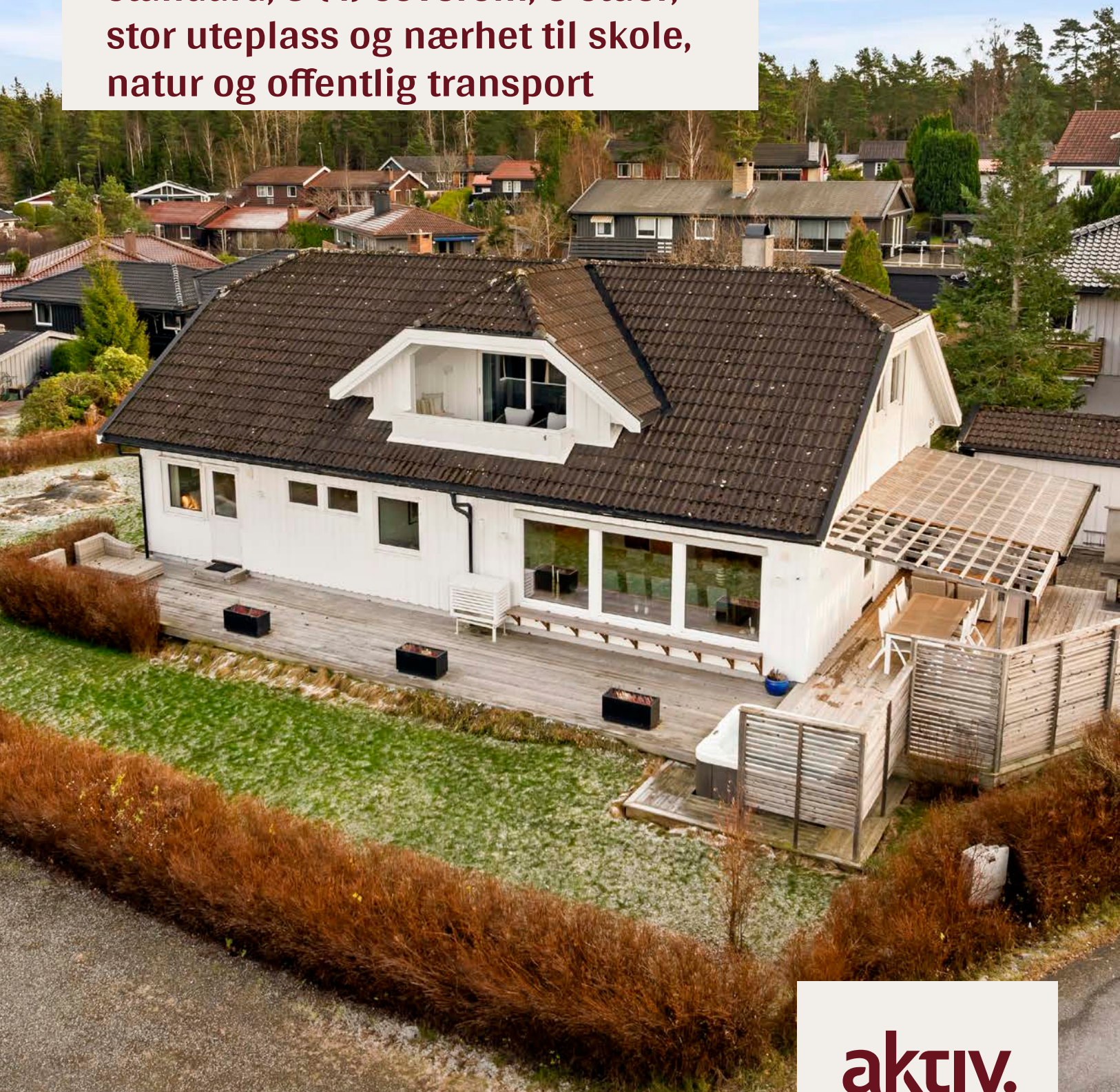


Granlia 9, 1553 SON

Familievennlig bolig med høy standard, 3 (4) soverom, 3 stuer, stor uteplass og nærhet til skole, natur og offentlig transport



aktiv.



Eiendomsmegler

Baard Janitz

Mobil 971 43 122

E-post baard.janitz@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS. TLF. 69 25 25 51

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 800 000,-
Omkostn.: Kr 196 350,-
Total ink omk.: Kr 7 996 350,-
Selger: Anette Nordskog

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 185/202 kvm
Tomtstr.: 697 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 135, bnr. 386
Oppdragsnr.: 1114250072

Din nye bolig?

Velkommen til Granlia 9

En innbydende enebolig på to etasjer med gjennomtenkt planløsning og solrik beliggenhet i et rolig, barnevennlig område. Boligen byr på tre (fire) romslige soverom, en lys, luftig og romslig stue med direkte utgang til flotte uteplasser – inkludert boblebad og overbygget terrasse med utepeis. Her får du også egen loftstue, som er perfekt for ungdommen, med utgang til veranda, to flislagte baderom, hvor det ene ligger i tilknytning til hovedsoverommet, og et praktisk vaskerom som gjør hverdagen enkel.

Eiendommen ligger i attraktive Deør skog i Son, med kort vei til barnehager, skoler og Sonsveien stasjon – perfekt for pendlere med togforbindelse til Oslo. En bolig som kombinerer komfort, kvalitet og nærhet til natur og servicetilbud.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning 1. etasje	49
Plantegning 2. etasje	50
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	92
Energiattest	97
Vegstatuskart	103
Eiendomsgrenser - foto	104
Eiendomsgrenser - 2D	105
Reguleringsplankart	107
Kommuneplankart	109
Situasjonsplan	111
Byggtegninger - Sagahus	112
Nabolagsprofil	118
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 185 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 202 m²

TBA: 101 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt per etasje

1. etasje

BRA-i: 114 m² Vindfang, vaskerom, bad v/sov, bad v/gang, soverom, stue/kjøkken, tv-stue og trapperom

2. etasje

BRA-i: 71 m² Stue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

99 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

2 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje

I rapporten oppgis arealer med fordeling av P-rom og S-rom, dette er etter en eldre utgave av NS 3940.

Arealet opplyses på bakgrunn av at dette kreves i henhold til lov/forskrift.

Det vil forekomme avvik fra dagens utgave av NS 3940 og eldre, dette gjelder spesielt areal til boder, disse arealene var i mange tilfeller ikke måleverdige i henhold til eldre

NS 3940.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

697 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gressarealer, beplantning, belegningsstein og treplattinger/terrasse.

Beliggenhet

Granlia 9 ligger i det attraktive og barnevennlige nabolaget Deør skog i Son i Vestby kommune – et område kjent for trygghet og godt naboskap, med hele 91/100 i trygghetsscore. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til Son sentrum, hvor du finner dagligvarebutikker som er søndagsåpne nesten hele året, restauranter og et bredt servicetilbud.

For barnefamilier er beliggenheten ideell med flere barnehager i nærheten, blant annet Deør barnehage (0,8 km) og Bjørkekollen barnehage (0,9 km). Son skole og Grevlingen skole ligger kun 1,1–1,2 km unna.

Offentlig kommunikasjon er godt ivaretatt med bussholdeplassen Einerveien kun 300 meter fra eiendommen, og Sonsveien stasjon ca. 3 km. unna med togforbindelser til Oslo og Gardermoen – perfekt for pendlere.

Området byr på flotte turområder og nærhet til skog og mark (score 95/100), samt idrettsanlegg som Son Arena og Balløkke Vollehagen ca. 1,2 km. Det er også svømmehall og idrettshall på Grevlingen skole. Her får du en perfekt kombinasjon av natur, trygghet og nærhet til byens fasiliteter – et ideelt sted for familier i alle aldre.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Granlia 9 ligger ideelt plassert i et veletablert og familievennlig område, kjennetegnet av kort og trygg vei til de viktigste tilbudene for barn i alle aldre. Innenfor komfortabel gang- og sykkelavstand finner du et bredt utvalg av barnehager – både kommunale og private – noe som gir stor fleksibilitet for småbarnsfamilier; for eksempel ligger Deør barnehage kun ca. 0,8 km unna og Bjørkekollen barnehage ca. 0,9 km. For skolebarn er beliggenheten svært gunstig, da elever på barnetrinnet har trygg og enkel adkomst til populære Son skole. Ungdomstrinnet dekkes effektivt av Grevlingen skole og kultursenter, kun ca. 2 km fra eiendommen, og i tillegg finnes Brevik skole og

grendesenter ca. 3 km unna, noe som sikrer et solid og variert skoletilbud i umiddelbar nærhet. Granlia 9 er et ideelt og praktisk valg for familier som prioriterer en enkel, trygg og velfungerende hverdag.

Skolekrets

Granlia 9 i Son tilhører Son skolekrets for barnetrinnet og Grevlingen skolekrets for ungdomstrinnet. Dette betyr at elever i området normalt går på Son skole (1.–7. trinn) og deretter Grevlingen skole og kultursenter (8.–10. trinn).

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen har gode kollektivmuligheter med Sonsveien togstasjon kun ca. 3 km unna, med hyppige avganger til Oslo og Moss. E6 er ca. 3 km unna. I tillegg går det flere busslinjer gjennom Son, med forbindelse til Vestby, Moss og togstasjonen som korresponderer med togavganger til Oslo. Dette gir enkel pendling og fleksible transportvalg for både jobb og fritid.

Bygningssakkyndig

Frosterød Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1974, med et tilbygg i andre etasje fra 1988.

Bygningen er fundamentert med en antatt ringmur av lettklinkerblokker.

Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er utført i tre som et skråtak, tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Boligen har malte trevinduer og PVC-vinduer med 2- og 3-lags glass. Ytterdørene inkluderer en malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre, og en skyvebalkongdør i malt tre.

En veranda i andre etasje er integrert i takkonstruksjonen over en del av den innredede boligen, med taktekking montert under et tregulv og synlig nedløp. I første etasje finnes det terrasseplattinger på grunn.

Til eiendommen hører en enkel garasje med brostein på grunn og tre mot terreng.

Garasjen har vippeport og sidedør i trekonstruksjoner, fasader av trepanel og taktekking med takstein. Det er observert at utvendig panel er ført ned til og under terreng, og bygningen har skjevheter.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Nedløp føres ned til terreng.

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er avvik:

Noe avvik rundt vinduer/dører med åpninger og skader.

Trepanel ved ytterdør er ført ned til konstruksjon trapp, fare for fuktskader på panel.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er avvik:

Noe manglende lufting er synlig over knekott.

Det er opplyst av eier at det var problem med mus i boligens 2. etasje i 2017. 2 stk mus ble tatt i feller på knekott innenfor knevegg i boligens 2. etasje, det er opplyst at det etter dette ikke har vært observert noen mus etter dette.

- Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Beslag under vinduer er ikke byttet i forbindelse med arbeid utført i 2023. Det er fuget med fugemasse mellom beslag og vindu i underkant. Beslag går således ikke opp i karm.

Rundt vinduer i 2. etasje er det utettheter på panel inn mot vindu.

- Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Beslag på dør i soverom 1. etg. har glippe inn mot terskel. Over dør på vaskerom er det kun beslag uten vannbrett.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tekking under tregulv er ikke synlig/mulig å kontrollere, konstruksjonens oppbygning med lufting er ikke kjent.

- Andre utvendige forhold - 2

Avvik: Det er avvik:

Sprekker kommer trolig at konstruksjonen er plassert på et ustabilt underlag eller fukt/vann og frost.

- Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Skader i gulv 2. etg. stue og et soverom.

Noe skader i vegg et soverom i 2. etasje.

Brekkasje lamgulv ved kjøkken.

- Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det er avvik:

Nedre trinn er 4 cm lavere enn resterende trinn.

- Innvendige dører

Avvik: Det er avvik:

Dørblad bad fra soverom har slått seg.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Det er ikke duk våt sone, noe som kreves for våtromssystem av denne type.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tørketrommel og vaskemaskin må flyttes for adkomst til sluk. Plassering av sluk/utforming av innredning på rommet bør således endres slik at det blir enklere tilgang på å sluket.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad v/sov > Overflater vegger og himling

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

Vindu er plassert i våt sone.

Malt vegger i våt sone har ikke montert duk, våtromssystem krever duk.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad v/sov > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bom på fliser forsn og under midt på vask.

Ikke oppkant ved dør eller 1:100 fall på del av gulv utenfor dusj.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad v/sov > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad v/sov > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad v/gang > Overflater vegger og himling

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

Dør plassert i våt sone.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad v/gang > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Stedvis bom flere steder, ingen sprekker/riss er observert i overflater.

Nedsenk i dusjsonen er ikke 10 mm, i ytterhjørne er nedsenk kun 3-5 mm. Gulv utenfor dusj har ikke fall 1:50 innenfor 80 cm fra sluk og det er ikke oppkant på tettesjikt ved dør 15 mm over topp flis.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad v/gang > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

I dokumentasjonen som foreligger er det opplyst at nytt sluk skal monteres. Imidlertid er det ved befaring observert at det er montert forhøyer på noe som antas å være et eldre sluk. Ved å løfte opp "vannlås" blir det synlig at vannlåsen er montert i et lavere nivå. I sluk er det også en an boring som det ved befaring ikke var mulig å lokalisere hvor kom fra. Ytterligere undersøkelser bør gjøres for å avdekke hvor an boringen kommer fra.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad v/gang > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er avvik:

Installasjonen har passert mer en 50% av forventet brukstid.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber har passert mer en 50% av forventet brukstid.

Vannskap som er kontrollert, mangler sprutdeksel.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Stue 2 etg er uten ventilasjon.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

Nei

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

Ja Utbedring av forhold i sikringsskap og oppdatering av kursfortegnelsen.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er avvik:

Eventuell konstruksjon har passert mer en 50% av forventet brukstid.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Manglende fall ut fra boligen 3 meter fra yttervegg utgjør et avvik fra forskrift.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: EN elektro AS, Helland drift AS, Prosjekt Håndverk AS, Wislan Rør AS, Aqua VVS AS, Muremester Jens Aksel Christiansen AS, MAC Entreprenør AS

Beskrivelse: 2015: Etablert bad i tidligere soverom 1. etg 2017: slått sammen bad og toalettrom til større bad med toalett. 2021: pusset opp vaskerom, fliser og varmekabler på gulv.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: membran og sluk fornyet i alle 3 våtrom

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig

trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Ingen problemer, og tilsynsrapport fra brannvesen finner ingen avvik, men takstmannen skriver i sin rapport: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Brudd i laminat mellom kjøkken og stue

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: 2 mus i knevegg ca vinter 2017. Fanget i felle.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: EN eletro AS, Roar Larsen

Beskrivelse: 2015: oppgradering 1. etg inkl bad m nye varmekabler, kjøkken, stue, gang
2017: slått sammen bad og toalettrom til større bad m nye varmekabler 2018:
montering ny varmepumpe 2019: etabler uteplass med nye utelamper og varmelamper,
montert utvendige screens på 2 soverom. Sanert oljetank. Olje ble deponert av Norva
24 Øst AS, 2020: montert elbillader nr 2. Elbillader nr 1 montert tidligere, (ca 2018)
2021: oppussing vaskerom, varmekabler i gulv

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Eltilsyn Hafslund nett 2017

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: 2 stk ladere montert i garasjen.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Helland Drift AS

Beskrivelse: Etablert ny uteplass 2019, lagt ny platting, pergola, innsynsskjerming, levegg og utepeis.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: veggen mellom boden og vaskerommet er fjernet. området brukes fortsatt til oppbevaring, men er tatt inn i vaskerommet.

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Hekken mot naboen i bakkant av huset står på kommunal tomt. Det er en korridor av kommunal tomt som går mellom husene oppover hele veien. Hjørnet av boden i hagen sår også på kommunal tomt. det var etablert slik før vi flyttet inn i 2015.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Gjort av tidligere eier

Kommentar fra selger: På spørsmål om oljetank er nedgravd har jeg svart ja, men jeg er ikke sikker på om det er riktig. Jeg har snakket med leverandøren av tjenesten (Roar Larsen) men han var ikke sikker på om tanken ble fjernet eller om den ble liggende.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 114 kvm: Vindfang, vaskerom, bad v/sov, bad v/gang, soverom, stue/kjøkken, tv-stue og trapperom

TBA 99 kvm: Terasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 71 kvm: Stue og 2 soverom

TBA 2 kvm: Terasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 17 kvm: Garasje

Standard

Velkommen til Granlia 9, en innbydende enebolig med praktisk planløsning og gjennomtenkte løsninger, beliggende i et ettertraktet området i Son. Området er kjent for høy trygghet og godt naboskap, og passer utmerket for familier i alle aldre som ønsker rolige og grønne omgivelser kombinert med nærhet til daglige fasiliteter.

Boligen har en lys og romslig stue-/kjøkkenløsning hvor store vindusflater gir rikelig

med naturlig lys. Kjøkkenet ble oppgradert i 2015 og byr på glatte fronter, laminat benkeplate og god arbeidsflate, samt komfyrvakt, komfyr, platetopp, kjøleskap og vinskap. Løsningen gir et sosialt og praktisk rom som egner seg godt for både hverdagsbruk og gjester.

Huset rommer fire soverom (fire - tv-stuen kan også benyttes som soverom) med fleksible innredningsmuligheter, ideelt for barnefamilier eller for dem som ønsker plass til kontor og gjester. Alle soverommene har elektrisk styrte, utvendige screens for solskjerming.

Boligen er utstyrt med to delikate bad. Begge i første etasje av boligen. Veggene har delikate fliser, taket er malt og gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Baderommet er videre utstyrt med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Baderommet ved soverommet er like delikat oppusset. Veggene har fliser i dusj og malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Baderommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. I tillegg til badene får du et funksjonelt vaskerom med malte plater, flislagt gulv og mekanisk avtrekk. Fra vaskerommet er det utgang ut til hagen noe som gjør hverdagslogistikken enkel. Det er utført betydelige arbeider med våtrom i 2015-2017 og 2021.

Stuen og tv-stuen gir gode oppholdssoner med plass til både sofagruppe og spisestue. Sentralt i stuen er det god plass til et stort spisebord hvor man kan samle familie og venner. De store vindusflatene slipper inn rikelig med lys inn i stuen. Ved sofakroken er det montert peis med innsats som både gir god varme og hyggelig stemning på kalde dager. Fra stuen er det direkte tilgang til hage og overbygget terrasse, som gir fine rammer for avslapning og sosiale sammenkomster gjennom store deler av året. Hagen er opparbeidet med gressarealer og beplantning, og gir gode leke- og bruksområder. Den romslige terrassen kan nytes året rundt, og her finner du et medfølgende boblebad som gir ekstra komfort.

I andre etasje har familiens yngre muligheten til å ha sitt eget oppholdsrom. Mellom de to soverommene er det en romslig loftstue med god plass til sofagruppe og sosiale soner. Fra stuen er det utgang til vestvendt veranda med gode sol og utsiktsforhold. Perfekt for familien.

Teknisk er boligen utstyrt med vannledninger i plast (rør-i-rør) og kobber, avløpsrør av plast, naturlig ventilasjon og en varmepumpe fra 2018 som gir effektiv oppvarming. El-anlegget har automatsikringer, med sikringsskap plassert i vindfang/gang. Boligen har 6 stk. røykvarslere og 3 stk. brannslukningsapparater.

I nærområdet finner du barnehagene Deør og Bjørkekollen innen kort avstand, og Son skole og Grevlingen skole ligger cirka 1.1–1.2 km unna. Bussholdeplassen Einerveien ligger kun 0.3 km fra boligen med direkte linje til Sonsveien stasjon som gir

togforbindelser videre til Oslo og Gardermoen. Son sentrum ligger også lett tilgjengelig med dagligvarebutikker, restauranter og servicetilbud.

Granlia 9 kombinerer funksjonell boligstandard, gode oppholdsrom og en trygg, naturnær beliggenhet. Et ypperlig valg for deg som søker et hjem med både komfort og kvalitet i et svært attraktivt område.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Byttet samtlige vinduer, bortsett fra 2 mindre vinduer i trappen

2022:

- Eier opplyser at utvendige fasader er behandlet i 2022

2021:

- Vaskerom
- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

2020:

- Montering av utelamper. 2 El. billadere i garasje.
- Elektrisk styrte, utvendige screens på alle soverom.

2019:

- Pergola, utepeis og utvendige varmelamper
- Utvendig belysning og stikk til jacuzzi
- Sanering av oljetank

2018:

- Det er installert varmepumpe.

2017:

- Baderom v/gang

2015:

- Baderom v/soverom
- Kjøkkeninnredning og overflater.
- Ny peis og stålrør pipe.

1988:

- Tilbygg 2. etasje

TV/Internett/Bredbånd

Granlia 9 ligger i et område med svært gode muligheter for moderne TV- og internettløsninger. Her kan du velge mellom lynrask fiber fra Telenor eller Altibox, med hastigheter opptil 1000 Mbps og fleksible TV-pakker. For deg som ønsker en enkel løsning uten graving, tilbyr Telia trådløst bredbånd via 5G med høy kapasitet – perfekt for strømming, gaming og hjemmekontor. Området har dermed alt du trenger for stabil og rask digital tilkobling.

Parkering

Boligen har egen garasje med 2 stk. elbil ladere

Solforhold

Granlia 9 ligger i et område med gode solforhold gjennom store deler av dagen, takket være en åpen beliggenhet i boligfeltet Deør skog. Eiendommen har hage og terrasse med orientering som gir morgensol på inngangssiden og ettermiddag-/kveldssol på uteområdene, noe som gjør det ideelt for både frokost i solen og hyggelige kvelder ute. For en helt presis vurdering av solbanen gjennom året, kan man bruke tjenester som Norkart 3D Solforhold eller Geodata Solbane, hvor du kan se soloppgang, solnedgang og antall soltimer basert på terreng og bygg rundt eiendommen.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

3404675

Radonmåling

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Radonmåling utført i 2009 med årsmidde på 60 Bqm3. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 800 000

Kommunale avgifter

Kr 21 120

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Feie- og tilsynsgebyr: kr 381,00

Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus: kr 2923,76

Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus: kr 2786,68

Avløp; akonto målt forbruk: kr 4274,44
Vann; akonto målt forbruk: kr 4299,51
Restavfall 140 l (inkl. løsning for matavfall): kr 5146,00
Papp/papir/kartong 240 l: kr 443,00
Glass- og metallemb. 240 l m/innkast: kr 423,00
Plastemballasje sekk 160 l: kr 443,00

Totalt: kr 21120,38

Info eiendomsskatt

Vestby kommune har ikke eiendomsskatt på boliger eller fritidsboliger, og det er per i dag ingen vedtak om å innføre dette i fremtiden. Kommunestyret har kun vedtatt eiendomsskatt på næringseiendommer fra 2025, med en sats på 7 promille for bebygde næringseiendommer og 3,5 promille for ubebygde næringseiendommer, dette i følge kommunens egne nettsider. Det finnes ingen signaler om at boliger skal omfattes, men generelt i Norge vurderer enkelte kommuner eiendomsskatt som inntektskilde ved stram økonomi. Vestby er ikke blant kommunene som har annonsert slike planer.

Formuesverdi primær

Kr 1 698 126

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 6 792 504

Formuesverdi sekundær år

2024

Velforening

Granlia 9 ligger i boligfeltet Deør skog, og her finnes en lokal velforening: Deør Skog og Vollehagen Vel. Denne velforeningen ivaretar fellesinteresser for beboerne i området, som vedlikehold av fellesarealer, veilag og trivselstiltak. Det er ingen nødvendighet å være medlem i velforeningen. Velforeningen har to stk. tilhengere og en velutstyrt utstyrsbod tilgjengelig for medlemmene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 386 i Vestby kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3216/135/386:

26.01.1976 - Dokumentnr: 602 - Erklæring/avtale

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

Meglers kommenter; Fremtidige tomteeiere har gjensidig rett til å ha stikkledninger og kabler til sine boliger over nabotomter med rett/ansvar for vedlikehold av disse. Videre har nåværende og fremtidige eiere av fellesanlegg for vann, kloakk, strøm, tele, TV o.l. rett til å ha disse liggende samt rett til å vedlikeholde dem.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "påbygging av boligbygg" på Granlia 9, datert 20.06.1988.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Der avvik fra plantegning fra byggeår der 2 soverom i 1. etasje er endret til areal for trapp til loftsetasjen og tv-stue.

Vegg inn mot kjøkken er fjernet og det er utført endringer på rominndeling gjelder areal som i dag er badetom og vasketom. Deler av dette arealet var tidligere arealer til bod/oppbevaring (mat/klær) og det er ikke søkt bruksendring for dette arealet.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestilling.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.06.1988.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan DEØR SKOG (plan-ID 0158). Dette er en eldre reguleringsplan hvor 697 kvadratmeter av eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse innenfor feltnavn B11, og 2 kvadratmeter er regulert til annen veigrunn. 02.02.2009

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan 2023-2034, med ikrafttredelse 01.01.2001. I kommuneplanen er 697 kvadratmeter avsatt til boligbebyggelse, nåværende, og 2 kvadratmeter til veg, nåværende.

Bygningsavdelingen har registrert en sak om 'mulig ulovlig tiltak' på eiendommen (sak 17/03144), knyttet til innretninger på kommunalt friområde. Kommunen har vurdert saken og konkludert med å ikke forfølge den videre.

I henhold til reguleringsplanen er det en hensynssone for båndlegging navngitt H730_1. Området er båndlagt etter Lov om kulturminner, og det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan skade, ødelegge, eller på annen måte skjemme kulturminnet.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

195 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

196 350 (Omkostninger totalt)

212 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

215 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 996 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 012 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 015 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 196 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 000 Digital annonsering

3 500 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke (Fotografering, drone, ukas bolig på finn.no, stor annonse, aktiv.no, visningsmateriell, salgsteam)

6 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger/overtakelse per stk. (2. og 3. visning gratis)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 151 200

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Baard Janitz
Eiendomsmegler
baard.janitz@aktiv.no
Tlf: 971 43 122

Ansvarlig megler bistås av

Helene Ellefsen
Eiendomsmegler
helene.ellefsen@aktiv.no
Tlf: 415 51 060

Oppdragstaker

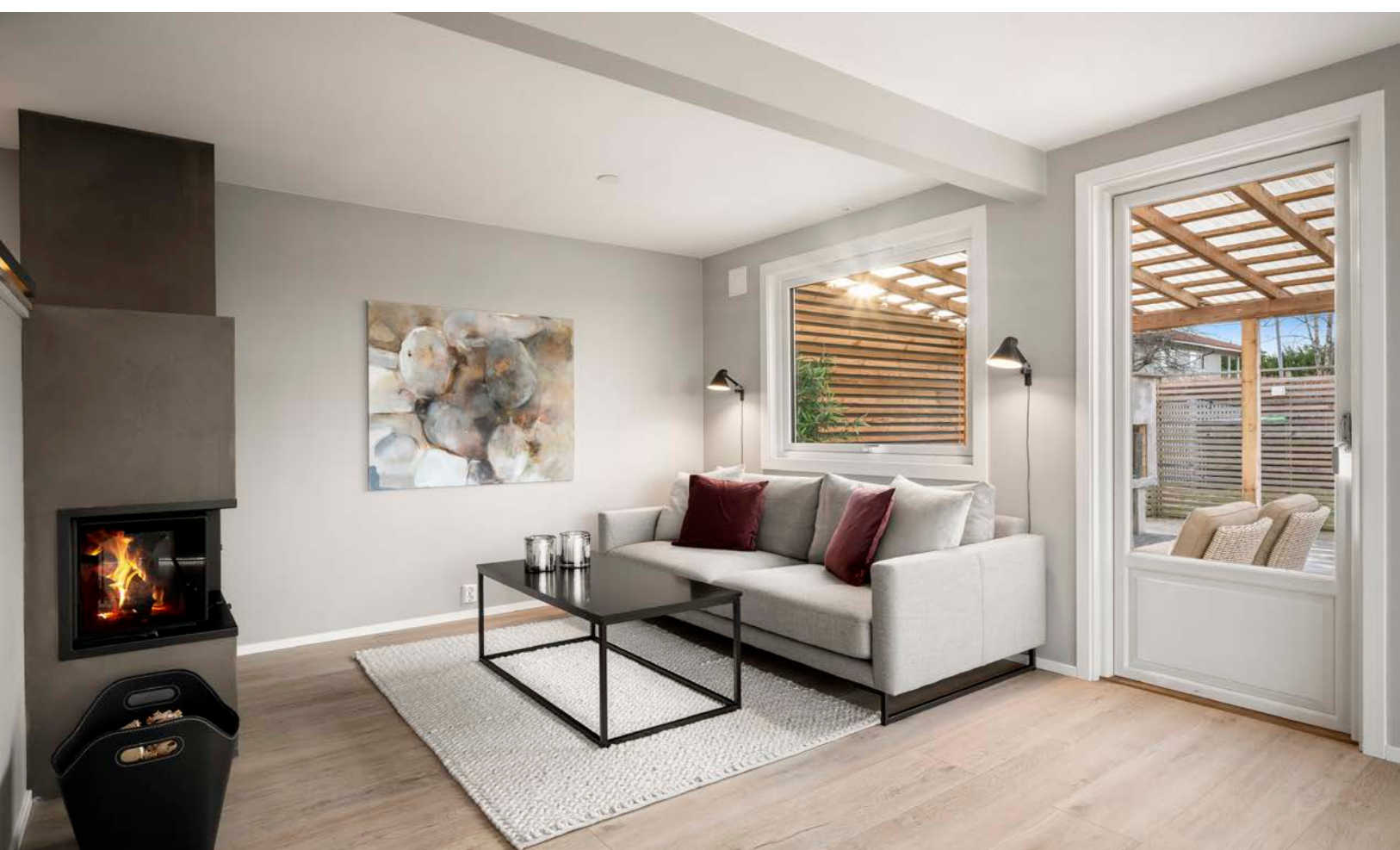
Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330
Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

01.01.2026























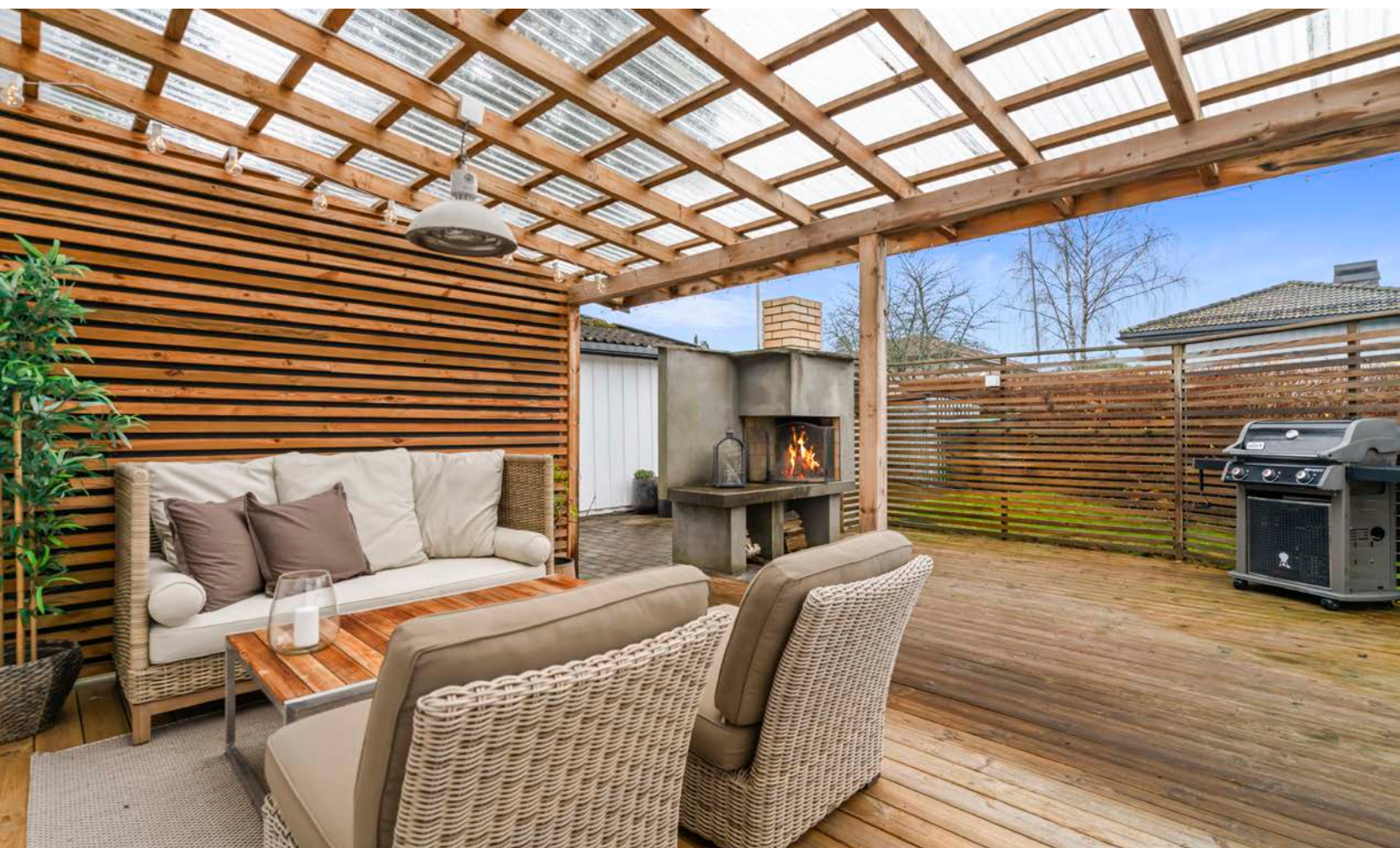


















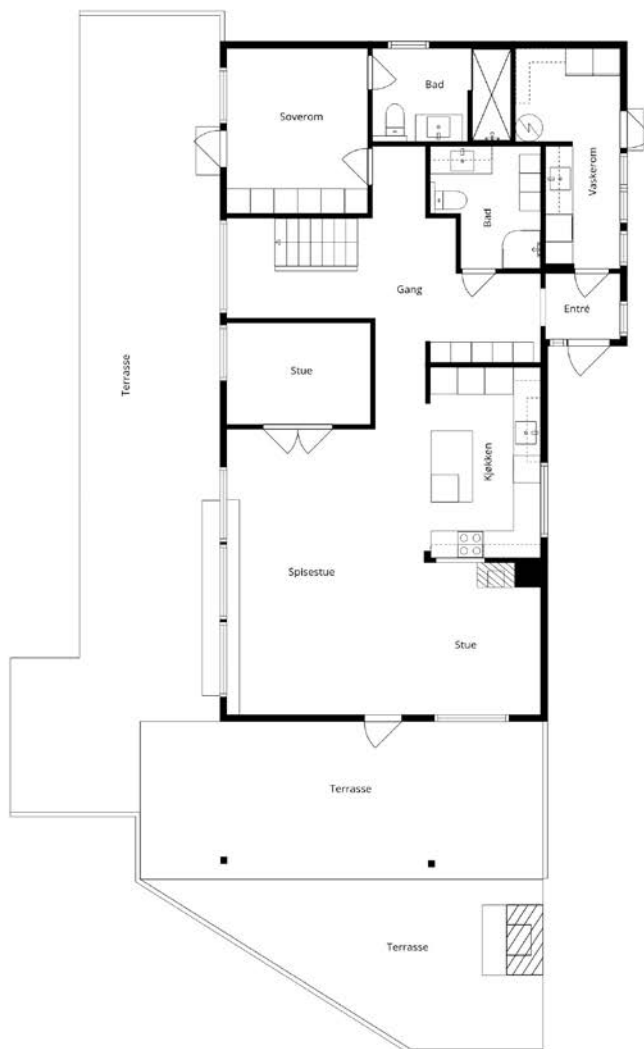








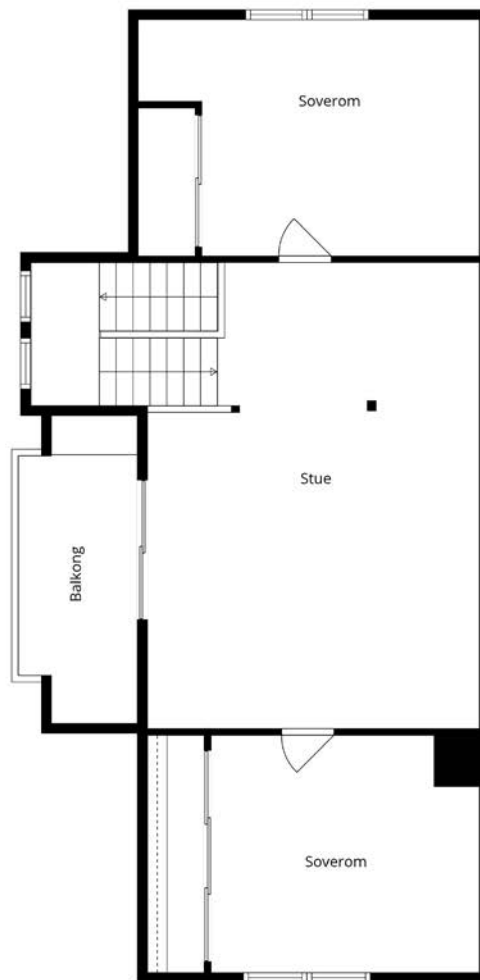
Plantegning




Creative foto

Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Granlia 9 , 1553 SON
 VESTBY kommune
 gnr. 135, bnr. 386

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 21.11.2025

Rapportdato: 04.12.2025

Oppdragsnr.: 10021-1805

Referansenummer: IB1111

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød



 **TAKSTMANN**
STÅLE FROSTERØD

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

- Byggmester med 20 års erfaring fra byggebransjen.
- Taksoppdrag med eiendom siden 2009.
- TEGoVA Residential Valuer (TRV).
- Godkjent eksamen Veritas DNV-GL.
- Medlem i Norsk Takst.
- Erfaring utleie bolig/næring siden 1994.
- Benyttes som fagkyndig dommer.

For mer informasjon se www.takstmannen.no

Jeg har ca. 20 års erfaring fra en lokal anerkjent byggmesterbedrift i Moss. Der hadde jeg i mange år stilling som formann, med ansvar for kalkulasjon og oppfølging av totalentrepriser av store og små prosjekter.

Jeg har gjennomført takstutdanningen i Norsk takst og er TEGoVA Residential Valuer godkjent (TRV). TRV er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå, og det stilles krav til både erfaring og kunnskap. Jeg har også godkjent eksamen fra Veritas DNV-GL.

Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mosseregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstoppdrag av ulik karakter.



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

staale@takstmannen.no

970 40 588



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1974 med tilbygg 2. etasje i 1988.

Det er utført betydelige arbeider med våtrom i 2015-2017 og 2021 gjelder to badrom og vaskerom i 1. etasje.

Kjøkken montert nytt i 2015 og mye overflater i 1. etasje av nyere dato.

Vinduer og flere dører er av nyere dato.

For ytterligere informasjon må hele rapporten med alle bygningsdeler leses nøye i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjon i tre med skråtak.

Bygningen har malte trevinduer og PVC med 2-3 lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør (2015), malt balkongdører (stue 2015) i tre og skyvebalkongdør (1988) i malt tre.

Veranda i 2. etasje er trukket inn i takkonstruksjonen og over del av innredet bolig. Det er montert takteking under tregulv, nedløp synlig på vegg ned til terreng.

Terrasseplattinger på grunn utenfor 1. etasje.

Jacuzzi monter på/ved terrasse utenfor 1. etasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Radonmåling utført i 2009 med årsmidde på 60 Bqm3. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og peis med innsats. Det ble utført tilsynskontroll fra MIB 23.10.2025 hvor det ikke er avdekket avvik under tilsyn.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og glatte malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad v/sov:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har fliser i dusj og malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.

Bad v/gang:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Det foreligger dokumentasjon fra utførende håndverker MAC

Entreprenør (selskapet er konkurs i 2025)

Veggene har malte plater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke mulig å kontrollere avslutninger på tettesjikt bak lister mot dører, men det er opplyst i dokumentasjonen fra MAC at tettesjikt er trukket opp bak lister.

Rommet har ikke montert tappeutstyr utover servantbatteri over vask, det er således ikke vurdert som nødvendig at det er et lokalt fall til sluk. På grunn av montert vaskemaskin inn i innredning er det ikke mulig å måle fall inn mot vegg til sluk.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger inn mot badrom er med fliser på motsatt side. Mot gang er det montert kasse.

Det er utført søk med fuktindikator type Protimeter MMS 3 uten funn av verdier som avviker fra referansenivået i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, komfyr, platetopp, vinskapp og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber Det er besiktiget i rørskap.

På vaskerom er det plassert 2. stk fordelingsskap for vann, vannskap

Beskrivelse av eiendommen

bak VVB er ikke kontrollert på grunn av manglende tilgang.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap plassert i vindfang/gang.

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen opplysning om eventuell drenering er etablert rundt boligen. På bakgrunn av terrengnivå mellom boligen og vei, kan det ikke utelukkes at dette er etablert.

Bygningen har trolig ringmur i lettklinkerblokker.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er nedgravd oljetank av ukjent type på eiendommen under terrasse. Det foreligger dokumentasjon med faktura på at tanken er tømt og rengjort for olje fra Norva 24 Øst AS.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Der avvik fra plantegning fra byggeår der 2 soverom i 1. etasje er endret til areal for trapp til loftsetasjen og tv_stue. Vegg inn mot kjøkken er fjernet og det er utført endringer på rominndeling gjelder areal som i dag er baderom og vaskerom. Deler av dette arealet var tidligere arealer til bod/oppbevaring (mat/klær) og det er ikke søkt bruksendring for dette arealet.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

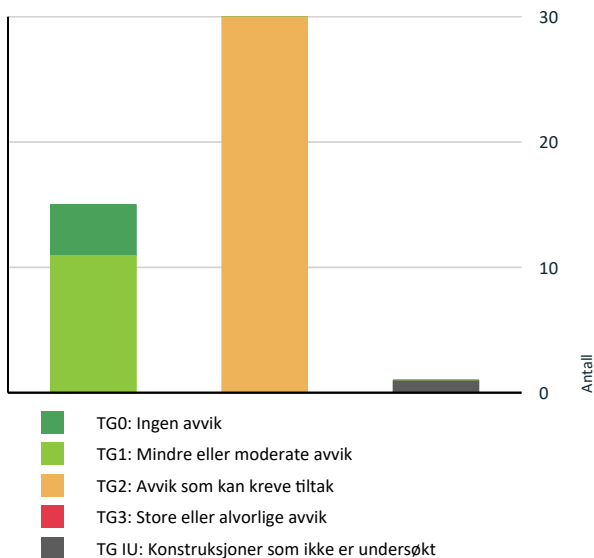
Garasje

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

Tegninger fra byggeår er kontrollert i tidligere prospekt.

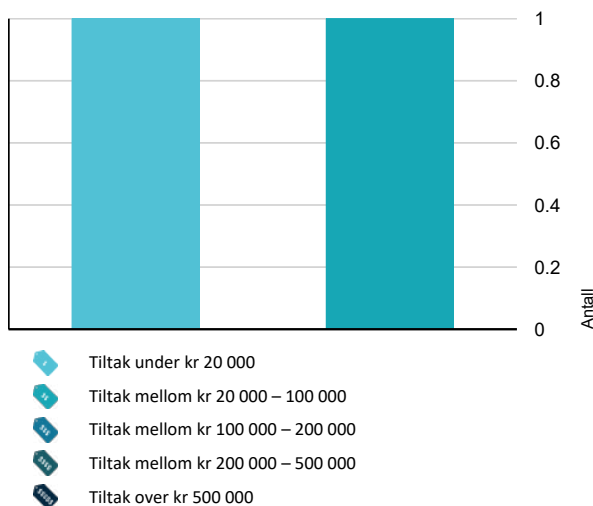
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Beskrevet bolig har ikke inspeksjonsmulighet av loftsrom over 2. etasjen, dette bør etableres. Det tas forbehold om forhold som eventuelt blir avdekket ved en kontroll av dette arealet.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Bod i hage er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad v/sov > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad v/sov > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad v/sov > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad v/sov > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad v/gang > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad v/gang > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad v/gang > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad v/gang > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1974

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Tilbygg 2. etasje
2015	Modernisering	Baderom v/soverom
2015	Modernisering	Kjøkkeninnredning og overflater.
2015	Modernisering	Stålrør pipe.
2017	Modernisering	Baderom v/gang
2019	Tilbygg	Pergola
2021	Modernisering	Vaskerom
2023	Modernisering	Byttet vinduer (ikke alle)

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige ved stigetrinn til pipe.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det var ikke mulig å løfte taksten for kontroll på befaringsdagen.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

På bakgrunn av forskrift fra 1985 kap. 45. som det er oppført "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l." Beskrevet bolig har overbygget adkomst til 1. etasje og det er på bakgrunn av dette vurdert at det ikke er et absolutt krav til montering av snøfangere. Uavhengig forskrift fra 1985 som må ansees gjeldende ettersom boligen i 1988 er bygd på en etasje så anbefales det montering av snøfangere rundt hele boligen. Montering av snøfangere rundt hele boligen vil trolig ha en kostnadsramme på 30-60.000kr

Det var ikke mulig å utføre sikker kontroll på tak på befaringsdagen.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp føres ned til terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Beslag på piper/ hatter og halvvalmer har passert mer en 50% av forventet brukstid og bør kontrolleres ytterligere etter skader/slitasje. Eldre beslag gir fare for utettheter/lekkasjer inn i konstruksjonen.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Eier opplyser at utvendige fasader er behandlet i 2022

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe avvik rundt vinduer/dører med åpninger og skader.

Trepanel ved ytterdør er ført ned til konstruksjon trapp, fare for fuktskader på panel.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det må utføres lokale utbedringer for å sikre at vann ikke kommer inn i konstruksjonen på vinduer 2. etasje.
Det bør etableres større avstand mellom trapp og trepanel, fare for skader og tilgang for nødvendig vedlikehold.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre med skråtak.

Loft over 2. etasje er uten luke/inspeksjonsmulighet.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Noe manglende lufting er synlig over knekott.

Det er opplyst av eier at det var problem med mus i boligens 2. etasje i 2019. 2 stk mus ble tatt i feller på knekott innenfor knevegg i boligens 2. etasje, det er opplyst at det etter dette ikke har vært observert noen mus etter dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør utføres tiltak for å opprettholde lufting 50mm mellom undertak og isolering. Manglende lufting gir risiko for kondensering i konstruksjonen med påfølgende fuktskader.

Konstruksjonen har åpninger som gjør at mus kom inn på loft i 2019, eier har ikke utført tiltak etter dette. Det anbefales ytterligere kontroll for musetetning. Konsekvensen/omfang av at det har vært mus på loft er ikke kontrollert og det er en risiko for at mus har vært inne i konstruksjoner og at dette ikke er avdekket ved befaringen.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og PVC med 2-3 lags glass.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Beslag under vinduer er ikke byttet i forbindelse med arbeid utført i 2023. Det er fuget med fugemasse mellom beslag og vindu i underkant. Beslag går således ikke opp i karm.

Rundt vinduer i 2. etasje er det utettheter på panel inn mot vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales at beslag byttes og at beslag føres opp i underkant karm på vinduer, fare for fukt inn i konstruksjonen.
Lokale utbedringer bør utføres rundt vinduer, fare for fukt inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør (2015), malt balkongdører (stue 2015) i tre og skyvebalkongdør (1988) i malt tre.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Beslag på dør i soverom 1. etg. har glippe inn mot terskel. Over dør på vaskerom er det kun beslag uten vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Lokale utbedringer av beslag/vannbrett bør utføres.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i 2. etasje er trukket inn i takkonstruksjonen og over del av innredet bolig. Det er montert takteking under tregulv, nedløp synlig på vegg ned til terreng.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tekking under tregulv er ikke synlig/mulig å kontrollere, konstruksjonens oppbygning med lufting er ikke kjent.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

En eventuell lekkasje fra veranda vil kunne gi følgeskader inn i boligen. Konstruksjonens oppbygning er ikke kjent og alder på tekking er passert mer en 50%. Tidspunkt for når utskifting blir nødvendig er vanskelig å vurdere, men dette bør planlegges slik at eventuelle følgeskader inn i boligen unngås.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasseplattinger på grunn utenfor 1. etasje.



TG II Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Jacuzzi monter på/ved terrasse utenfor 1. etasje.



Andre utvendige forhold - 2

På terrasse er det murt peis.

Vurdering av avvik:

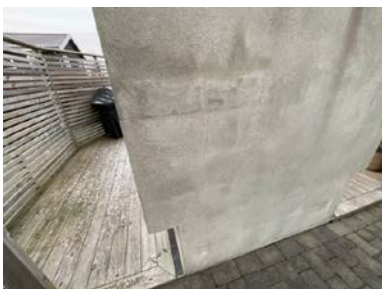
- Det er avvik:

Sprekker kommer trolig at at konstruksjonen er plassert på et ustabilt underlag eller fukt/vann og frost.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes, forholdet vil trolig utvikles videre.



INNENDIG

Overflater

Innendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Overflater i 1. etasje er i all hovedsak fornyet/behandlet etter 2015.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Skader i gulv 2. etg. stue og et soverom.
Noe skader i vegg et soverom i 2. etasje.
Brekasje lamgulv ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater gulv i 2. etasje må rolig byttes for utbedring.

Brekasje gulv i stue/kjøkken har trolig sammenheng med ujevnt underlag, det er ikke mulig å vurdere om dette kan utbedres lokalt. For eventuell avretting vil større deler av gulv måtte avdekkes slik at en avretting kan utføres.



Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Radonmåling utført i 2009 med årsmidde på 60 Bqm3

Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og peis med innsats.

Det foreligger dokumentasjon med pristilbud som dokumentasjon på utført montering av innvendig stålrør fra Kakkell & Peis Spesialisten AS i sept 2015. Det ble utført tilsynskontroll fra MIB 23.10.2025 hvor det ikke er avdekket avvik under tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør utføres ytterligere undersøkelser av omfang på sprekker i pipe når dette er mulig å utføre på yttertak. Det bør vurderes å montere et heldekkende beslag på pipen

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Nedre trinn er 4 cm lavere enn resterende trinn.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og glatte malte dører.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad bad fra soverom har slått seg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørblad må trolig byttes for utbedring.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Det foreligger dokumentasjon fra utførende håndverker MAC Entreprenør (selskapet er konkurs i 2025)

Årstall: 2021

Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke duk våt sone, noe som kreves for våtromssystem av denne type.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere duk med maling eller membran/fliser i våt sone ved vask.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke mulig å kontrollere avslutninger på tettesjikt bak lister mot dører, men det er opplyst i dokumentasjonen fra MAC at tettesjikt er trukket opp bak lister.

Rommet har ikke montert tappeutstyr utover servantbatteri over vask, det er således ikke vurdert som nødvendig at det er et lokalt fall til sluk. På grunn av montert vaskemaskin inn i innredning er det ikke mulig å måle fall inn mot vegg til sluk.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tørkerommet og vaskemaskin må flyttes for adkomst til sluk. Plassering av sluk/utforming av innredning på rommet bør således endres slik at det blir enklere tilgang på å sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
 - Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Manglende tilgang på sluk utgjør fare for at sluk ikke blir vedlikeholdt/rengjort, manglende vedlikehold/rengjøring vil gi risiko for tilstopning av sluk med tilbakeslag i rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger inn mot baderom er med fliser på motsatt side. Mot gang er det montert kasse.

Det er utført søk med fuktindikator type Protimeter MMS 3 uten funn av verdier som avviker fra referansenivået i rommet.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD V/SOV

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD V/SOV

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusj og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i våt sone.

Malt vegger i våt sone har ikke montert duk, våtromssystem krever duk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer og dører som er plassert i våt sone gir fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og fare for skader på trekonstruksjoner som er montert rundt disse åpningene.

Malte plater uten duk bør påmonteres duk med våtromsmåling eller membran/fliser.



1. ETASJE > BAD V/SOV

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bom på fliser forsn og under midt på vask.

Ikke oppkant ved dør eller 1:100 fall på del av gulv utenfor dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
 - Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det anbefales lokal utbedring mot dør med etablering av oppkant av tettesjikt 15 mm over topp flis. Manglende oppkant vil kunne resultere i lekkasjevann ut av rommet i en lekkasjesituasjon.

Lokale utbedringer med bom på fliser, i forbindelse med et slikt arbeid kan det avdekkes skjulte mangler som sprekker i konstruksjonen eller man kan utføre arbeid som skader membran/tettesjikt.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD V/SOV

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD V/SOV

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD V/SOV

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD V/SOV

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD V/GANG

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2017

Kilde: Andre opplysninger: Eier opplyser at baderom er pusset opp i 2017, det foreligger pristilbud på arbeidet fra Aqua VVS AS datert 03.10.2017 og fra murer gjelder flis og membran.



1. ETASJE > BAD V/GANG

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

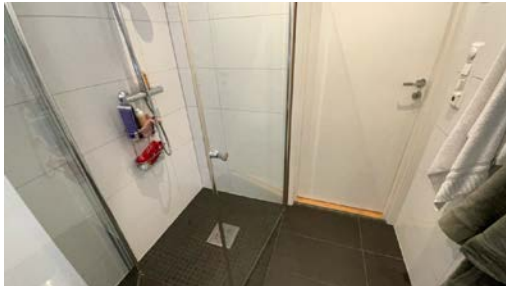
Dør plassert i våt sone.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer og dører som er plassert i våt sone gir fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og fare for skader på trekonstruksjoner som er montert rundt disse åpningene.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD V/GANG

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Stedvis bom flere steder, ingen sprekker/riss er observert i overflater.

Nedsenk i dusjonen er ikke 10 mm, i ytterhjørne er nedsenk kun 3-5 mm. Gulv utenfor dusj har ikke fall 1:50 innenfor 80 cm fra sluk og det er ikke oppkant på tettesjikt ved dør 15 mm over topp flis.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Lokale utbedringer med bom på fliser, i forbindelse med et slikt arbeid kan det avdekkes skjulte mangler som sprekker i konstruksjonen eller man kan utføre arbeid som skader membran/tettesjikt.

Det bør utføres lokal utbedring av oppkant ved dør slik at dette tilfredsstiller krav i henhold til forskrift på 15 mm. Risikoen er at lekkasjevann vil kunne renne ut av rommet i en lekkasjesituasjon.

Fall på gulv oppfyller ikke krav i forskrift for del av gulv utenfor dusj, dette utgjør en risiko for at vann på gulv ikke renner til sluk.

1. ETASJE > BAD V/GANG

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med slukforhøyer og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

I dokumentasjonen som foreligger er det opplyst at nytt sluk skal monteres. Imidlertid er det ved befaring observert at det er montert forhøyer på noe som antas å være et eldre sluk. Ved å løfte opp "vannlås" blir det synlig at vannlåsen er montert i et lavere nivå. I sluk er det også en an boring som det ved befaring ikke var mulig å lokalisere hvor kom fra. Ytterligere undersøkelser bør gjøres for å avdekke hvor an boringen kommer fra.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør kontrolleres hvor an boringen er tilkopleet.

Sluk med slukforhøyer ansees som en ekstra risiko da avløp har flere klempunkter som kan gi fare for lekkasje.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD V/GANG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD V/GANG

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1. ETASJE > BAD V/GANG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

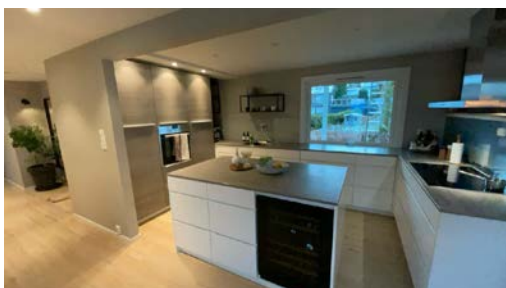
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, komfyr, platetopp, vinskap og komfyrvakt.

Årstall: 2015

Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonen har passert mer en 50 % av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er vanskelig å vurdere når utskiftning blir nødvendig, dette kan oppstå plutselig.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap.
På vaskerom er det plassert 2. stk fordelingskapp for vann, vannskap bak VVB er ikke kontrollert på grunn av manglende tilgang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber har passert mer en 50% av forventet brukstid.
Vannskap som er kontrollert, mangler sprutdeksel.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Ytterligere undersøkelser bør gjøres gjelder vannskap bak VVB.
Vannskap som er kontrollert bør utstyres med sprutdeksel.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Stue 2 etg er uten ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstill: 2018

Kilde: Faktura e.l



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstill: 2021

Kilde: Eier



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i vindfang/gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1975
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja Finnes ingen opplysninger/dokumentasjon om arbeid som er utført tilbygg 1988.

Det er trolig utført arbeider i sikringsskap med utskiftning av komponenter, men det er ikke kjent når dette er utført og om det er krav til dokumentasjon at dette arbeidet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Utbedring av forhold i sikringsskap og oppdatering av kursfortegnelsen.

Generell kommentar

Plassering av el-stikk i badet bør kontrolleres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

Tilstandsrapport

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

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

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Det foreligger ingen opplysning om eventuell drenering er etablert rundt boligen. På bakgrunn av terrengnivå mellom boligen og vei, kan det ikke utelukkes at dette er etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eventuell konstruksjon har passert mer en 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak på etablering/bytting av drenering kan ikke utelukkes, konsekvens for manglende tiltak er fuktopptak i grunnmur..

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har trolig ringmur i lettklinkerblokker.

Terrenghold

Det er ikke påvist manglende fall/fall inn mot boligen, men det er stor sannsynlighet fall på terreng inn mot bolig fra vei under terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende fall ut fra boligen 3 meter fra yttervegg utgjør et avvik fra forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Fall eller manglende fall inn mot yttervegg/ringmur vil utgjøre en økt fuktbelastning på konstruksjonen som vil kunne gi følgeskader.

Ytterligere undersøkelser bør utføres, tiltak med å etablere fall ut fra yttervegg kan bli nødvendig.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Det er nedgravd oljetank av ukjent type på eiendommen under terrasse. Det foreligger dokumentasjon med faktura på at tanken er tømt og rengjort for olje fra Norva 24 Øst AS.

Vestby kommune anbefaler at ubrukte tanker fjernes, men det foreligger ikke et krav om dette.

Imidlertid kreves det at tanken fylles med sand eller tilsvarende.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1977

Kommentar

Tidligere prospekt

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Behov for påkostninger

Beskrivelse

Enkel garasje, brostein på grunn, tre mot terreng.
Vippeport og sidedør i trekonstruksjoner.
Fasader med trepanel og takteking med takstein.

Utvendig panel er ført ned til og under terreng.
Bygningen har skjevheter.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

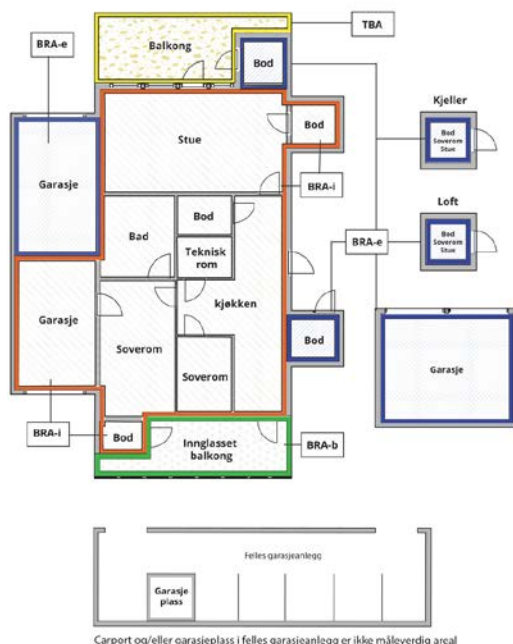
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	114			114	99
2. Etasje	71			71	2
SUM	185				101
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, vaskerom, bad v/sov, bad v/gang, soverom, stue/kjøkken, tv-stue, trapperom		
2. Etasje	Stue, soverom, soverom 2		

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

Arealer på loft er vanskelig å måle opp på stedet på grunn av skjevheter i gulv/vegger/himling og skråtak. For å få en kontroll av disse arealene anbefales en digital 3D scanning av arealene, avvik vil kunne forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Der avvik fra plantegning fra byggeår der 2 soverom i 1. etasje er endret til areal for trapp til loftsetasjen og tv_stue. Vegg inn mot kjøkken er fjernet og det er utført endringer på rominndeling gjelder areal som i dag er badrom og vaskerom. Deler av dette arealet var tidligere arealer til bod/oppbevaring (mat/klær) og det er ikke søkt bruksendring for dette arealet.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført arbeider med el-anlegg og vaskerom de siste 5 år. Det foreligger dokumentasjon for arbeidene som er utført.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra byggeår er kontrollert i tidligere prospekt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	185	0
Garasje	0	17

Kommentar

Enebolig

Garasje

I rapporten oppgis arealer med fordeling av P-rom og S-rom, dette er etter en eldre utgave av NS 3940. Arealet opplyses på bakgrunn av at dette kreves i henhold til lov/forskrift. Det vil forekomme avvik fra dagens utgave av NS 3940 og eldre, dette gjelder spesielt areal til boder, disse arealene var i mange tilfeller ikke måleverdige i henhold til eldre NS 3940.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2025	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Anette Nordskog	Kunde
	Erik Asbjørn Norby Åsberg	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	135	386		0	699.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Granlia 9

Hjemmelshaver

Nordskog Anette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrivet eiendom har beliggenhet på Deør i Vestby kommune. Kort avstand til Son sentrum.
Det er kort avstand til Son togstasjon og av/på kjøring E6 i både nordgående og sørgående retning.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplest avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressarealer, beplantning, belegningsstein og treplattinger/terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Del av opparbeidet areal med hage på baksiden av boligen samt frittliggende bod er plassert/opparbeidet utenfor tomtens grense.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	24.11.2025		Fremvist		Nei
En Elektro	09.12.2015	Samsvarserklæring bad 1. etasje	Gjennomgått		Nei
Aqua VVS AS	03.10.2017	Pristilbud på arbeid i badrom	Ingen		Nei
Murmester Jens Aksel Christiansen AS	05.10.2017	Faktura	Gjennomgått		Nei
En Elektro	22.12.2017	Samsvarserklæring Baderom v/gang 1. etasje.	Gjennomgått		Nei
En Elektro	27.09.2018	Ny kurs og opplegg el bil lader og ny kurs for varmepumpe.	Gjennomgått		Nei
En Elektro	31.05.2019	Utvendig belysning og stikk til jacuzzi	Gjennomgått		Nei
En Elektro	17.08.2020	Montering av utelamper. Billader i garasje.	Gjennomgått		Nei
En Elektro	24.02.2022	Nytt el anlegg i vaskerom og el bil lader.	Gjennomgått		Nei
MAC Entreprenør		Dokumentasjon arbeider vaskerom.	Gjennomgått		Nei
Akershus Installasjon AS	14.11.2025	El-stikk spisestue, koplet opp utelampe.	Gjennomgått		Nei
Norva 24 Øst AS	12.04.2019	Faktura for tømning og vasking av oljetank.	Gjennomgått		Nei
MIB	23.10.2025	Tilsynsrapport	Ingen		Nei
Plantegninger		Plantegninger fra byggeår og tegninger fra tilbygg/påbygg i 1988	Gjennomgått		Nei
Plantegning garasje		Byggeår 1977	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.12.2025	
2	12.12.2025	
3	14.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IB1111>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Tomt er opparbeidet og bod er plassert utenfor tomtens grense.



Bod plassert delvis utenfor tomtegrensen.



Tomten er opparbeidet med gress og hekk utenfor tomtens grense.



Terreng og avstand til trekonstruksjoner garasje.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Moss	
Oppdragsnr.	
1114250072	

Selger 1 navn
Anette Nordskog

Gateadresse	
Granlia 9	

Poststed	Postnr
SON	1553

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1114250072

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AN

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2015: Etablert bad i tidligere soverom 1. etg 2017: slått sammen bad og toalettrom til større bad med toalett. 2021: pusset opp vaskerom, fliser og varmekabler på gulv.
Arbeid utført av	EN elektro AS, Helland drift AS, Prosjekt Håndverk AS, Wislan Rør AS, Aqua VVS AS, Muremester Jens Aksel Christiansen AS, MAC Entreprenør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	membran og sluk fornyet i alle 3 våtrom
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ingen problemer, og tilsynsrapport fra brannvesen finner ingen avvik, men takstmannen skriver i sin rapport: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
-------------	---

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Brudd i laminat mellom kjøkken og stue
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	2 mus i knevegg ca vinter 2017. Fanget i felle.
-------------	---

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2015: oppgradering 1. etg inkl bad m nye varmekabler, kjøkken, stue, gang 2017: slått sammen bad og toalettrom til større bad m nye varmekabler 2018: montering ny varmepumpe 2019: etabler uteplass med nye utelamper og varmelamper, montert utvendige screens på 2 soverom. Sanert oljetank. Olje ble deponert av Norva 24 Øst AS, 2020: montert elbillader nr 2. Elbillader nr 1 montert tidligere, (ca 2018) 2021: oppussing vaskerom, varmekabler i gulv
Arbeid utført av	EN eletro AS, Roar Larsen

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Eitilsyn Hafslund nett 2017
-------------	-----------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2 stk ladere montert i garasjen.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Etablert ny uteplass 2019, lagt ny platting, pergola, innsynsskjerming, levegg og utepeis.

Arbeid utført av

Helland Drift AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

veggen mellom boden og vaskerommet er fjernet. området brukes fortsatt til oppbevaring, men er tatt inn i vaskerommet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hekken mot naboen i bakkant av huset står på kommunal tomt. Det er en korridor av kommunal tomt som går mellom husene oppover hele veien. Hjørnet av boden i hagen sår også på kommunal tomt. det var etablert slik før vi flyttet inn i 2015.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gjort av tidligere eier

21.1 Radonmåling

År

2009

Verdi

60

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- ☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1114250072

Tilleggs kommentar

På spørsmål om oljetank er nedgravd har jeg svart ja, men jeg er ikke sikker på om det er riktig. Jeg har snakket med leverandøren av tjenesten (Roar Larsen) men han var ikke sikker på om tanken ble fjernet eller om den ble liggende.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

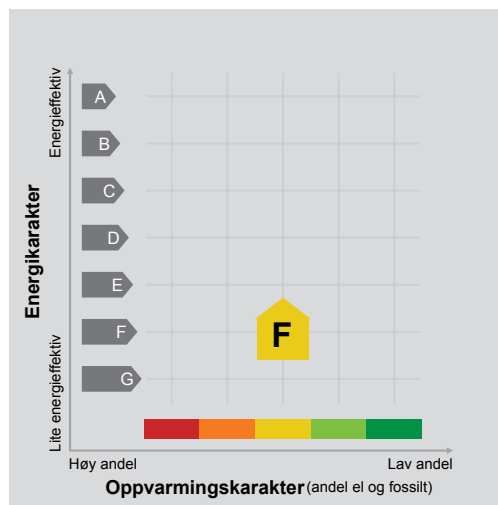


Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

ENERGIATTEST



Adresse	Granlia 9
Postnummer	1553
Sted	SON
Kommunenavn	Vestby
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	386
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6551041
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-191061
Dato	18.11.2025



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

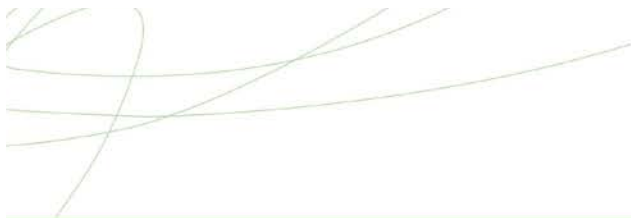
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

Energi merkingen 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 innnetemperaturen

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)

- Følg med på energibruken i boligen

- Isolering av gulv mot grunn

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Montering tetningslister

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 innneklima 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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1975
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 187
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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: 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 2: 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 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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: 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 7: 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 8: 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. Kjøøl- 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persienser om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs**Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

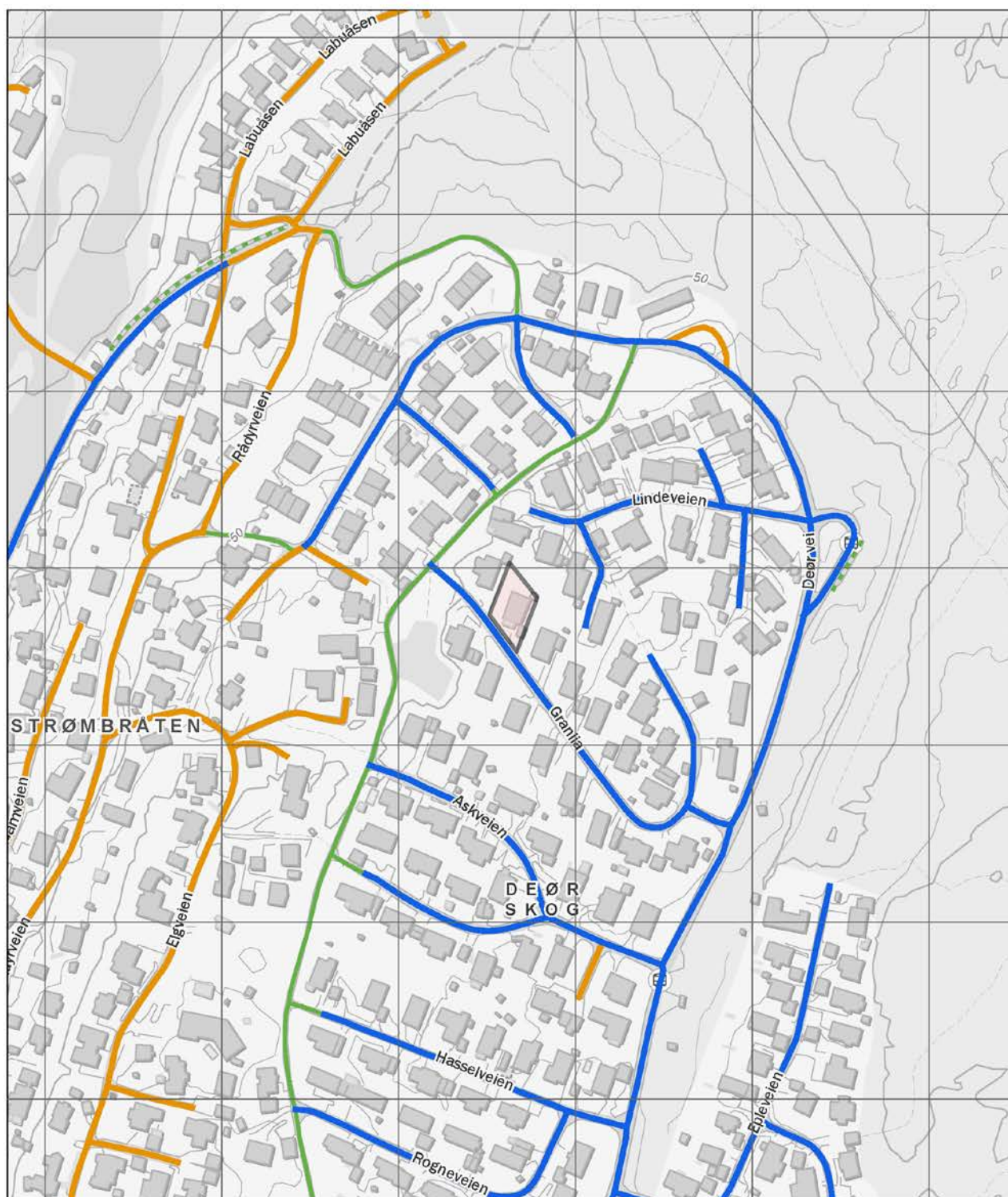
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Kommune: 3216 Vestby

Eiendom: 3216/135/386/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje

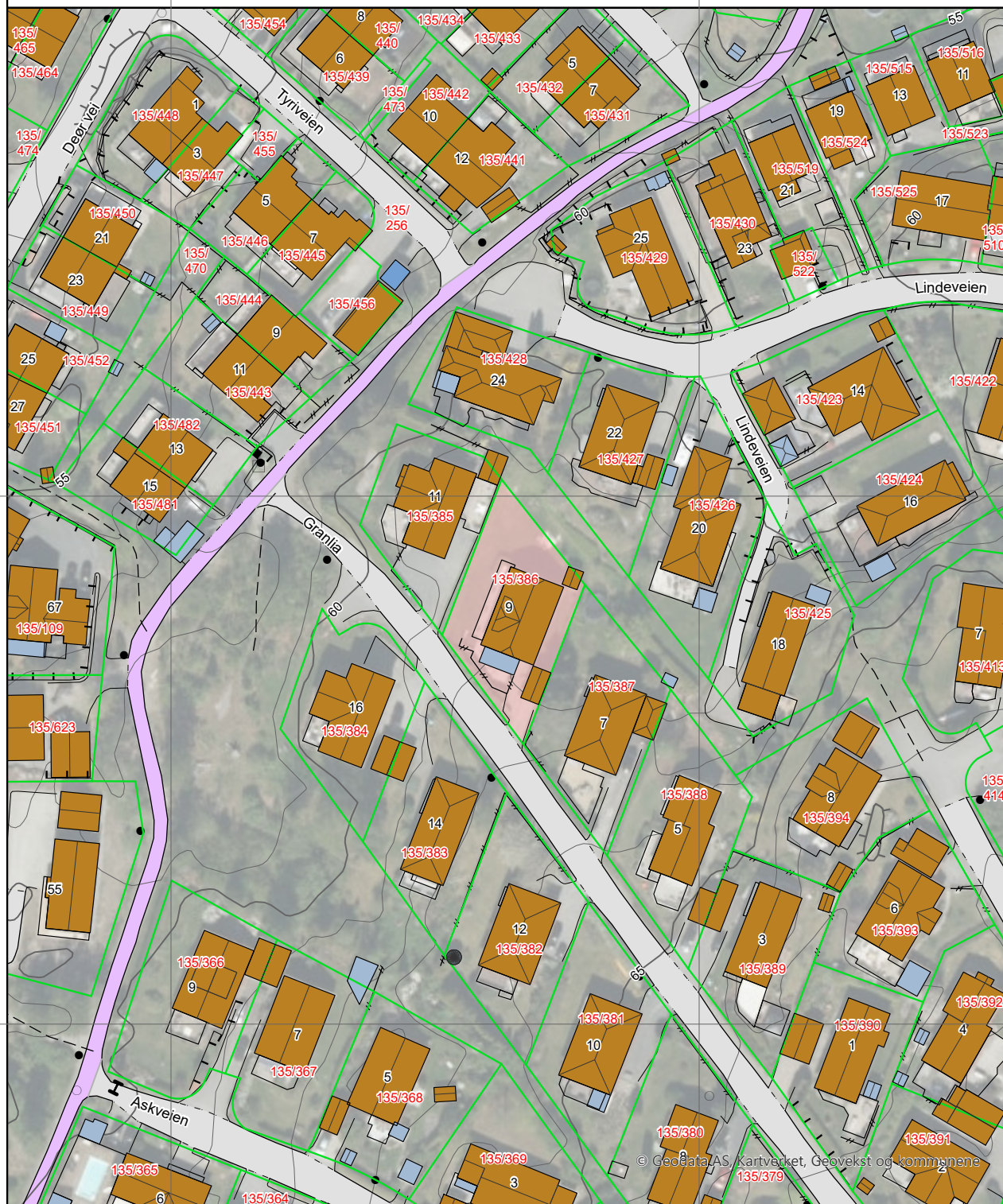
--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 27.10.2025



0 25 50 m

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

Kommune: 3216 Vestby

Eiendom: 3216/135/386/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje

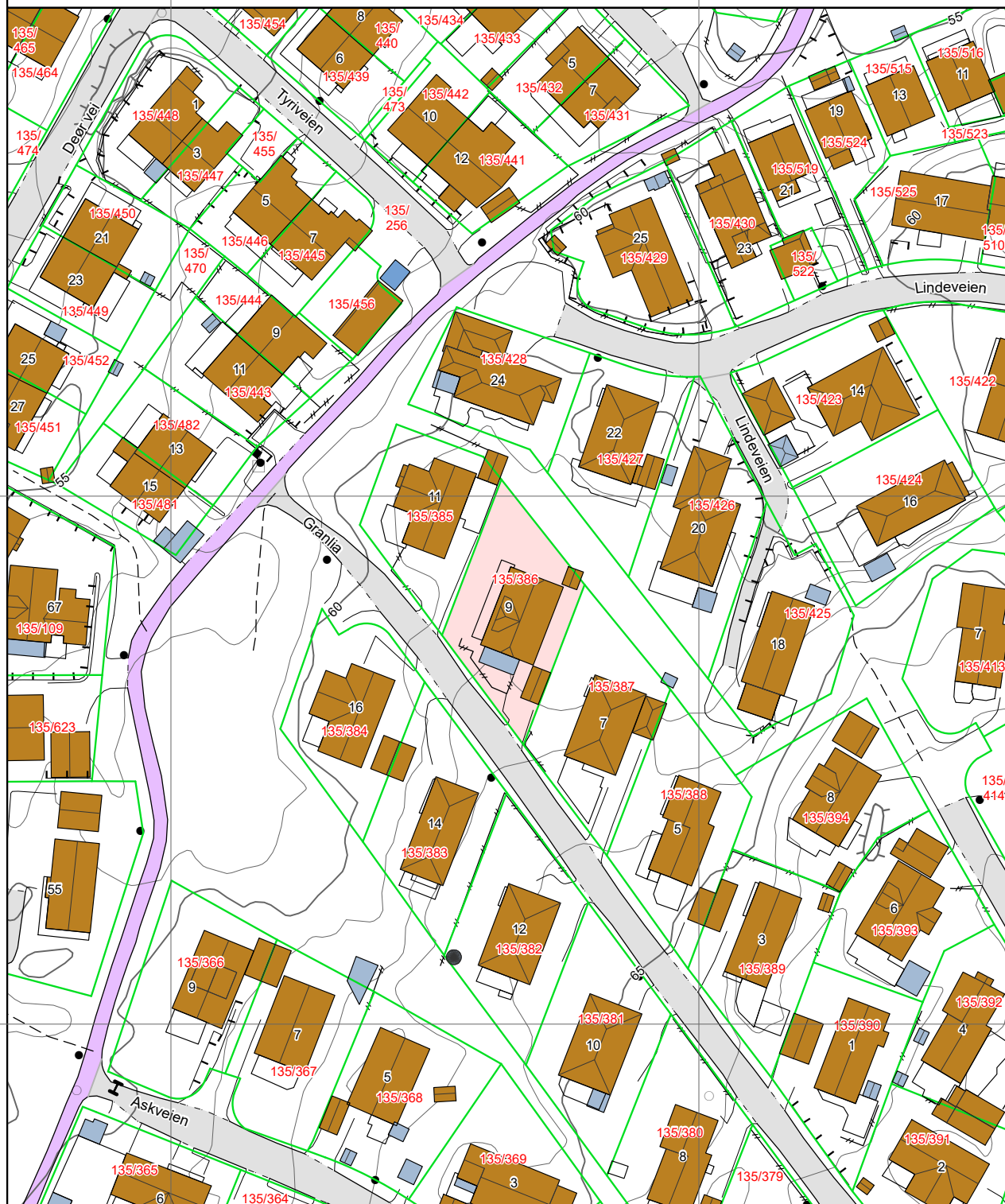
--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 27.10.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

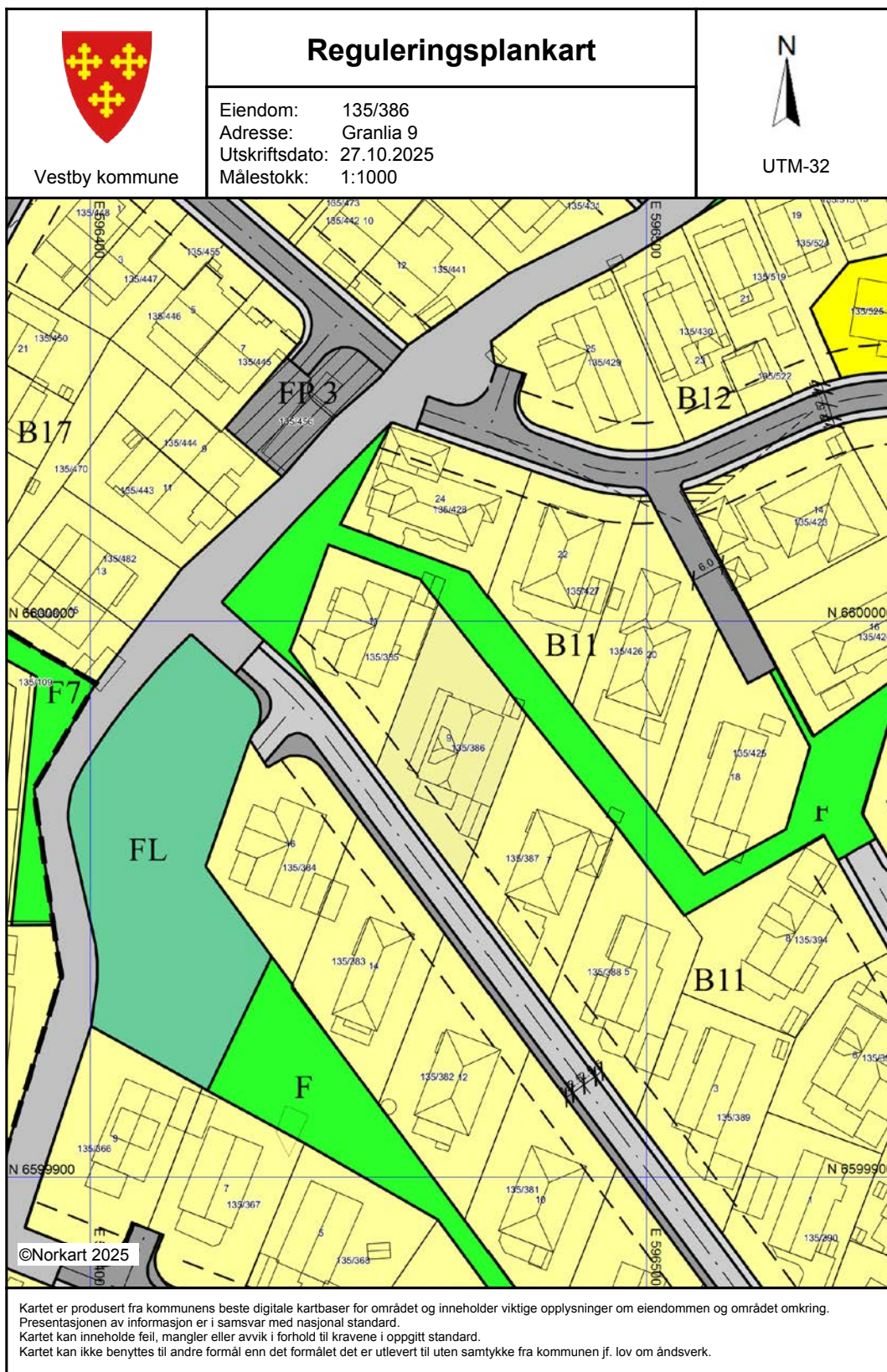
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Frionråder
	Anlegg for lek
	Annet frionråde
	Fellesareal for garasjer
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

	Lekeplass
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde



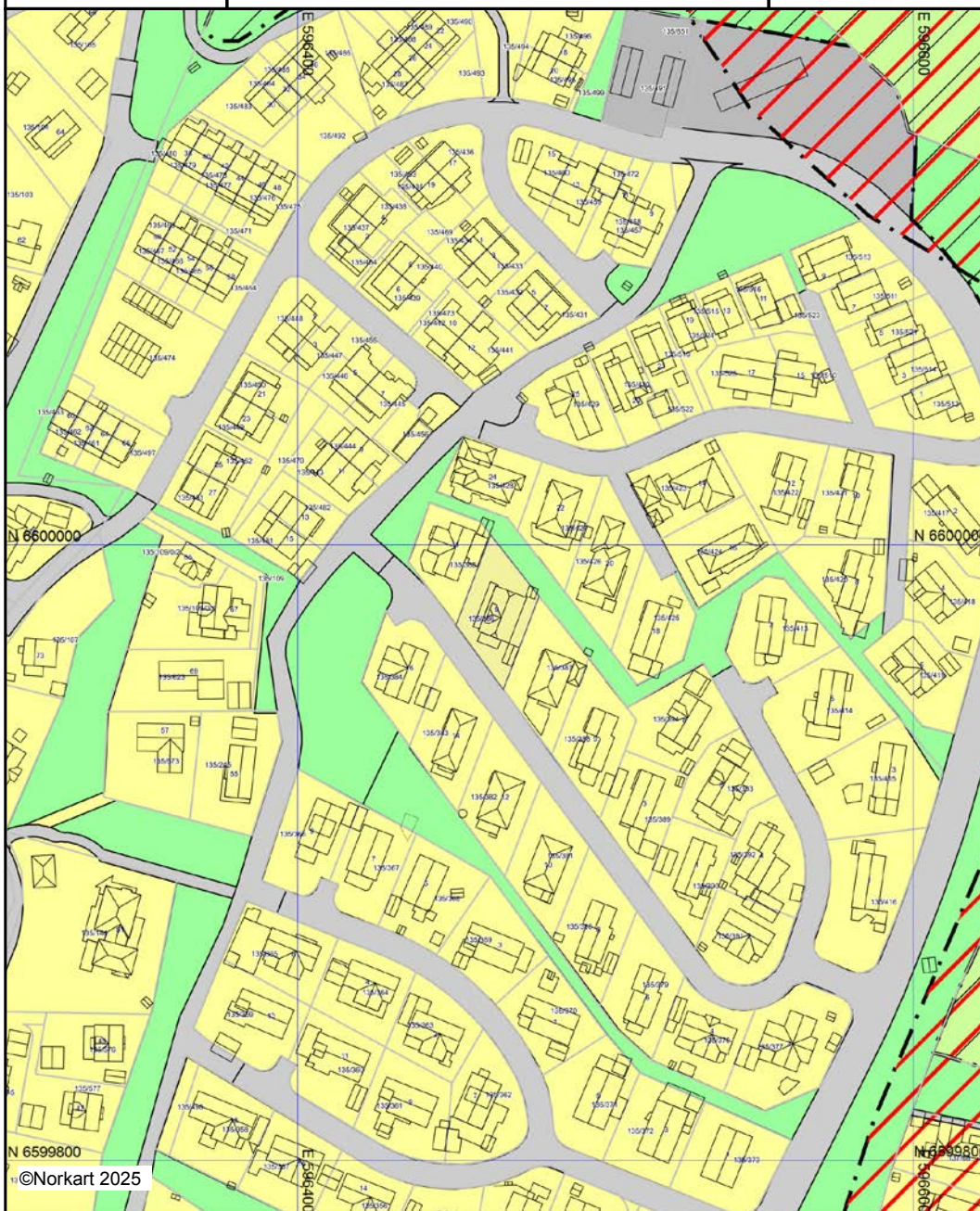
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 135/386
Adresse: Granlia 9
Utskriftsdato: 27.10.2025
Målestokk: 1:2000



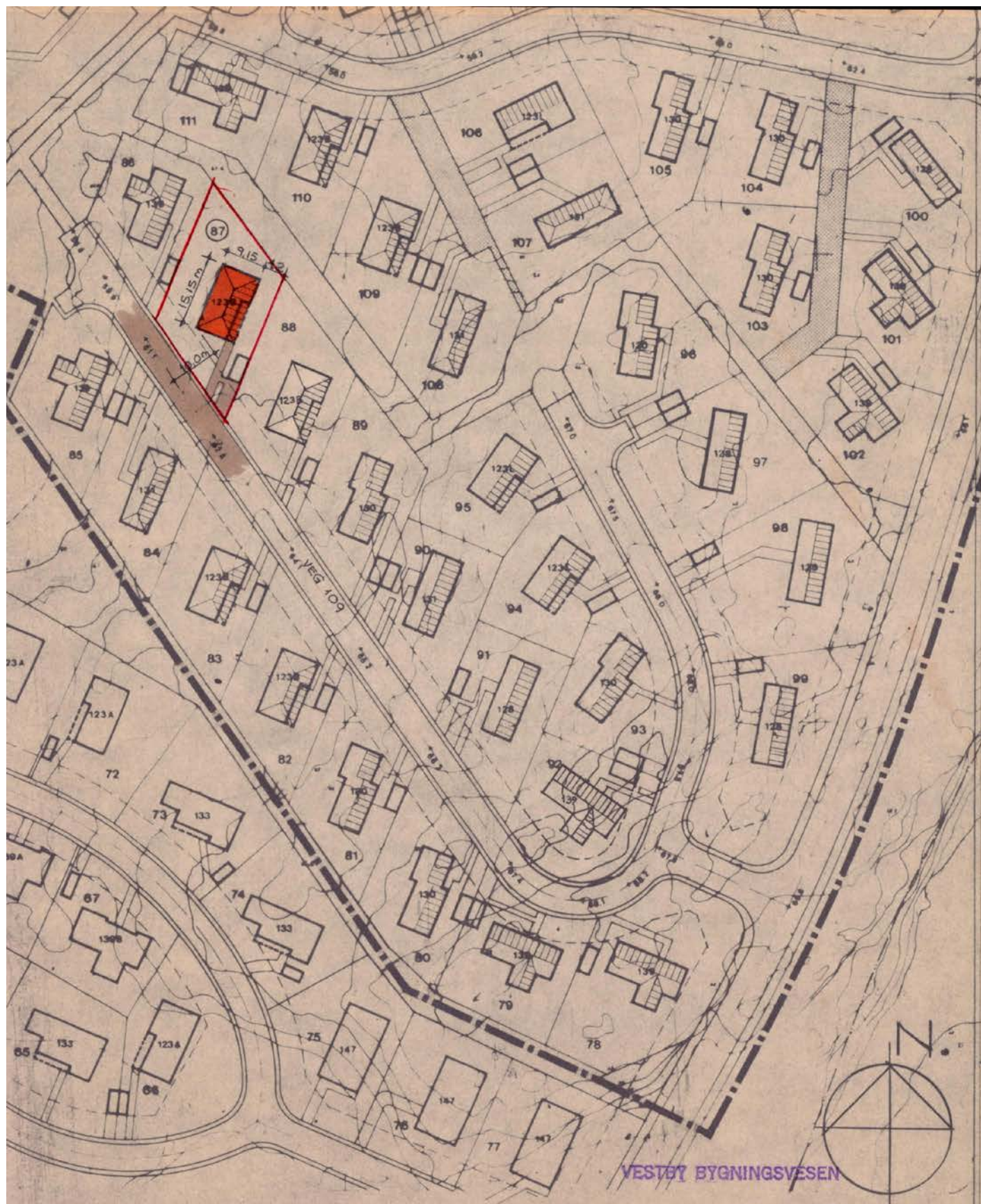
UTM-32



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

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Boligbebyggelse - nåværende
	Veg - nåværende
	Parkering - nåværende
	Frionråde - nåværende
	Park - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål



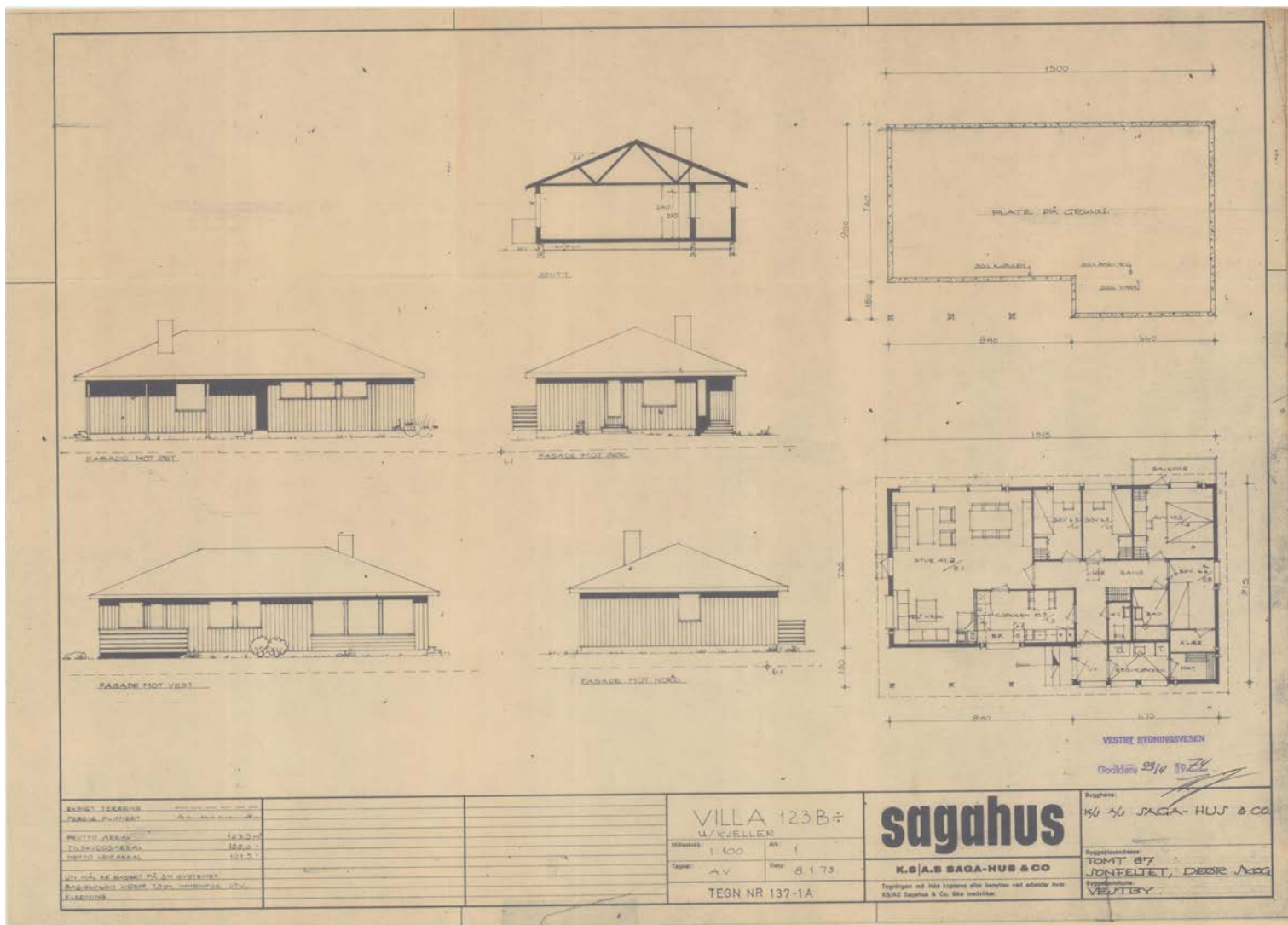
VESTBY BYGNINGSVESEN

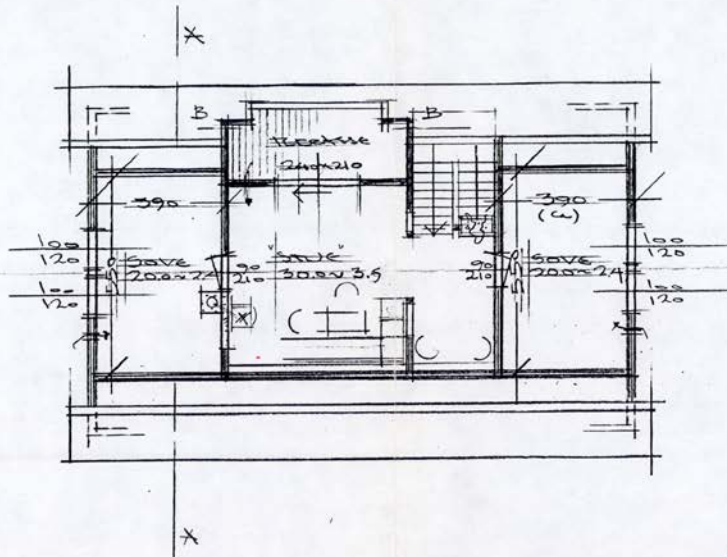
Godkjennt 03/4 1974

K/S A/S SAGAHLUS.

DEØR SKOG, SONFELTET, VESTBY KOMM.
SITUASJONSPLAN FOR TOMT NR 87.

MÅLESTOKK 1:1000. DATO: 1.2.74. T.R.



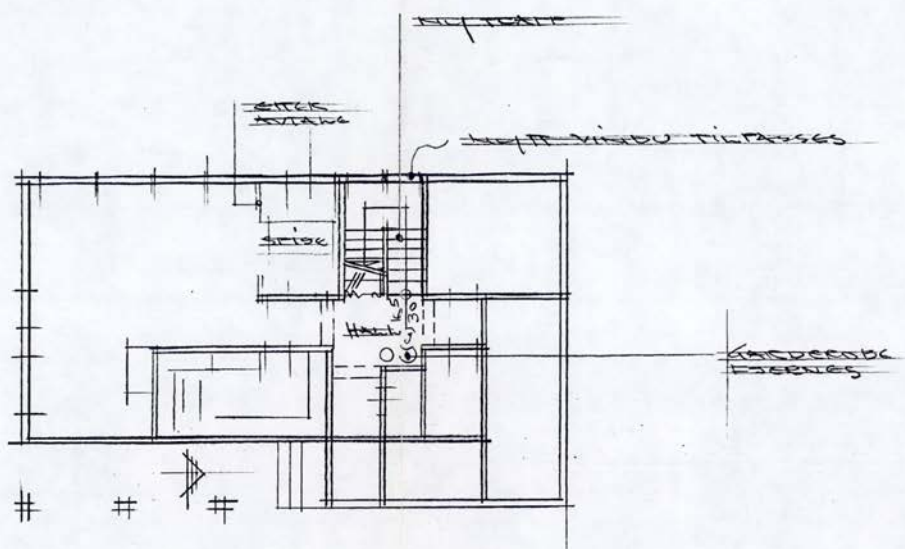


VESTBY BYGNINGSVERSEN
 Godkjent 8/2 1188
 RA

JACOBSEN
 OVERSETT. (NH)
 VESTBY
 TEK. DATA. B. KENNEDY

1:100

3

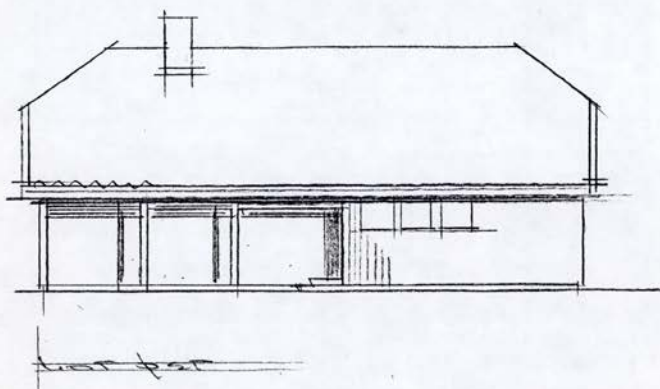


VESTBY BYGNINGSVESEN
Bordkømt 8 1/2 1988

Rt

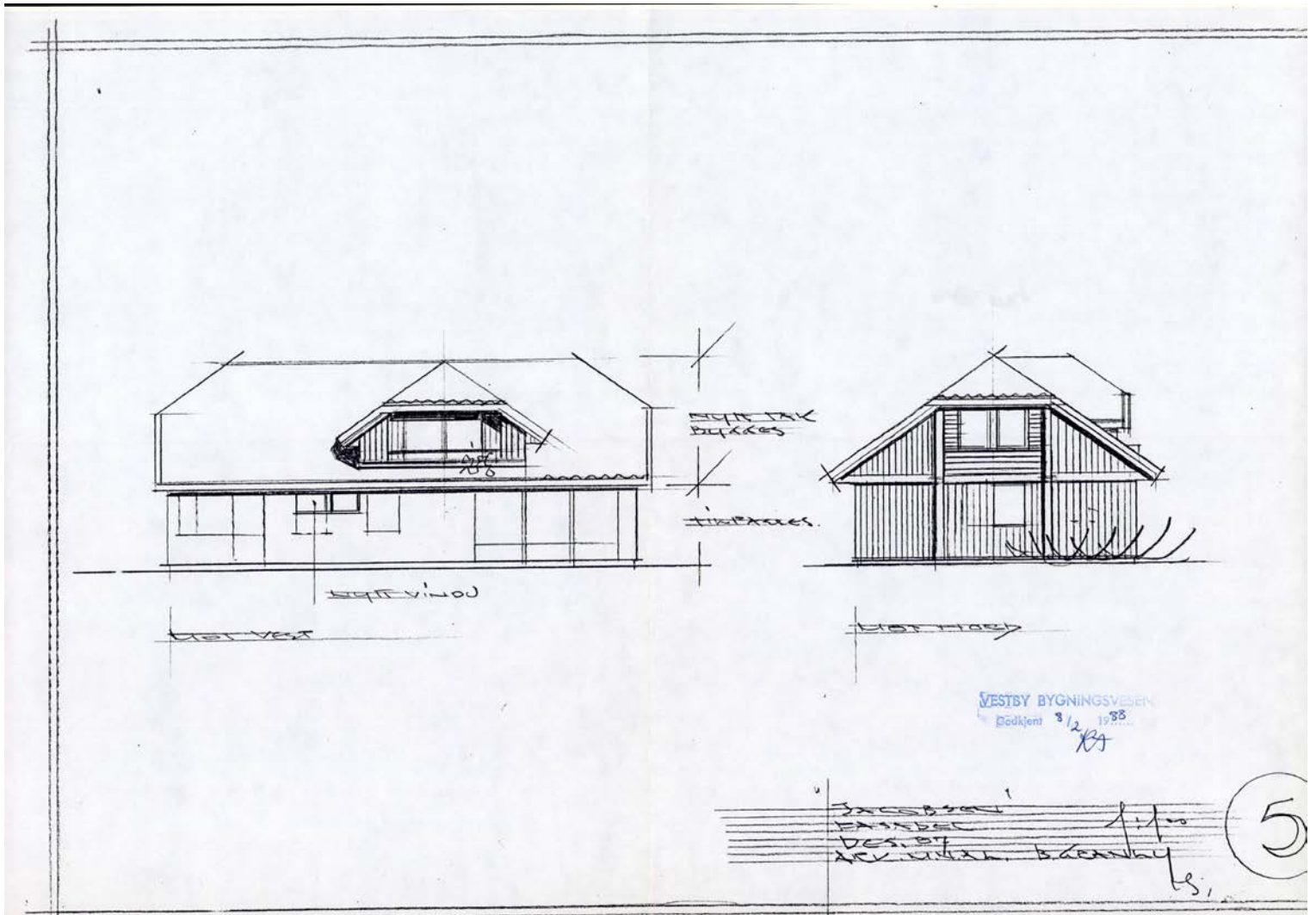
JACOBSEN
1. etg.
Vest. By
Ark. U. A. A. L. Hansen

2



JACOBSON
KARROCK 1.00
DES. 2/1
ARK. MATH. BAKING 8.

(6)



KONTINUIERLIK

DE)

150

240

being
either a tale
or a beginning

4
 4
 SECOBSEN
 SEIT
 DES BT
 KERN, LUTAR & GERNING



Nabolagsprofil

Granlia 9 - Nabolaget Deør skog - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Einerveien Linje 545A, 545B, 546	4 min 0.3 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	12 min 6.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

Skoler

Son skole (1-7 kl.) 324 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km
Grevlingen skole (8-10 kl.) 321 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	16 min 14.3 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	22 min 22.9 km

«Godt etablert, alle veier fører til en gangvei hvor barna kan sykle og gå trygt. Kort vei til skogen, gangavstand til sentrum. Kort vei til skoler og idrettsanlegg.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

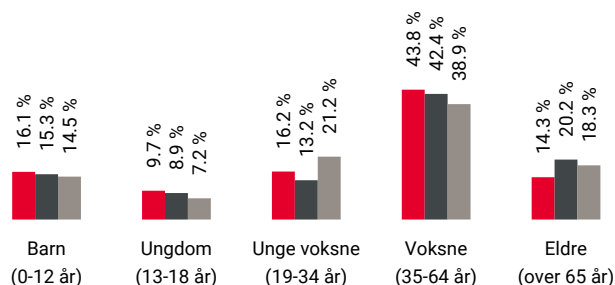
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Deør barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.8 km
Bjørkekollen barnehage (1-5 år) 32 barn	10 min 0.9 km
Grevlingen barnehage (1-5 år) 81 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Sletta PostNord	16 min 1.5 km
Kiwi Son PostNord, søndagsåpent	19 min 1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

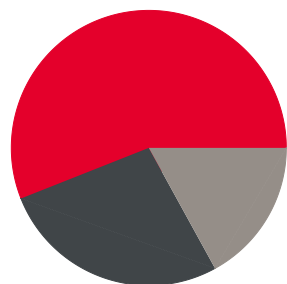
⚽ Balløkke vollehaven 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

⚽ Labo stadion 8 min 🚶
Fotball 0.8 km

🏊 Kondishuset 14 min 🚶

🏊 Friskis & Sveltis Vestby 8 min 🚶

Boligmasse



■ 56% enebolig
■ 27% rekkehus
■ 17% annet

Varer/Tjenester



Kambo Senter

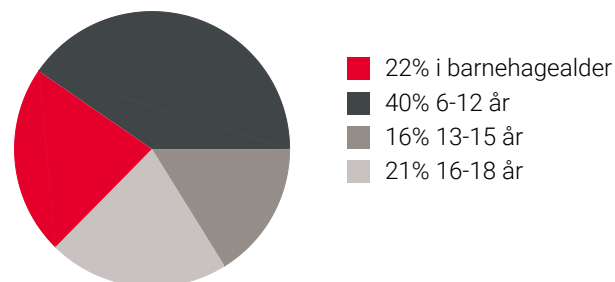
14 min 🚶



Apoteket i Son

17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

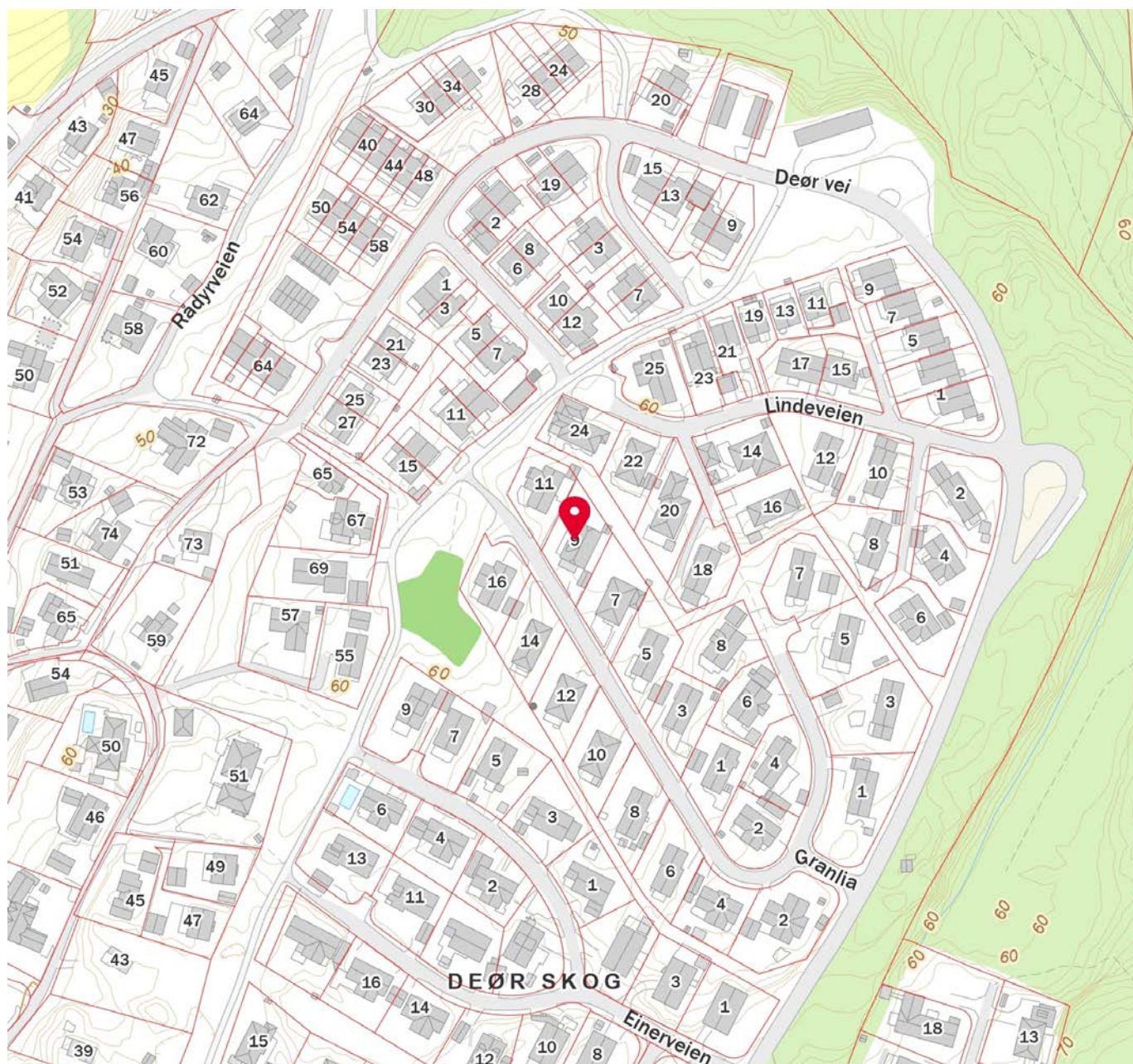
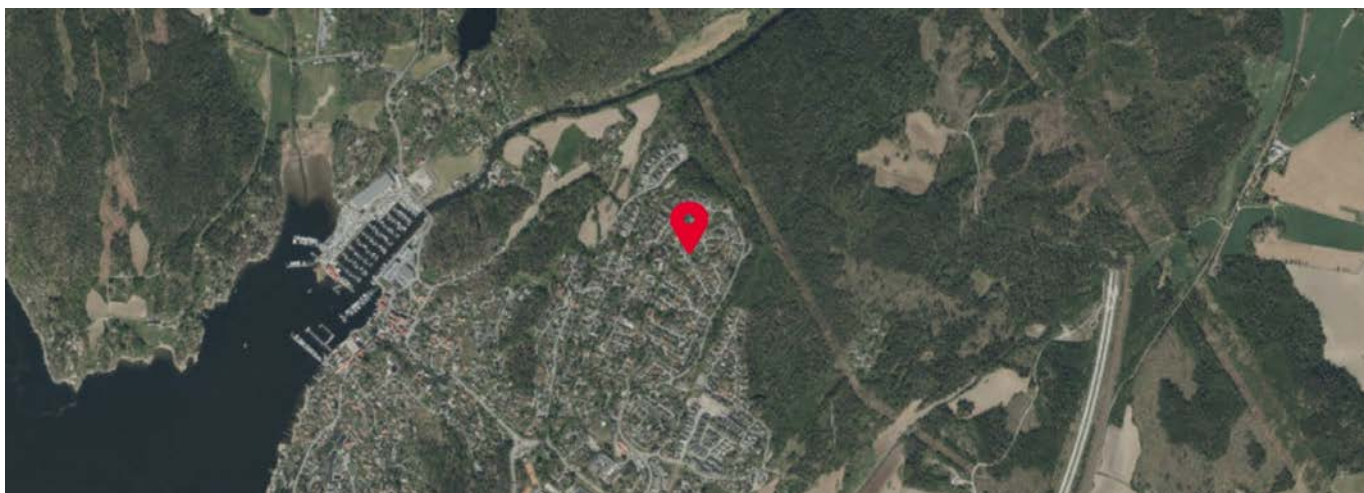


0% 43%

■ Deør skog
■ Son/Store Brevik
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Granlia 9
1553 SON

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Baard Janitz

Telefon: 971 43 122
E-post: baard.janitz@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre