rom

- Takpunkt for lampe 1 stk
- LED armatur SG DISC 300 (el.tilsvarende)
- Lysbryter Elko hvit 1 stk
- Tilkobling av VVB koblet i boks 1 stk
- Dobbelstikk av type hvit 2 stk
- Varmekabel ca 125w pr kvm styrt av termostat
- Termostat hvit 1 stk

Vaskerom

- Takpunkt for lampe 1 stk
- LED armatur SG DISC 480 (el.tilsvarende)
- Dobbelstikk hvit 1 stk
- Varmekabel ca 125w pr kvm styrt av termostat
- Termostat hvit 1 stk
- Lysbryter hvit 1 stk
- Stikk/egen kurs vaskemaskin
- Stikk/egen kurs tørketrommel
- Sikringskap m/skap for nett
- Stikk i fordelerskap
- Stikkontakt med egen kurs til ventilasjon 1 stk
- Nettverkskabling til ventilasjon

Inngang/Hall

- Dobbelstikk hvit 3 stk
- Varmekabel styrt av termostat
- Downlights hvite 6 stk
- Dimmer hvit 1 stk
- Termostat 1 stk
- Endevender trapp hvit 1 stk
- Seriekoplet brannvarsler 1 stk

Trapp

- Downlights hvite 2 stk
- Dimmer hvit 1 stk

Bad

- Dobbelstikk hvit 1 stk
- Varmekabelca 125w/kvm styrt av termostat
- Termostat hvit 1 stk
- Downlights hvite 5 stk
- Dimmer hvit 1 stk
- Punkt med bryter (hvit) for lys i speil

Sov 1

- Takpunkt 1 stk
- Armatur av type SG Disc 300 (el.tilsvarende) 1 stk
- Lysbryter hvit 1 stk
- Dobbelstikk hvit 3 stk
- Varmekabler styrt termostat
- Termostat hvit 1 stk
- Utvendig boks EL fremtidig solskjerming

Sov 2

- Takpunkt 1 stk
- Armatur av type SG Disc 300 (el.tilsvarende) 1 stk
- Lysbryter hvit 1 stk
- Dobbelstikk hvit 3 stk
- Varmekabler styrt termostat
- Termostat hvit 1 stk
- Utvendig boks EL fremtidig solskjerming

Sov 3

- Takpunkt 1 stk
- Armatur av type SG Disc 300 (el.tilsvarende) 1 stk
- Lysbryter hvit 1 stk
- Dobbelstikk hvit 3 stk
- Varmekabler styrt termostat
- Termostat hvit 1 stk
- Utvendig boks EL fremtidig solskjerming

Stue

- Dobbelstikk hvit 4 stk
- Dimmer hvit 1 stk
- Downlights hvite 6 stk
- Varmekabler styrt av termostat
- Termostat hvit 1 stk
- TV-rekke med 6 uttak+ svakstrømsuttak 2xcat 6, 1 stk inkludert veggkontakt

1.ETG

Entré

- Dobbelstikk hvit 3 stk
- Downlights hvite 6 stk
- Dimmer hvit 1 stk
- Varmefolie styrt av termostat
- Termostat hvit 1 stk
- Seriekoblet brannvarsler 1 stk
- Endevender for trapp hvit 1 stk

Toalett/WC

- Dobbelstikk hvit 1 stk
- Downlights hvite 2 stk
- Dimmer hvit 1 stk
- Punkt med bryter (hvit) for belysning speil
- Varmefolie styrt av termostat
- Termostat hvit 1 stk

Stue/kjøkken

- Dobbelstikk hvit 15 stk
- TV-rekke med 6 uttak+ svakstrømsuttak 2xcat 6, 1 stk inkludert veggkontakt
- Downlights hvite 21 stk
- Dimmere hvit 2 stk
- Bryter 3 stk
- Takpunkt m/lokk 2 stk
- Opplegg for platetopp/ventilator, 2 Stekeovner, kjøl, frys, oppvaskmaskin, vinskap, aqua stop, komfyrvakt
- Utvendig boks EL fremtidig solskjerming 3 stk
- Seriekoplet brannvarsler 1 stk
- Varmefolie styrt av termostat
- Termostat hvit 1 stk

Hovedsoverom m/walk-in garderobe

- Downlights hvite 4/2 stk
- Dimmer hvit 1/1 stk
- Dobbelstikk hvit 4 stk
- Varmefolie styrt av termostat
- Termostat hvit 1 stk

Bad

- Dobbelstikk av type hvit 1 stk
- Varmekabel styrt av termostat
- Termostat hvit 1 stk
- Downlights hvite 4 stk
- Dimmer hvit 1 stk
- Punkt med bryter (hvit) for lys speil

UTVENDIG

Garasje

- Dobbelstikk hvit 2 stk
- Stikk for portmotor sort 1 stk
- Punkt i tak for belysning
- Lampe SG Wave 1200 hvit (el.tilsvarende) 1 stk
- Bryter til lampe hvit
- Takpunkt for lampe 1 stk
- 1 stk utelampe SG Fagernes mini sort

- 2 stk downlights hvit utvendig over inngangsparti
- 5 stk utelamper SG Fagernes mini sort
- 3 stk utestikk

Generelt

- Tilknytningsskap NEK 399
- Sikringsskap med innmat/svakstrømsskap
- Astrour for aut.tenning belysning

CRESCO EIENDOM

ROMBESKRIVELSE

Prosjekt nr.: 99
Dato: 01.12.25
Navn:
Adresse: SKOLEVEIEN 32A, 1555 SON

ROM NR. 0	**FASADER/ UTVENDIGE MATERIALER**	
Kledning:	**Kledning1** **Type:** Dobbeltfals **Farge:** NCS S 0502-Y - hvit **Montering:** Liggende	
Tak:	Takplater: Sort Type: Ruukki 50 plus, Monterey FEB	
Takrenner og nedløp:	Utvendig takrenner sort	
Tak beslag:	Sort	
Pipe utvendig:	Sort	
Ytterdør utvendig:	Hoveddør i sortmalt eik  Dørvrider i stål	
Vinduer utvendig:	Malt sort NCS S9000-N	
Terrassebord:	**Type:** Alvdal Skurdal Royal - brun	

Terrassedører utvendig og innvendig:	Natre heve/skyvedør Farge: sort NCS S 9000-N	 (Illustrasjon)

ROM NR. 1	1.etg ENTRE, TRAPPEGANG	
Gulv entre/trappegang/sports bod	**Leverandør:** Coretec **Type:** Vinylflis Stone Ceratouch **Navn:** EIFEL 50 CERA 1091B 90x45 **Farge:** Beigegrå	
Gulv lister:	**Entre/trappegang/bod:** Glattkant gulvlist – NCS S 0502-Y (bomull)	
Vegg:	**Malte flater:** NCS S 1002-Y (tidløs)	
Himling:	Slett gips himling HVIT- takmaling	
Taklister:	Ingen taklister	
Ytterdør innvendig:	Hoveddør i sortmalt eik  (illustrasjon)	
Innvendige dører:	Innerdør med 1 speil Farge: NCS S 0502-Y, (bomull) Innerdør til stue u.etg med glassfelt Dørhåndtak mattsort eller tilsvarende 	
Lister:	Dørlister: glattkant ferdig malt hvit NCS S 0502-Y	

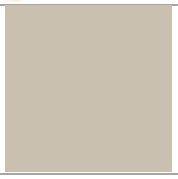
Vindu innvendig:	Malt sort farge NCS S9000-N	
Innredning gang	Garderobeskap leveres og monteres av Drømmekjøkkenet Fronter: Malte fronter med håndtak – type Bistro Kulør Linnehvit Innredning: Hvit med trådkurver, hyller og klesstang  (illustrasjon)	
Trapp:	FAUNA trapp fra Stryntrappa, eller tilsvarende **Farge:** NCS S 0502-Y (bomull) Med trinn og håndlister i eik -Hvitmalte vanger og rekkverk	

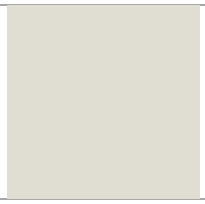
ROM NR. 2	WC 1. etg	
Gulv:	**Leverandør:** Coretec **Type:** Vinylflis Stone Ceratouch **Navn:** EIFEL 50 CERA 1091B 90x45 **Farge:** Beigegrå	
Gulv lister:	Glattkant ferdigmalt – NCS S 0502-Y (bomull)	
Vegg:	**Malte flater:** NCS S 1002-Y (tidløs)	
Himling:	Slett gips himling Hvit takmaling	
Taklister:	Ingen taklister	
Vinduer innvendig:	Malt sort farge NCS S9000-N	
Vinduslister:	Ingen	
Innredning:	Bathlife Lust Charm servantskap eikefiner med porselenservant 50x39,5 	Bathlife Skina speil 50x50 m/LED belysning  Geberit Sigma20 spyleknapp krom/matt krom 

	A-collection Azur I blandebatteri krom  Toalett: V&B Subway2.0 	
Innvendige dører:	Innerdør med profil Farge: NCS S 0502-Y (bomull) Dørhåndtak: HABO matt sort eller lignende 	
Dørlister:	Slette ferdigmalt – NCS S 0502-Y	

ROM NR. 3	BAD 1. etg (hovedsoverom)	
Gulv:	**Leverandør:** Flisekompaniet **Type:** FRAMMENTI BIANCO 60 x 60 **Navn:** **Farge:** Beigegrå **Leverandør:** Flisekompaniet **Type:** Frammenti Bianco mosaikk 5x5 **Navn:** **Farge:** Beigegrå	
Gulv lister:		
Vegg:	**Leverandør:** Flisekompaniet **Type:** Framment Bianco 60x60 **Navn:** **Farge:** Beigegrå	
Himling:	Slett gips himling – Ingen lister. Hvit takmaling	
Taklister:	Ingen taklister	
Vinduer:	Malt sort farge NCS S9000-N	
Dørlister	Dørlister: Slette ferdigmalt – NCS S 0502-Y	
Innvendige dører:	Innerdør med profil Farge: NCS S 0502-Y, (bomull) HABO sort mattt dørhåndtak eller tilsvarende 	
Innredning:	Bathlife Lust Eufori møbel i eikefiner m/dobbel servant porselen . 120 cm 	 Bathlife Tindra Speil 120x70cm

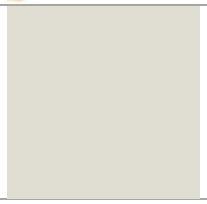
	A-collection Azur I krom blandebatteri  Geberit Sigma20 spyleknapp krom/matt krom  Celeste Lucca rett dusjhjørne 90x90 cm, klarl/krom 	**Toalett:** V&B subway 2.0  A-collection Azur takdusj krom 

ROM NR. 4	SOVEROM/GARDEROBE 1. etg	
Gulv:	**Type:** Vinylparkett **Leverandør:** Coretec Floors **Navn:** Aurora 50 LVRE 2756	
Gulv lister:	Glattkant ferdigmalt – NCS S 0502-Y (bomull)	
Vegg:	**Malte flater:** NCS 2305_Y22R (soothing beige)	
Himling:	Slett gips himling Hvit takmaling	
Taklister:	Ingen taklister -	
Vindue/skyvedør innvendig:	Malt sort NCS S9000-N	
Vinduslister:	Ingen vinduslister	
Dører innvendig:	Innerdør med profil Farge: NCS S 0502-Y (bomull) Dørhåndtak: HABO mattsort eller tilsvarende 	
Dørlister:	Slette – ferdigmalt NCS S 0502-Y (bomull)	
Garderobe hovedsoverom *(det leveres ikke garderober til andre soverom i boligen)*	Leveres og monteres av Drømmekjøkkenet Farge innredning: hvit med detaljer i eikefiner  (illustrasjon)	

ROM NR. 5	STUE/KJØKKEN 1.etg	
Gulv:	**Type:** Vinylparkett **Leverandør:** Coretec Floors **Navn:** Aurora 50 LVRE 2756	
Gulv lister:	**Glattkant list –** ferdigmalt NCS S 0502-Y (bomull)	
Himling:	Slett gips himling – hvit takmaling Ingen taklister	
Vegg:	**Malte flater:** NCS S 1002-Y (tidløs)	
Vinduer/skyvedører innvendig:	Malt Sort NCS S9000-N	
Vinduslister:	Ingen vinduslister	
Dører innvendig:	Ingen dører	
Dørlister:	Ingen dørlister	
Kjøkken- og grovkjøkkeninnredning	Leveres og monteres av Drømmekjøkkenet **Malte flater:** Bistro Kulør Linnehvit med eikefiner detaljer  (illustrasjon kjøkken) Benkeplate: laminat 2461 	Kjøkkenhåndtak børstet stål RK10  Kjøkkenvask: Stål 

	Integrerte hvitevarer fra AEG eller tilsvarende: - NCH84B03CB induksjon m/int.ventilator - NSK9Z181EC Integrert kjøl - NAB7N181ES Integrert frys - FSB32610Z Integrert oppvaskmaskin - NBU5A20BCK Integrert stekeovn x2 - OX60DRB-24 Vinskap	 Kjøkkenbatteri – Azur III A collection krom
Peis:	Aduro 9.3 Lux FL Aduro glassplate halvmåne, klar Sort stålpipe fra Tolmer	 (Illustrasjon)

ROM NR. 6	SOVEROM 2,3,4 og OPPHOLDSROM u. etg	
Gulv:	**Type:** Vinylparkett **Leverandør:** Coretec Floors **Navn:** Aurora 50 LVRE 2756	
Gulv lister:	Glattkant ferdigmalt – NCS S 0502-Y (bomull)	
Vegg:	**Malte flater:** Soverom: NCS 2305-Y22R (soothing beige) Stue: NCS S 1002-Y (tidløs)	
Himling:	Slett gips himling Hvit takmaling	
Taklister:	Ingen taklister -	
Vinduer innvendig:	Malt sort NCS S9000-N	
Vinduslister:	Ingen vinduslister	
Dører innvendig:	Innerdør med 1-speil Farge: NCS S 0502-Y (bomull) Dørhåndtak: HABO mattsort eller tilsvarende 	
Dørlister:	Slette – NCS S 0502-Y (bomull)	

ROM NR. 7	GANG/TRAPPEHALL u.etg	
Gulv:	**Type:** Vinylparkett **Leverandør:** Coretec Floors **Navn:** Aurora 50 LVRE 2756	
Gulv lister:	Glattkant ferdigmalt – NCS S 0502-Y (bomull)	
Vegg:	**Malte flater:** NCS S 1002-Y (tidløs)	
Himling:	Slett gips himling Hvit takmaling	
Taklister:	Ingen taklister -	
Vinduer innvendig:	Malt sort NCS S9000-N	
Vinduslister:	Ingen vinduslister	
Dører innvendig:	Innerdør med profil Farge: NCS S 0205-Y (bomull) Dørhåndtak: HABO mattsort eller tilsvarende 	
Dørlister:	Slette – ferdigmalt NCS S 5025-Y (bomull)	
Ytterdør utvendig/innvendig		

ROM NR. 6	BAD u.etg	
Gulv:	**Leverandør:** Flisekompaniet **Type:** FRAMMENTI BIANCO 60 x 60 **Navn:** **Farge:** Beigegrå **Leverandør:** Flisekompaniet **Type:** FRAMMENTI BIANCO mosaikk 5x5 **Navn:** **Farge:** Beigegrå	
Gulv lister:	**Ingen**	
Vegg:	**Leverandør:** Flisekompaniet **Type:** FRAMMENTI BIANCO 60 x 60 **Navn:** **Farge:** Beigegrå	
Himling:	Slett gips himling Hvit takmaling	
Taklister:	Ingen taklister	
Vinduer innvendig:	Ingen vinduer	
Vinduslister:	Ingen vinduer	
Innvendige dører:	Innerdør med profil Farge: NCS S 0502-Y (bomull Dørhåndtak: HABO mattsort eller tilsvarende 	
Dørlister:	Slette ferdigmalt – NCS S 0502-Y (bomull)	

Baderoms innredning:	Bathlife Lust Eufori Eik 80 cm servantmøbel m/servant hvit porselen Loevschall Godhavn speil m/lys 80x85 cm 	

	A-collection Azur I blandebatteri krom  A collection Azur takdusj krom  Celeste Caserta dusjhjørne 90x90 cm – klar/krom 	Geberit Sigma Spyleknapp krom/matt krom  Toalett: V&B Subway 2.0  Celeste Caserta badekar170x75 høyre 

ROM NR. 7	VASKEROM/SPORTSBOD U.etg	
Gulv:	**Leverandør:** Flisekompaniet **Type:** FRAMMENTI BIANCO 60 x 60 **Navn:** **Farge:** Beigegrå	
Gulv lister:		
Vegg:	**Malte flater:** NCS 1002-Y (tidløs)	
Himling:	Slett gips himling Hvit takmaling	
Taklister:	Ingen taklister	
Vinduer innvendig:	Ingen vinduer	
Vinduslister:	Ingen vinduer	
Innredning:	Leveres og monteres av Drømmekjøkkenet Fronter: Malte fronter med håndtak Farge: Hvit Benkeplate: laminat grå Skyllekum for nedfelling  A-collection Azur kjøkkenbatteri krom 	

Innvendige dører:	Innerdør med profil Farge: NCS S 0502-Y (bomull) Dørhåndtak: HABO børstet stål rustfritt eller tilsvarende 	
Dørlister:	Slette ferdigmalt – NCS S 0502-Y (bomull)	

ROMSKJEMA

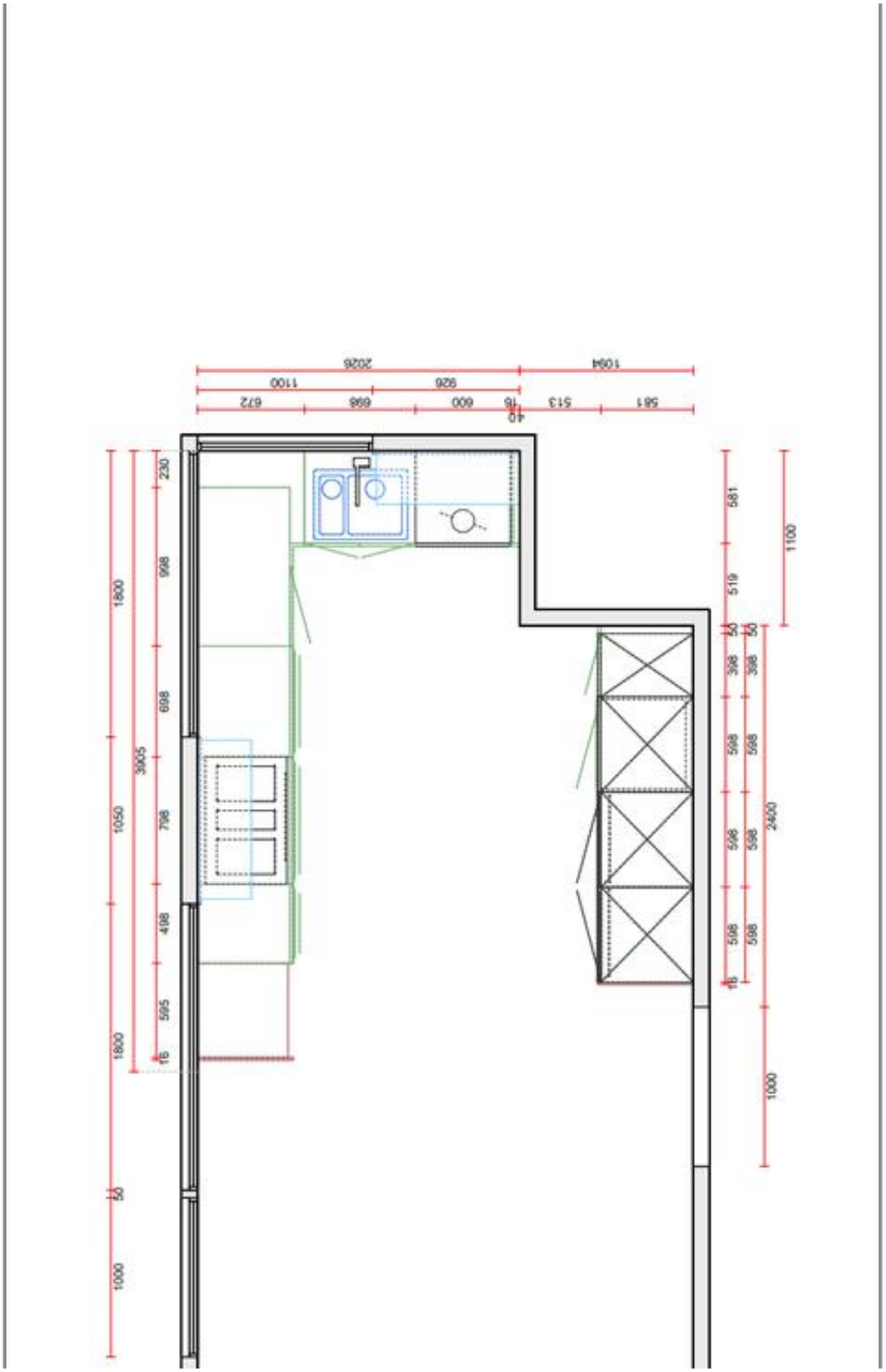
Skoleveien 3A, 1555 SON 01.12.2025

ROM	VEGGER	Type/farge	TAK	Type/farge	GULV	Type/farge
Garasje frittstående		Ingen kledning innvendig, uisolert			betong	grå
1. etg						
Inngang	Gips	NCS S 1002-Y (Tidløs)	Gips	Hvit	Coretec Stone vinylflis	Ceratouch EIFEL 50 CERA 1091B 90x45
Trappegang	Gips	NCS S 1002-Y (Tidløs)	Gips	Hvit	Coretec vinylparkett	Natural Meadow 50 LVP 807
WC	Gips	NCS S 1002-Y (Tidløs)	Gips	Hvit	Coretec Stone vinylflis	Ceratouch EIFEL 50 CERA 1091B 90x45
Stue/kjøkken	Gips	NCS S 1002-Y (Tidløs)	Gips	Hvit	Coretec vinylparkett	Natural Meadow 50 LVP 807
Soverom 1 m/walk-in garderobe	Gips	NCS 2305-Y22R (Soothing beige)	Gips	Hvit	Coretec vinylparkett	Natural Meadow 50 LVP 807
Bad 1	Fliser	Frammenti Bianco 60x60	Gips	Hvit	Fliser	Frammenti Bianco 60x60
Bad 1 - dusj	Fliser	Frammenti Bianco 60x60	Gips	Hvit	Fliser	Frammenti Bianco mosaikk
U. etg						
Soverom 2	Gips	NCS 2305-Y22R (Soothing beige)	Gips	Hvit	Coretec vinylparkett	Natural Meadow 50 LVP 807
Soverom 3	Gips	NCS 2305-Y22R (Soothing beige)	Gips	Hvit	Coretec vinylparkett	Natural Meadow 50 LVP 807
Soverom 4	Gips	NCS 2305-Y22R (Soothing beige)	Gips	Hvit	Coretec vinylparkett	Natural Meadow 50 LVP 807
Stue	Gips	NCS S 1002-Y (Tidløs)	Gips	Hvit	Coretec vinylparkett	Natural Meadow 50 LVP 807
Bad 2	Fliser	Frammenti Bianco 60x60	Gips	Hvit	Fliser	Frammenti Bianco 60x60
Bad 2 - dusj	Fliser	Frammenti Bianco 60x60	Gips	Hvit	Fliser	Frammenti Bianco mosaikk
Vaskerom/teknisk rom	Gips	NCS S 1002-Y (Tidløs)	Gips	Hvit	Fliser	Frammenti Bianco 60x60
Inngang/entre	Gips	NCS S 1002-Y (Tidløs)	Gips	Hvit	Coretec vinylparkett	Natural Meadow 50 LVP 807

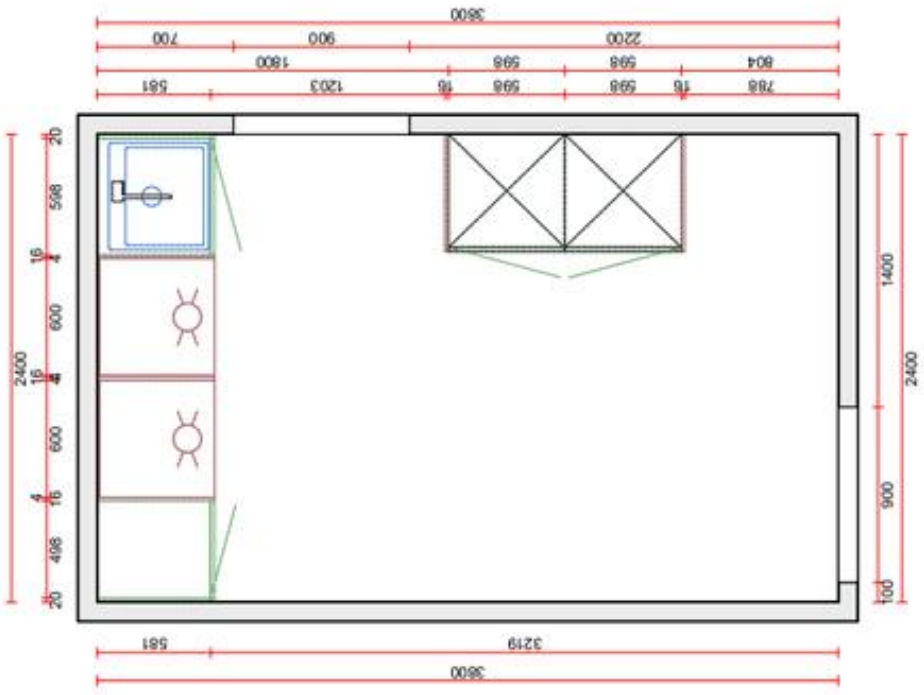
Boligen leveres med:

Parkett: vinylparkett, plankebredde 182mm
Fliser gulv: Bad, vaskerom/sportsbod
Vinylfliser gulv: inngang, wc
Kjøkkeninnredning: Leveres med fronter i malt utførelse, benkeplate i laminat med innebygde hvitevarer type AEG e.l.
Garderobe hovedsoverom: Leveres med hvit skrog/innredning i laminat hvit og eikefiner detaljer
Garderobe gang: leveres med fronteri malt utførelser, innredning hvit laminat
Vaskerominnredning: Leveres med fronter laminat utførelse, laminat benkeplate
WC leveres med innredning/servant/speil og toalett
Bad 1 leveres med dusjhjørne, innredning/servant/speil og toalett
Bad 2 leveres med dusjhjørne, innredning/servant/speil, toalett og badekar
Trapp m/trinn i eik, malte vanger, rekkverk

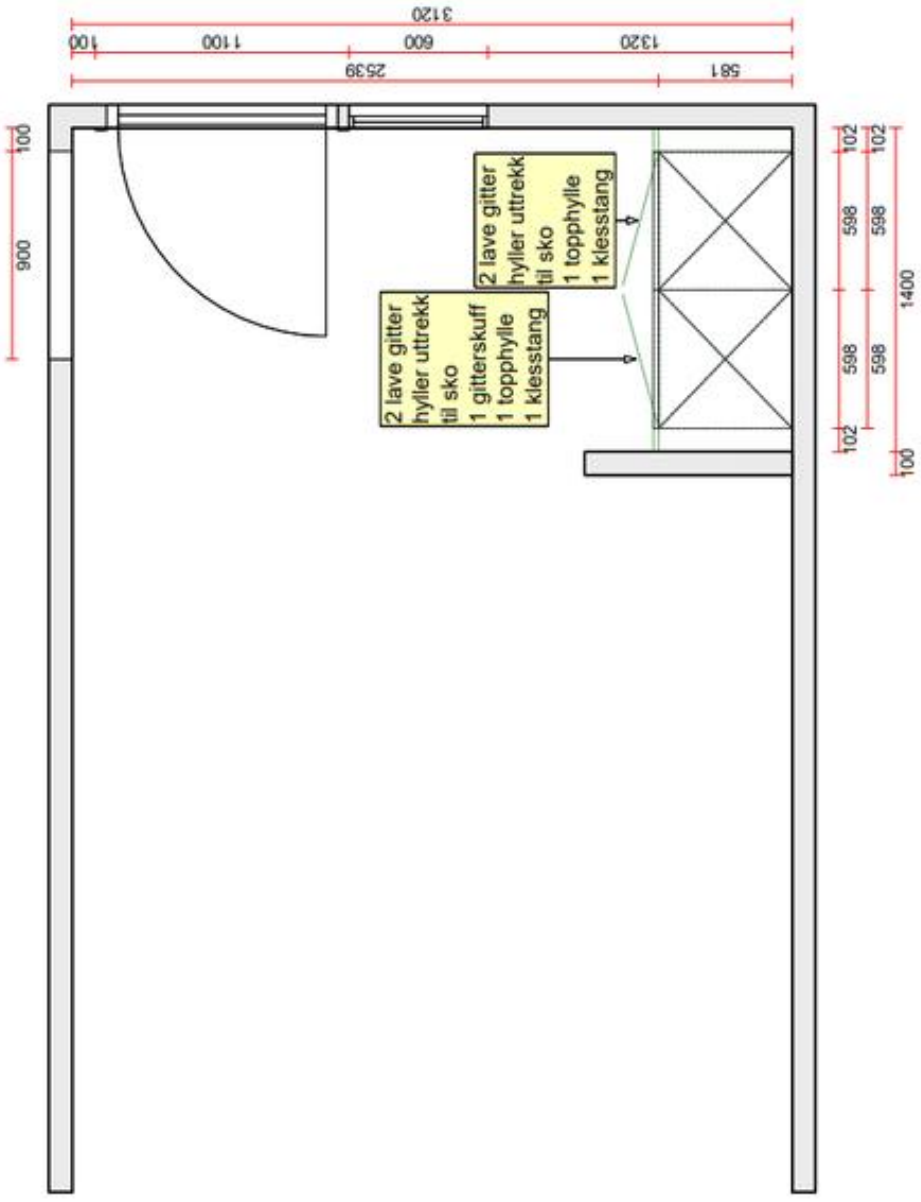


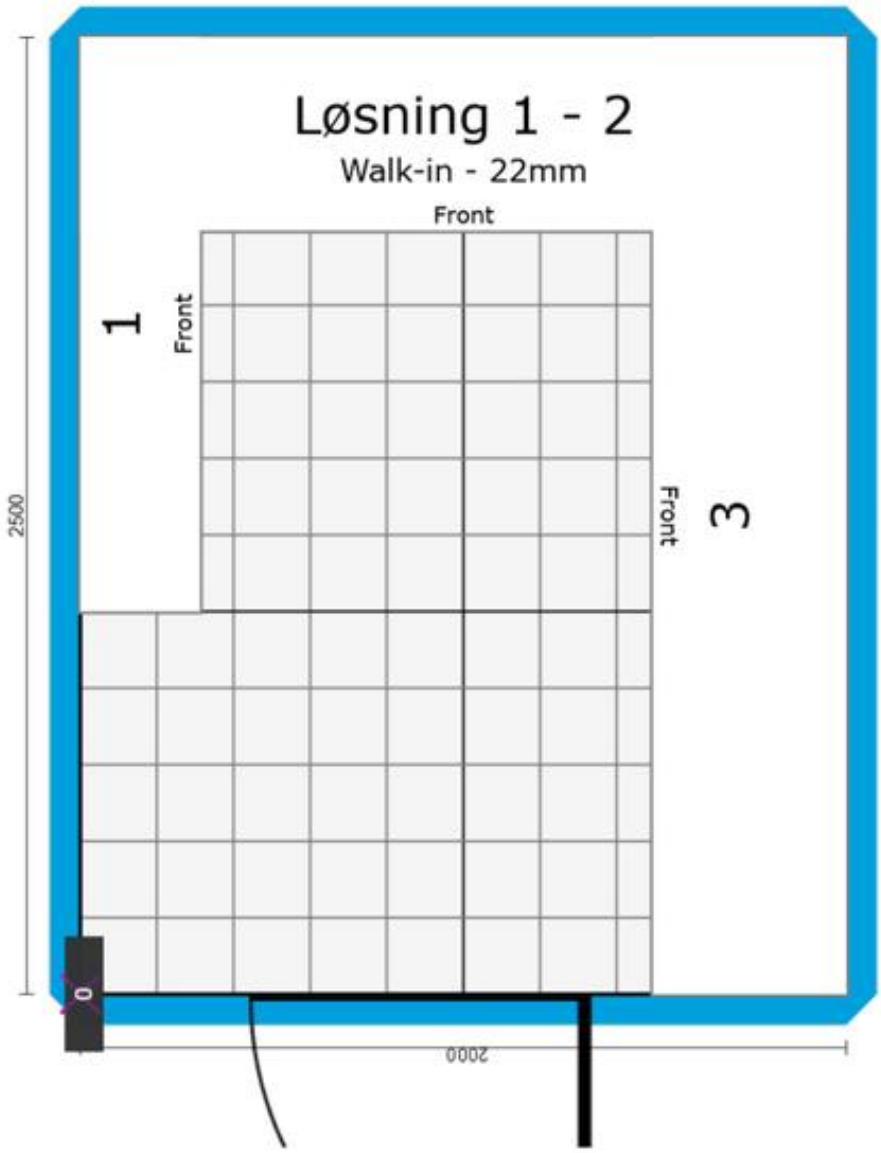

2026
1094
1100
926
672
696
600
16
513
581
40
230
998
698
798
498
595
16
1800
1050
3005
1800
50
1000
581
519
1100
50
50
398
398
598
598
598
598
598
598
16
2400
1000

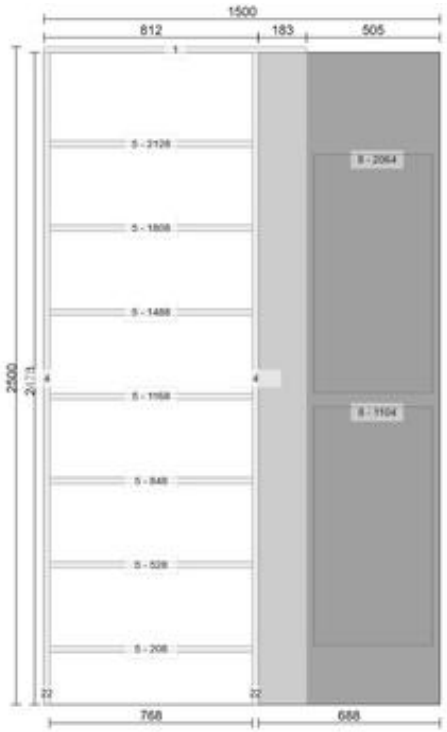


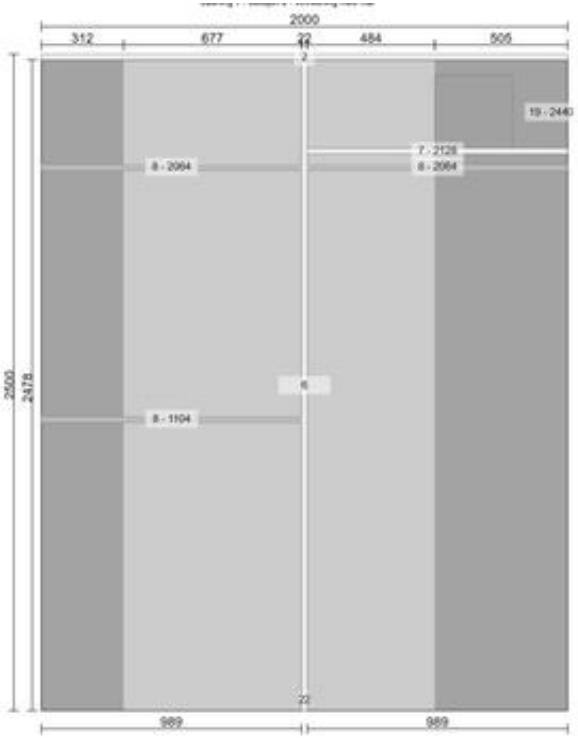

3600
700
900
2200
1800
598
598
804
561
1203
18
598
598
18
786
2400
20
508
16
4
600
16
4
600
4
16
408
20
1400
900
100
561
3219
3600

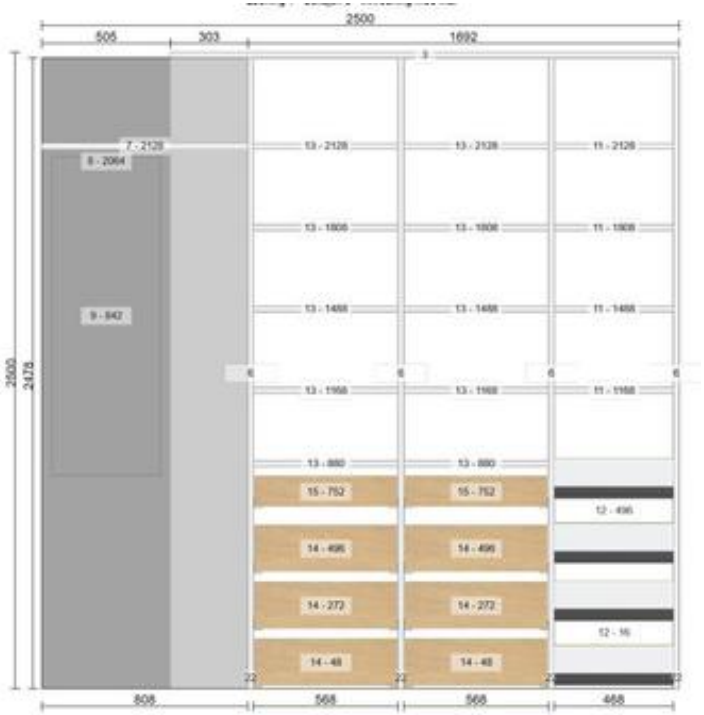



3120
100
1100
600
1320
2539
581
100
900
2 lave gitter
hyller uttrekk
til sko
1 topphylle
1 klesstang
2 lave gitter
hyller uttrekk
til sko
1 gitterskuff
1 topphylle
1 klesstang
102
102
598
598
598
598
102
1400
100


Løsning 1 - 2
Walk-in - 22mm
Front
1
Front
Front
3
2500
2000


1500
812
183
505
2500
2178
5 - 2128
5 - 1808
5 - 1488
5 - 1168
5 - 848
5 - 528
5 - 208
8 - 2064
8 - 1104
768
688


2000
312
677
22
484
505
2500
2478
8 - 2064
8 - 1104
7 - 2128
8 - 2064
19 - 2440
989
989

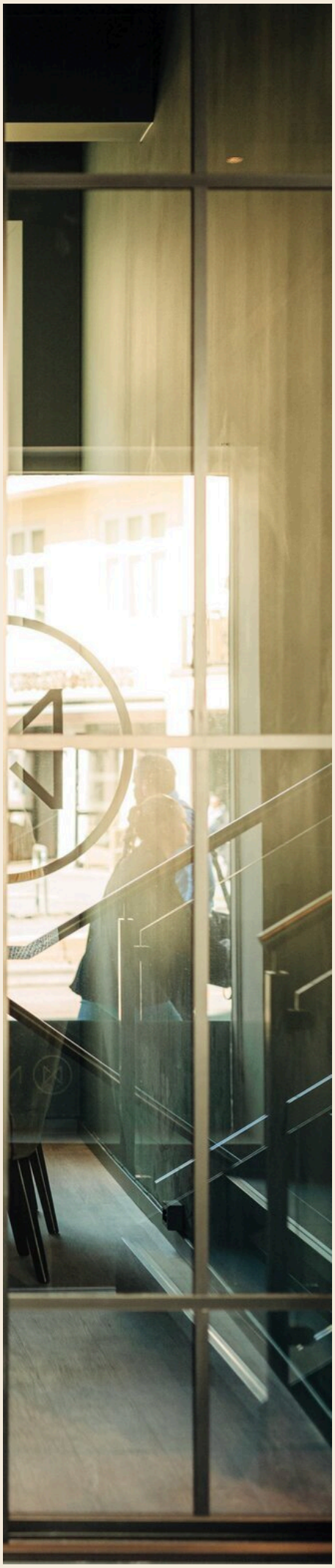

2500
505
303
1692
2500
2478
7 - 2128
8 - 2064
9 - 842
13 - 2128
13 - 1808
13 - 1488
13 - 1168
13 - 880
15 - 752
14 - 496
14 - 272
14 - 48
11 - 2128
11 - 1808
11 - 1488
11 - 1168
12 - 496
12 - 16
808
568
568
468

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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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: 41-0304/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skoleveien 32A 1555 SON
Matrikkel: Gnr 134, bnr 135 (ideell andel 1/1) i Vestby kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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