

Refsnesskogen 34A



Velkommen til

Refsnesskogen 34A



Salgsoppgaven produsert 31. juli 2025

Refsnes Terrasse

Betydelig påkostet 4-roms endeleilighet - Vestvendt balkong m/nydelig fjordutsikt - Totalrenovert 2023 - Garasjeplass

Prisantydning	7 600 000,-
Fellesgjeld	243 490,-
Omkostninger	197 420,-
Totalpris	8 040 910,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 640,-
BRA-i	125 kvm
Totalt BRA	135 kvm
Soverom	3

Etasje	-2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1976

Ansvarlig megler	Kent Yuen
Telefon	413 18 511
E-post	k.yuen@nordvikbolig.no

Megler	Tarjei Innleggen
Telefon	416 96 768
E-post	T.innleggen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Refsnesskogen 34A!
-
- Moderne og tiltalende 4-roms selveier.
- Høy standard og totalrenovert høsten 2023.
- Vestvendt balkong på 16 kvm med nydelig utsikt og markise.
- 3 innbydende soverom og 2 lekre bad.
- Gjennomgående 1-stavs parkett med gulvvarme.
- God intern beliggenhet i ende uten innsyn fra syd.
- Parkering i garasjeanlegg med elbillader.
- Gåavstand til flotte turområder, sjø og strand.
-
- Eiendommen ligger vestvendt i høyden på vakre Jeløya, med flotte solforhold og en fantastisk vidstrakt utsikt mot Oslofjorden, Refsnes og flotte naturområder. Området ligger litt utenfor bykjernen og er ideelt for alle aldre som vil bo i et fredelig område, men fortsatt ønsker nærhet til byens fasiliteter.

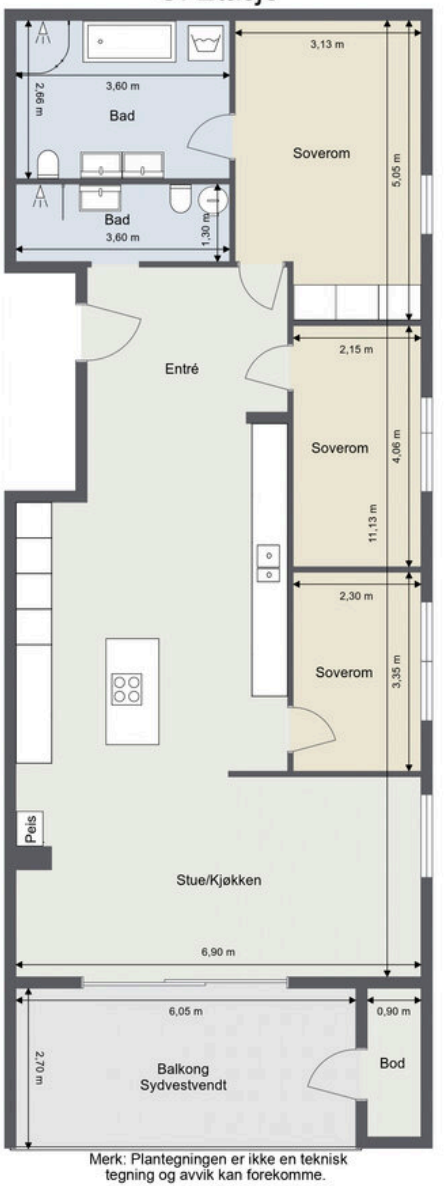
Arealer og innhold

BRA-i:	125 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	135 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

Selveierleilighet
-2. etasje:
BRA-i: 125 kvm. Entré, kjøkken/stue, bad, 3 soverom og bad 2.
BRA-e: 10 kvm. 2 boder.
Total BRA: 135 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse.

Refsnesskogen 34A
U. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegning.














28




15:57
Miele
AEG
AEG










Miele









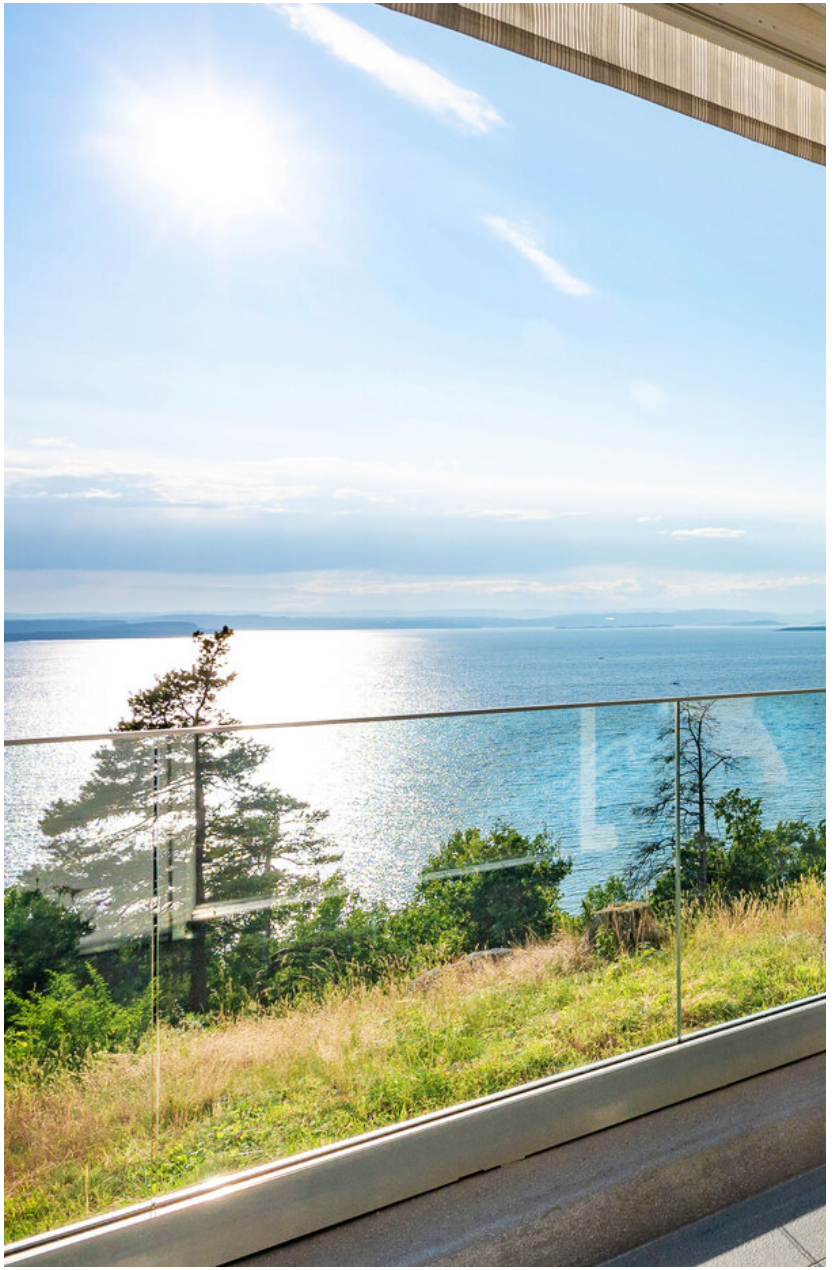












Informasjon

Refsnesskogen 34A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0183/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Refsnesskogen 34A, 1512 MOSS
Gnr 1, bnr 2080, snr 1 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Glenn Lorentzen
Henriette Müller

Kjøpesum og omkostninger
7 600 000,- (Prisantydning)
243 490,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 843 490,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
196 070,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
197 420,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
210 420,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 040 910,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 053 910,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1976

Etasje
-2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 125 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 135 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
-2. etasje:
BRA-i: 125 kvm. Entré, kjøkken/stue, bad, 3 soverom og bad 2.
BRA-e: 10 kvm. 2 boder.
Total BRA: 135 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Boligen inneholder i dagens løsning:
Underetasje: Entré, stue/kjøkken, 3 soverom og 2 bad.

Øvrige arealer:
- Parkering i garasjeanlegg m/elbillader.
- 1 bod tilknyttet balkongen.
- 1 bod i fellesareal.

Standard

Leiligheten ble totaltrenovert høsten 2023 og fremstår som moderne, gjennomført og svært tiltalende. Alle innvendige vegger og tak ble revet og bygd opp på nytt med isolasjon. Yttervegger foret ut med ekstra isolasjon og gulv i hele leiligheten ble avrettet. Taket er lydisolert med lydbøyler, isolasjon og dobbel gips, og downlights med lav lydgjennomgang er montert. Både innerdører og den store skyvedøren mot balkong er ny. I 2023 ble det også installert en moderne peisinnsats i stuen.

Fra parkering i garasje fører steinbelagte stikkveier og pent opparbeidede uteområder til inngangsparti. Det er enkel adkomst til leiligheten med to etasjer ned. Vel inne har entreen moderne fliser, skyvedørsgarderobe med speilfronter og plass til sittebenk eller ønsket oppbevaringsmøbel. Leiligheten holder høy standard med gjennomgående1-stavs eikeparkett med gulvvarme, slettmalte overflater og downlights.

Den åpne stuen strekker seg over en stor del av boligens areal, med utforming som gir naturlige soner for sofaløsning og spisestue. Store vinduer slipper inn naturlig lys og den flotte utsikten, i tillegg får du sidevinduer mot syd. Utvendig screens er montert og gir effektiv solskjerming. Spisestuen er plassert tilknyttet kjøkkenet, med plass til et stort bord, skjenk og en lekker peisinnsats ble installert i 2023. Stor skyvedør med glassfelt fører ut til en vestvendt balkong på 16 kvm - ta enkelt med morgenkaffen, lunsj eller middag ut. Balkongen har plass til både lounge- og spisemøblement, med uforstyrrede solforhold og fantastisk fjordutsikt. For solskjerming på varme dager er det montert en bred markise, gulvet er flislagt og stilig rekkverk i glass som gir full utnyttelse av utsikten.

Kjøkkenet fra Sigdal ligger i en åpen løsning mot spisestuen og den nydelige utsikten er fremtredende også her. Innredningen har lyse fronter, rikelig med oppbevaringsplass og en benkeplate i granitt med nedfelt kum. Kjøkkenøya fungerer både som ekstra arbeidsflate og barløsning med to sitteplasser, og har innfelte strømuttak. Hvitevarene er fra kvalitetsmerkene Miele, BORA og AEG og består av platetopp med integrert ventilator, stekeovn, kombiovn, kaffemaskin, vinskap, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Komfyrvakt og Waterguard er også montert.

Leiligheten har to lekre bad fra 2023, et praktisk plassert i gangen og et som en

suite bad til hovedsoverommet. Badene er delikate og påkostet med store flislagte overflater, sorte detaljer, varmekabler og downlights. Bad i gang er innredet med vegghengt toalett, skuffeinnredning med nedfelt servant, speil med lys og et dusjhjørne med innfellbar glassdør og mosaikkfliser.
Bad tilknyttet soverom er spesielt romslig. Her består innredningen av dobbel servantseksjon med skuffeinnredning, vegghengt toalett, stort speil, innfliset badekar og dusjhjørne. Begge badene er gjennomført, armaturene er fra tapwell*og er i sort. Videre er det elektriske håndkletørker på vegg, for klesvask er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er 3 gode soverom i leiligheten. Rommene har 1-stavs eikeparkett på gulv med varme, downlights og slettmalte overflater. Hovedsoverommet er innbydende, malt i en lun og behagelig farge. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side, garderobeskap med speilfronter og eksklusiv tilgang til en suite bad. Soverom 2 og 3 er i dag benyttet som gjesterom og hobbyrom. Alle rom har vinduer som vender mot syd og grønne uteområder, helt uten innsyn.

For lagring er det 2 boder. En tilknyttet balkongen, samt én bod i fellesareal.

Innvendige overflater:
- Vegger med malte flater og fliser.
- Gulv med 1- stavs parkett og fliser.
- Malte flater i himling.

Tekniske installasjoner:
-Vannledninger i kobber og rør-i-rør med fordelerskap plassert på bad.
- Avløpsrør i plast.
- Naturlig ventilasjon.
- Mekanisk avtrekk på badene.
- Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert på bad.
- Elanlegg med automatsikringer.
- Varmekabler i alle gulv.
- Brann- og røykvarsler.
- Pulver slokkingsapparat.

Parkering

Egen parkering i felles garasjeanlegg, det er montert ladeboks som er tilknyttet ladeabonnement. Utendørsparkering for bil nr. 2 samt gjesteparkering. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Hele leiligheten ble totalrenovert høsten 2023. Alle innvendige vegger og tak ble revet og bygd opp på nytt med isolasjon. Yttervegger foret ut med ekstra isolasjon og gulv i hele leiligheten ble avrettet. Taket er lydisolert med lydbøyler, isolasjon og dobbel gips, og downlights med lav lydgjennomgang er montert. Både innerdører og den store skyvedøren mot balkong er ny. I 2023 ble det også installert en moderne peisinnsats i stuen.
2023

Sammendrag selgers egenerklæring

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjellhamar Bygg as. August - oktober 2023 Støp, membran gulv og vegger. Rælingen el as August -oktober 2023 Varmekabler, skjult anlegg og tilkobling av vvb. Nannestad vvs as. August til oktober 2023: flyttet deler av bunnledning til

sluk på stort bad. Rør i rørsystem med vannskap, satt opp vvb, ekspansjonstank og baderomsinnredning med tilbehør. Fornyet stoppekran, klargjort til vannmåler og opplegg for hageslange på lite bad. TKS flis: Flisarbeid.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? - Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjellhamar Bygg as. Se punkt over.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? - Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, se over. Dokumentasjon ligger i boligmappa for boligen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TKS flis: oktober 2023 Bygd opp nytt ildsted /peisinsats. Juni 2024- arbeid av sameiets vaktmester: Bodtak på terrasse har fått ny dør og nytt tak med beslag og sluk.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sommeren 2025 ble det lagt ny drenering utenfor leilighetens østvegg. Dette er utført av entreprenør Gudøy graveservice as. for sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? - Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rælingen el. installasjon as August - oktober 2023 Ny innmat i sikringsskap, alt av el er nytt og med skjult anlegg. Elektrisk varme i gulv i alle rom. Tak-spottere med dimmer i alle rom. Brukt dimmere som slipper gjennom minst lyd i lydhimmling. Komfyrvakt. Smarthus-system instalert med strømkontroll.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? - Ja. Når ble kontrollen utført? Samsvarserklæring på alt utført el arbeid. QR kode med dokumentasjon i sikringsskap.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? - Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har lagt inn elbillader til hver garasjeplass. Privat abbonement om ønskelig.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1 for rørarbeid ved opp-pussing. I 2024 ble bunnledningene i sameiet spylt /renset.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? - Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Endret på innvendige lettvegger.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? - Ja. Beskriv: Nytt opplegg for ventilasjon i bodgangen juni2025. Sameiet har stått for dette.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? - Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: For ca 10 år siden ble det lagt ny drenering lags sydeveggen. Dette var utført via sameiet.

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

øst og sydvegg. Se punkt 3 når det gjelder graving /drenering.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? - Ja. Beskriv: Sprekk i grunnmur utbedret sommer 2025. Sameiets ansvar.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: ikke hos oss, men det er blitt renset bunnledninger i 2024

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. - Ja. Beskriv: Sukkermaur på terrassen vår 2024 da vi hadde trapp mot terreng.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? - Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport på betongvegg mot terreng i øst og hvilke tiltak som anbefales iverksatt av sameiet. Tiltaket er gjennomført som anbefalt, og avsluttes på sydvegg medio august 2025. Rapport datert juni 2025 oversendt megler. Problemet er rettet.

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

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? - Ja. Beskriv: Vi oppdaget fukt i bakveggen under rehabilitering av leiligheten som skyldes manglende drenering. Da dette er sameiets ansvar har vi hatt en langvarig sak med styret for å få de til å sette i gang med graving / ny drenering utenfor vår leilighet. Dette blir sluttført i august 2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Ja
Beskriv: Det er forslag fra styret om å vurdere rørfornying. Dette inngår ikke i sameiets budsjett for 2026, men vil bli tatt opp som
tema på kommende årsmøte.

Bygningssakkyndig

HT KRAFT AS

Byggemåte

SELVEIERLEILIGHET
Utvendig:
Vinduer: Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm. Det er montert screens på vindusflatene mot balkongen.
Dører: Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull. Heve-/skyvedør med isolerglass til balkong.

Balkonger og rom under balkonger: Sydvestvendt balkong på 16 m2 med rekkverk i klart glass. Gulv er belagt med keramiske fliser og det er montert elektrisk solmarkise.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i

betongkonstruksjon.
Pipe og ildsted: Hjørnepeis med glassfronter.

TG2
Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

U. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

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

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer på kjøkken.
For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i alle rom.
- Peis i stue.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19 646 kWh i 2024.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 640,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkludere blant annet: Kommunale avgifter (ikke feiing og e-skatt), grunnpakke TV/internett, felles strøm, renhold og vedlikehold, div. honorarer, revisjon og forretningsførsel, forsikringer, leie vaktmester, andre driftskostnader m.m

Kommunale avgifter

Feiing og e-skatt faktureres direkte til hver seksjon og resten av kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Det er montert ladeboks som er tilknyttet ladeabonnement. Selger opplyser at fast mnd pris er kr. 399 kr + nettleie 91 øre pr kwh + spotpris - strømstøtte.

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

Eiendomsskatt

Kr 9 680,- pr. 01.01.2024
E-skatt faktureres direkte til hver seksjonseier.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 996 086,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 984 345,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/internett er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Refsnes Terrasse, orgnr. 971248890

Om sameiet

Sameiet Refsnes Terrasse består av 81 boligseksjoner.

Kjekt å vite:
- Styret kan godkjenne søknad om etablering av ladepunkt for elbil på parkeringsplass.
- Styret kan godkjenne søknad om platting på fremside av boligen.
- Det skal foreligge et skriftlig forhåndsamtykke ved alle tiltak som omhandler sameiets bebyggelse eller tomt. Det samme gjelder tiltak som varmepumpe, parabol/antenner, sol- og vindskjerming (ikke markiser), utvidelse av terrasse, innglassing, skillevegg, utvendig bod o.l.
- Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill.
- Det er lekeplass for barna med husker og sandkasse på sameiets fellesareal.

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Kjøper skal ikke godkjennes av sameiets styre, men eierskiftemelding skal oversendes Vansjø BBL for registrering av eierskifte.

Det opplyses at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 243 490,-pr. 11.06.2025

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:
Annuitetslån
Rente Pt.: 7,15 %. Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 2 053,-, hvorav renter utgjør kr.1 452,- og avdrag utgjør kr.601,-.
Lånets løpetid: 2042.
Lånenr. 61188237893.
Bankforbindelse: Nordea.

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos sameiets bankforbindelse.

Sameiet er ikke forsikret under sikringsordning.

Sameiets totale gjeld/saldo lån pr. 11.06.25 er 19.722.709,-

Fellesformue

Kr 59 902,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Det er avholdt årsmøte 29.04.2025. Regnskapet for 2024 viser et overskudd i årsresultat på kr. 1 058.510,- Budsjettert årsresultat for 2025 er kr. 583.690,-

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Styret jobber nå med å innhente tilbud på rørfornyring i sameiet. Det er pr 26/09-25 ikke vedtatt, men vil kunne medføre kostnadsøkninger.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og ordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Selger opplyser om at det inviteres til dugnader vår og høst, gjerne med noe å spise og drikke. Det er valgfritt å være med, men det anbefales for godt naboskap. Det er etablert en arbeidsgruppe hvor man kan organisere løpende vedlikehold.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedlagte vedtekter og ordensregler for sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt med styrets godkjennelse, se husordensregler pkt. 6 og vedtekter pkt. 4-2.

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 82377929

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 72 908 kvm (Eiertomt)
Sameiets tomt er svært pent opparbeidet med gressplen, blomster, planter, asfalterte og steinbelagte stikkveier m.m. Det er felles sittegruppe på fremsiden av blokka til glede for beboerne.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over områdene, med mindre annet følger av vedtektene.

Adkomst

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Refsnesskogen ligger vestvendt i høyden på vakre Jeløya, med flotte solforhold og en fantastisk vidstrakt utsikt mot Oslofjorden, Refsnes og naturområder. Området ligger litt utenfor bykjernen og er ideelt for alle aldre som vil bo i et fredelig område, men fortsatt ønsker nærhet til byens fasiliteter.

Jeløya, Oslofjordens perle, har en av landets rikeste flora i naturreservater og landskapsvernområder, herregårdslandskap og en unik blanding av kultur- og naturhistorie. Her er et stort utvalg turmuligheter med frodig kulturlandskap, store grønne lunger, alleer og omfattende sti-systemer, herunder en kyststi som er blant Oslofjordens beste.

Refsnesstranda og Tronvikstranda byr på flotte sandstrender med gressletter og ligger begge innenfor kort avstand. For begivenhetene er Hotell Refsnes Gods med sin vakre beliggenhet og 250 års erfaring byr på restaurant, selskapslokaler og bar et populært sted, og på Bergersborg finner man den hyggelige bydelsrestauranten Hos Naboen. Moss tennisklubb ligger 950 meter fra boligen, og det er kort vei til Bellevue idrettsplass, Rambergåsen og et utvalg fine tur- og rekreasjonsområder.

Videre vestover på Jeløya finner man populære Alby med galleri F15, kafé, naturhus, kunsthåndverk og gård, samt flere flotte strender og badeplasser. Og som nærmeste nabo til Alby ligger Røed gård i nydelige omgivelser, kjent for forskjellige aktiviteter som gallerier, utstillinger, butikker og kafé. Her arrangeres det også jevnlig konserter, festival og dette er også en populær plass for blant annet bryllupsfeiring.

Det er barneskoler på Ramberg, Refsnes, Torderød og Reier samt ungdomsskole på Hoppern, og flere barnehager innenfor 7 min. kjøring. Kollektivtilbudet i området består av buss og tog, med 4 km til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden. I kanalen er det også ferjeforbindelse over til Horten og Vestfoldbyene.

I Moss og omegn ligger også Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter. Her er det flere merkede turløyper/stier og lysløype. For den golfinteresserte er det ca. 20 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig

til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner!

Offentlig kommunikasjon

Klaven (busstopp): 18 min. gange
Hoppern (busstopp): 20 min. gange
Moss stasjon: 10 min. kjøring
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager

Bellevue barnehage: 5 min. kjøring/20 min. gange
Ramberg barnehage og skole (1-7.trinn): 5 min. kjøring/17 min. gange
Refsnes barnehage og skole (1-7-trinn): 7 min. kjøring/22 min. gange
Torderød skole (1-10.trinn): 6 min. kjøring
Reier skole (1-7.trinn): 7 min. kjøring
Hoppern skole (8-10.trinn): 5 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 17 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.06.1981.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
- Innvendig kott på hovedsoverom er fjernet og bad er utvidet. Omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
- Kjøkkenet er integrert i stue og soverom 3 er oppført i opprinnelig stue. Omgjøring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.

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

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

Vei, vann og avløp

Adkomst fra kommunal vei. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype:

Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Delareal: 37 986 m2. Arealbruk: Friområde, Nåværende. Områdenavn: F.
Delareal: 40 m2. KP Angitt Hensyn: Hensyn landskap. KP Hensynsonenavn: H550_3.
Delareal: 34 186 m2. KP Hensynsonenavn: H720_04. KP Båndlegging: Båndlegging etter lov om naturvern.
Delareal: 34 894 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 29 833 m2. KP Angitt Hensyn: Hensyn friluftsliv. KP Hensynsonenavn: H530.
Delareal: 28 m2. Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende. Områdenavn: LNF.

Reguleringsplaner
Id: 100. Navn: REFSNES. DEL AV REFSNES/UTSYNET. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 18.12.1974.
Delareal: 3 406 m2. Formål: Anlegg for lek.
Delareal: 883 m2. Formål: Garasjeanlegg.
Delareal: 2 073 m2. Formål: Offentlig bygg - institusjon.
Delareal: 3234 m2. Formål: Gangvei.
Delareal: 1 459 m2. Formål: Kjørevei.
Delareal: 1 960 m2. Formål: Boliger.
Delareal: 56 197 m2. Formål: Blokkbebyggelse.
Delareal: 964 m2. Formål: Parkeringsplass.
Delareal: 142 m2. Formål: Annen veigrunn.

Id: 18. Navn: REFSNES GODS OG REFSNES GODS NORDRE DEL. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 01.03.1956.
Delareal: 4 m2. Formål: Kjørevei.

Id: 42. Navn: REFSNES. DEL AV REFSNES - GBR 11/1 OG 11/31. Plantype: Mindre reguleringsendring. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.02.1965. Ikrafttredelse: 24.02.1965.
Delareal: 386 m2. Formål: Friluftsområde.

Reguleringsplaner under arbeid: Id: 412. Navn: Nordre Jeløy VA. Status: Planlegging igangsatt. Plantype: Detaljregulering.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/1/2080/1:
18.09.1972 - Dokumentnr: 6125 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:2080
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Skjøte for overdragelse av ubebygget tomt datert 1972, med bestemmelser vedr. bebyggelse, drift på tomten, gjerdeplikt, rett til å føre vannledning over nabotomt, opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann og kloakk, samt selgers rett til å påby hugging av trær som stenger utsikt.

01.10.1975 - Dokumentnr: 6744 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: BARNEINSTITUSJONEN

Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Ingeniørvesenet
Overført fra: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:2080
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Rett til tilknytning for vann, spillvann og overvannsledninger til det private ledningsnett på eiendommen Refsnes Terrasse for barneinstitusjonen iht. reguleringsplanen for del av Refsnes/Utsynet.

04.06.1976 - Dokumentnr: 3975 - Erklæring/avtale
SKJØTE MED BEST. OM OFF. AVG. OG FORDELING AV FELLESUTGIFTER VEDR. REFNES TERRASSE.

29.04.2010 - Dokumentnr: 307368 - Fredningsvedtak
Forskrift om verneplan for Oslofjorden ihht. Kongelig resolusjon 16. april 2010 for Refsnes naturreservat
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Forskrift om verneplan for Oslofjorden ihht. Kongelig resolusjon for Refsnes naturreservat. Innebærer ulike vernebestemmelser for vegetasjonen, dyrelivet, bruken av og tiltak i området.

02.11.2015 - Dokumentnr: 1015085 - Jordskifte
Grensegangsak: 0100-2011-0031 Refsnes
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokument fra Østfold jordskifterett der saken gjelder krav om grensegang etter jordskifteloven §88. Vedtaket gjelder grensen for Refsnes naturreservat i Moss kommune og eiendommene som omfattes er bla.a. sameiets tomt 1/2080. Det er utarbeidet grensebeskrivelse for naturreservatet.

27.06.2022 - Dokumentnr: 694591 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:2866
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Moss Kommune
Org.nr: 920 817 521
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Erklæring for tillatelse til oppgradering av stikkledning på eiendommen. Innebærer rett til å bytte ut stikkledning, rett til å koble seg på privat stikkledning og drift/vedlikehold av ledningsanlegget, samt solidarisk ansvar for drift, vedlikehold og fornyelse.

27.06.2022 - Dokumentnr: 694591 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Moss Kommune
Org.nr: 920 817 521
Bestemmelse om solidaransvar
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 120 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar pr stk 3500,-
Rabatt i meglers vederlag kr 10.585,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. juni 2026

Ansvarlig megler

Kent Yuen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41318511

Megler

Tarjei Innleggen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41696768

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

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

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

Vedlegg

Refsnesskogen 34A

Refsnesskogen 34A

Nabolaget Varden/Refsnesskogen - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Refsnes skole (1-7 kl.) 210 elever, 13 klasser	**23 min** 1.1 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 364 elever, 26 klasser	**17 min** 1.1 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	**5 min** 2.2 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	**12 min** 3.9 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	**12 min** 4.5 km

Offentlig transport

Kalven Linje 20	**21 min** 0.9 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	**10 min** 3.5 km
Oslo Gardermoen	**1 t 22 min**

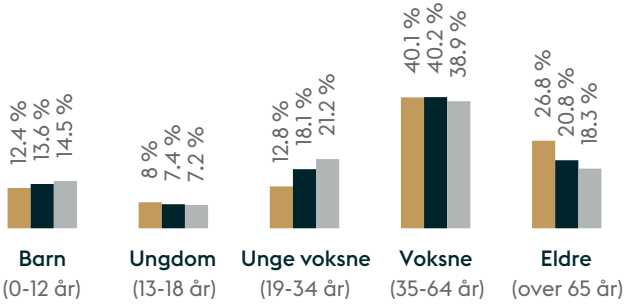
Barnehager

Refsnes barnehage (1-5 år) 52 barn	**22 min** 1 km
Ramberg barnehage (1-5 år) 60 barn	**19 min** 1.7 km
Bellevue barnehage (1-5 år) 81 barn	**21 min** 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Refsnes	**23 min**
Coop Extra Jeløy	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Varden/Refsnesskogen	864	385
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Refsnes skole	23 min
Moss tennisanlegg - tennishall	12 min
Lasses Gym	8 min
Ditt Treningssenter	11 min

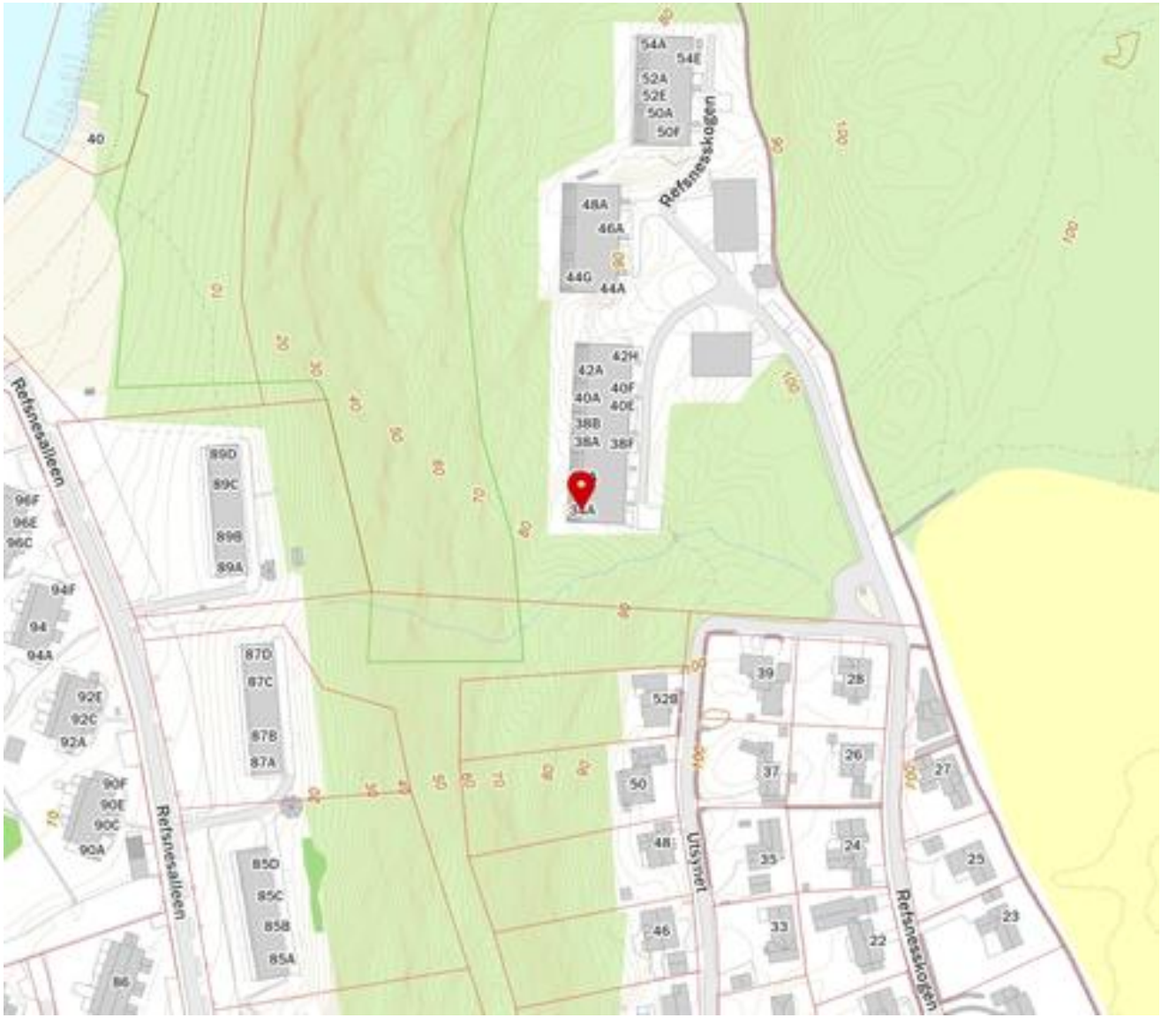
«God avstand mellom husene. Ingen støy. Kort vei til sjøen og skogen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Gateparkering
Lett 92/100



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

Tilstandsrapport

Refsnesskogen 34A , 1512 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 2080, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 23.06.2025 **Rapportdato:** 25.06.2025 **Oppdragsnr.:** 11819-2130 **Referansenummer:** UD4530

Autorisert foretak: Tronsen **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen **Vår ref:**

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.

TRONSEN

Undertegnede takstmann er Bygg- og tømrermester med 30 års erfaring innen tømrerfaget og de fag som naturlig medfølger i oppføringer av bygninger.

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com
900 82 008

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Refsnesskogen 34A , 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2080
3103 MOSS

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Beliggende på Refsnesskogen i Moss kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Bolig-/terrassebygg oppført i 1981.
Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.
Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål
-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.
Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater.
Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran.

Leilighet beliggende i U. etasje med bruksareal(BRA-i) på 125 m2.
Høy standard og romslig planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk fra badene.
El-anlegg med automatsikringer.

INNHOLD:
Entré, 2 bad, 3 soverom, stue/kjøkken og terrasse/balkong.
2 eksterne boder.

Kjedehus - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Det er montert screens på vindusflatene mot balkongen.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.
Heve-/skyvedør med isolerglass til balkong.
Sydvestvendt balkong på 16 m2 med rekkverk i klart glass.
Gulv er belagt med keramiske fliser og det er montert elektrisk solmarkise.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater består av:
GULV - Enstavs parkett og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
Om kjøper har andre krav til estetikk eller ønsker andre overflater kan det være påregnelig med utbedringer.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.
Hjørnepeis med glassfronter.
Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Nedsenket dusjnisje med foldedører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.
- Varmtvannsbereder.
- Avtrekk tilkoblet mekanisk avtrekksanlegg i bygget.

Flislagt bad2 med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Dobbel servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Innfliset badekar.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.
- 2 stk. elektriske håndkletørkere på vegg.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Avtrekk tilkoblet mekanisk avtrekksanlegg i bygget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Granitt benkeplater og underlimt dobbel oppvaskkum.
- Glassplate på vegg over vaskesone.
- Kjøkkenøy med kokesone, oppbevaring, sitteplasser og innfelte strømuttak.
- Integrert platetopp, stekeovn, kombiovn, mikroovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.
- Ventilator med kullfilter integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber og rør-i-rør med fordelerskap plassert på bad.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk på badene.
Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert på bad.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i alle gulv.
Brann- og røykvarsler.
Pulver slokkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

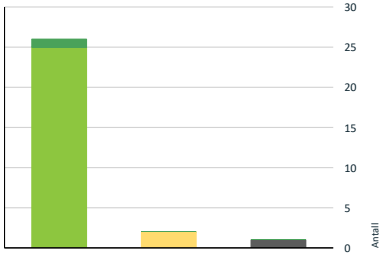
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Innvendig bod er fjernet og bad er utvidet.
Kjøkkenet er integrert i stue og soverom3 er oppført.

Refsnesskogen 34A , 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2080
3103 MOSS

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Sammendrag av boligens tilstand

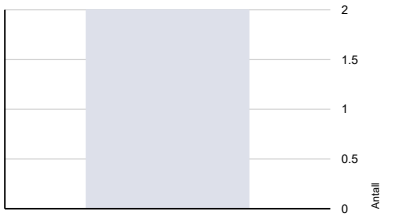
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > U. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Kjøkken > U. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår **Kommentar**
1981

Anvendelse
Bolig.

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Det er montert screens på vindusflatene mot balkongen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.
Heve-/skyvedør med isolerglass til balkong.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt balkong på 16 m2 med rekkverk i klart glass.
Gulv er belagt med keramiske fliser og det er montert elektrisk solmarkise.

TG 1 Andre utvendige forhold

Ekstern bod i fellesareal på samme plan har egen strømkurs.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater består av:
GULV - Enstavs parkett og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
Om kjøper har andre krav til estetikk eller ønsker andre overflater kan det være påregnelig med utbedringer.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

TB 1 Radon

Refsnesskogen 34A , 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2080
3103 MOSS

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Hjørnepeis med glassfronter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

VÅTROM

U. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Nedsenket dusjnisje med foldedører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.
- Varmtvannsbereder.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt flate med innfelte downlights i himling.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

U. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

U. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Veggsluk i stål og toppmembran.
Smøremembran på vegger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

U. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

U. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk tilkoblet mekanisk avtrekksanlegg i bygget.

U. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsonen grenser til konstruksjoner oppført i betong og tilstøtende bad. - Hulltaking er ikke foretatt.

U. ETASJE > BAD 2

Generell

Flislagt bad2 med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Dobbel servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Innfliset badekar.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.
- 2 stk. elektriske håndkletørkere på vegg.
- Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

U. ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt flate med innfelte downlights i himling.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

U. ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

U. ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og veggsluk i stål.
Toppmembran på gulv og smøremembran på vegger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

U. ETASJE > BAD 2

Refsnesskogen 34A , 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2080
3103 MOSS

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

U. ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Avtrekk tilkoblet mekanisk avtrekksanlegg i bygget.

U. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsonen grenser til konstruksjoner oppført i betong. - Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Granitt benkeplater og underlimt dobbel oppvaskkum.
- Glassplate på vegg over vaskesone.
- Kjøkkenøy med kokesone, oppbevaring, sitteplasser og innfelte strømuttak.
- Integrert platetopp, stekeovn, kombiovn, mikroovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og vaterguard.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger i kobber og rør-i-rør med fordelerskap plassert på bad.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk på badene.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert på bad.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i alle gulv.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Refsnesskogen 34A , 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2080
3103 MOSS

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av 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 forenklede 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.

Brann- og røykvarsler.
Pulver slokkingsapparat.

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

Refsnesskogen 34A , 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2080
3103 MOSS

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

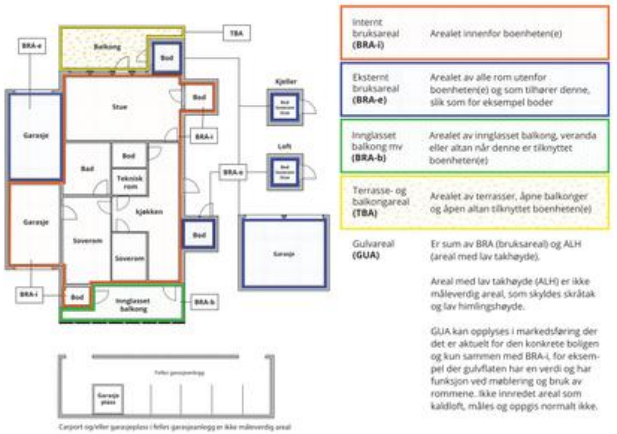
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Refsnesskogen 34A , 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2080
3103 MOSS

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U. Etasje	125	10		135	16
SUM	**125**	**10**			**16**
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Entré, Bad, Bad 2, Soverom 3	Bod, Bod 2	

Kommentar

Bod på terrasse er 2 m2.
Bod i fellesareal på samme plan er 8 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Innvendig bod er fjernet og bad er utvidet.
Kjøkkenet er integrert i stue og soverom3 er oppført.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I 2023 er følgende utført:
- 2 stk. bad rehabilitert.
- Nytt kjøkken oppført og utvidet.
- Alle overflater er utskiftet/renovert.
- Elanlegg er utskiftet og lagt skjult.
- Lydhimling montert.
- Rør-i-rør system montert.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	125	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Glenn Lorentzen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	2080		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Refsnesskogen 34A

Hjemmelshaver
Lorentzen Glenn Morten, Müller Henriette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Beliggende på Refsnesskogen i Moss kommune.

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.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Felles eiet tomt på 72,9 daa.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 150 000	2023

Refsnesskogen 34A , 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2080
3103 MOSS

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.06.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	16.06.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.06.2025		Fremvist		Nei
Eier	23.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2025	
2	25.06.2025	

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Refsnesskogen 34A , 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2080
3103 MOSS

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UD4530

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Refsnesskogen 34A
U. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henriette Müller	9578-5993-4-3203463	2026-06-02 17:37:15
Glenn Morten Lorentzen	9578-5998-4-920487	2026-06-02 17:39:06

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. juni 2026

Oppdragsnummer
41-0183/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Refsnesskogen 34A, 1512 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Glenn Lorentzen, Henriette Müller

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90220781
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjellhamar Bygg as. August - oktober 2023 Støp, membran gulv og vegger. Rælingen el as August -oktober 2023 Varmekabler, skjult anlegg og tilkobling av vvb. Nannestad vvs as. August til oktober 2023: flyttet deler av bunnledning til sluk på stort bad. Rør i rørsystem med vannskap, satt opp vvb, ekspansjonstank og baderomsinnredning med tilbehør. Fornyet stoppekran, klargjort til vannmåler og opplegg for hageslange på lite bad. TKS flis: Flisarbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjellhamar Bygg as. Se punkt over

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, se over. Dokumentasjon ligger i boligmappa for boligen.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TKS flis: oktober 2023 Bygd opp nytt ildsted /peisinsats. Juni 2024- arbeid av sameiets vaktmester: Bodtak på terrasse har fått ny dør og nytt tak med beslag og sluk.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sommeren 2025 ble det lagt ny drenering utenfor leilighetens østvegg. Dette er utført av entreprenør Gudøy graveservice as. for sameiet.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rælingen el. installasjon as August - oktober 2023 Ny innmat i sikringsskap, alt av el er nytt og med skjult anlegg. Elektrisk varme i gulv i alle rom. Tak-spottere med dimmer i alle rom. Brukt dimmere som slipper gjennom minst lyd i lydhimmling. Komfyrvakt. Smarthus-system instalert med strømkontroll.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Samsvarserklæring på alt utført el arbeid. QR kode med dokumentasjon i sikringsskap

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har lagt inn elbillader til hver garasjeplass. Privat abbonement om ønskelig.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1 for rørarbeid ved opp-pussing. I 2024 ble bunnledningene i sameiet spylt /renset.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Endret på innvendige lettvegger

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

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

Beskriv: Nytt opplegg for ventilasjon i bodgangen juni2025. Sameiet har stått for dette.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: For ca 10 år siden ble det lagt ny drenering lags sydeveggen. Dette var utført via sameiet.

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

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Det har vært fuktproblem i øst og sydvegg. Dette er nå utbedret. Se punkt 3 og 9 når det gjelder graving /drenering.

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

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

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

Beskriv: Sprekk i grunnmur utbedret sommer 2025. Sameiets ansvar.

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

Eventuell kommentar: ikke hos oss, men det er blitt renset bunnledninger i 2024

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

Beskriv: Sukkermaur på terrassen vår 2024 da vi hadde trapp mot terreng.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport på betongvegg mot terreng i øst og hvilke tiltak som anbefales iverksatt av sameiet. Tiltaket er gjennomført som anbefalt, og avsluttet august 2025. Rapport datert juni 2025 oversendt megler. Problemet er rettet.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tidligere salgsoppgave

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

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

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

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

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

Beskriv: Vi oppdaget fukt i bakveggen under rehabilitering av leiligheten som skyldes manglende drenering. Da dette er sameiets ansvar har vi hatt en langvarig sak med styret for å få de til å sette i gang med graving / ny drenering utenfor vår leilighet. Dette blir sluttført i august 2025.

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

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

Beskriv: Det er forslag fra styret om å vurdere rørfornying. Dette inngår ikke i sameiets budsjett for 2026, men vil bli tatt opp som tema på kommende årsmøte.

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

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0183/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

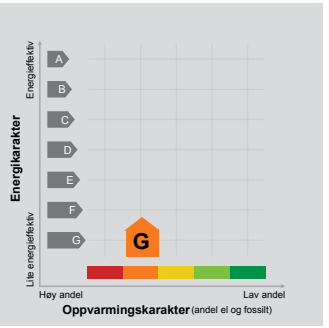
Navn	Dato	Navn	Dato
Glenn Morten Lorentzen	2026-06-02	Henriette Müller	2026-06-02
Identifikasjon		Identifikasjon	
Glenn Morten Lorentzen		Henriette Müller	

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Refsnesskogen 34A
Postnummer	1512
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	2080
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145665442
Bruksenhetsnummer	U0201
Merkenummer	Energiattest-2025-135310
Dato	15.06.2025



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 19 865 kWh pr. år

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

19 600 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 4: 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 utendørs

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Husordensregler / Utfyllende bestemmelser til vedtektene for
SAMEIET REFSNES TERRASSE
vedtatt i sameiermøte 22.03.2007
- **Revidert 23.04.2013, 24.04.2014 og i sameiermøte 04.2015.**
- **Revidert punkt 5.5 etter styrevedtak juni 2016**
- **Revidert og vedtatt i ekstraordinært årsmøte 05.11.2019**

1. Bruk av Bruksenheten

1.1.
Bruksenheten inkl. fellesarealer som seksjonseier har eksklusiv bruksrett til skal brukes til boligformål.
Den må benyttes på en måte som ikke er til utilbørlig sjenanse eller ulempe for andre.
1.2.
Det må tas rimelig hensyn til naboer ved bruk av radio, TV, musikk-anlegg- og instrumenter og annet tilsvarende. Det skal normalt være ro mellom kl. 23.00 og 07.00.Søn- ogHelligdagsfreden skal etterleves spesielt.
Ved fester og lignende hvor det kan forventes situasjon i strid med foranstående, skal naboer som kan bli berørt underrettes i forkant.
1.3.
På terrasser, balkonger og forhager skal det ikke foregå støyende eller støvende arbeider.
Det skal heller ikke bankes tepper, sengetøy, møbler osv.
Det er forbudt å lufte og henge ut tøy til tørk på balkonger og forhager mot adkomstveier
1.4
Boblebader ikke tillatt på terrasser, balkonger eller i forhager.
(Gjelder ikke boblebad installert før 23.04.2013).
1.5
Varmepumper, parabolantenner og andre tekniske installasjoner er ikke tillatt på fellesarealer, terrasser, balkonger eller forhager uten styrets godkjenning.
Skriftlig søknad med nødvendig informasjon skal sendes uoppfordret til styret.
1.6
Grilling på terrasser, balkonger og forhager er kun tillatt dersom det benyttes gass- eller elektrisk grill og Brannvesenets sikkerhetstiltak følges.
1.7.
Ved innsetting av ildsted må evt. stengt pipeløp åpnes. Montering skal meldes feiervesenet som også skal kontrollere dette. Melding skal også gis til styret.
Ved strømbrudd vil ikke mekanisk pipeavtrekk fungere og det oppnås heller ikke naturlig avtrekk i pipene. Det må derfor ikke fyres opp i peis/ildsted ved strømbrudd.
1.8
Kjøl-/fryseskap eller andre private elektriske apparater skal ikke tilkobles det elektriske fellesanlegget i fellesarealer inkl. kjellerboder og garasjer uten styrets godkjenning.
Skriftlig søknad med nødvendig informasjon skal sendes uoppfordret til styret for bl.a. fakturering av strømforbruk.
1.9
Seksjonseier har ansvar for all skade på egen bruksenhet, andres bruksenheter og fellesarealer som er forårsaket av eieren selv, person i dennes husstand eller andre han har gitt adkomst til boligen dersom skaden har skjedd ved forsett, uaktsomhet eller bruk i strid med bestemmelsene. Seksjonseier kan kreves for kostnader i slike saker.
Dersom slik skade dekkes av sameie skal seksjonseier dekke sameiets egenandel.

1.10
Avtrekksventilen på bad skal stå åpen hele året.
1.11
Det er ikke tillatt å lagre fyringsved eller annet utstyr inntil fasadevegger i forhagene eller på balkonger på plan 2.

2. Vedlikehold

2.1.
Eier av bruksenheten,inkl. fellearealer som seksjonseier har eksklusiv bruksrett til, har vedlikeholdsansvar for dette og skal utføre vedlikehold slik at den holdes i god og representativ stand og slik at det ikke oppstår skade, ulempe eller kostnader for andre seksjonseiere eller sameiet.
Vedlikeholdet omfatter alle punkter i vedtektenes § 6.1.1 og 6.2.1 samt bygningsmessige konstruksjoner og tekniske felles-anlegg/installasjoner etter stoppekran for vann, hovedsikring for eget strømforbruk og tilkoblingspkt. for hhv. tele/porttelf./ventilasjon/TV.
Øvrig vedlikehold i Sameiet ivaretas av Sameiet.
Alle bygningsmessige konstruksjoner og fellesanlegg i Sameiet skal holdes tilgjengelig for Sameiet.
2.2
Terrasser, balkonger, boder, parkeringsplasser, og forhager (på bakkeplan) er fellesarealer, som i likhet med øvrige fellesarealer, skal vedlikeholdes i god og representativ stand.
Fellesarealet (blomsterbed) utenfor forhagene inngår også i dette vedlikeholdsansvaret.
Styret kan fastsette nærmere regler for hvordan disse arealer skal fremstå.
2.3
Sluk og avløp må holdes åpne.
Snø skal fjernes på terrasser og balkonger etter snøfall.
Det er ikke tillatt å bruke salt til tining av is.
2.4
Hver bruksenhet skal ha minst 1 stk. røykvarsler og 1 stk. 6 kg. brannslukningsapparat.
Seksjonseierne har ansvaret for at utstyret virker tilfredsstillende.
2.5
Hvis det oppdages veggdyr eller andre skadedyr hvor som helst i bygget, må det meldes til vaktmester eller styret.

3. Bygningsmessige endringer.

3.1.
Seksjonseier kan foreta bygningsmessige endringer i bruksenheten dersom dette ikke medfører fasadeendring eller endring av bærende konstruksjoner og tekniske fellesanlegg for vann, strøm, ventilasjon, porttlf., TV etc.
Ønskes slike endringer må dette forhåndsgodkjennes av Styret.
3.2.
Alt arbeid med vann, avløp, ventilasjon og elektriske installasjoner må utføres av faglig kvalifisert/ autorisert entreprenør og samsvarserklæring skal sendes uoppfordret til styret etter ferdigstillelse. Pigging i betongkonstruksjoner er forbudt.
3,3.
Større ombygginger som omfatter riving av vegger etc. må følge offentlige "rent bygg"- rutiner. Eier er ansvarlig for at entreprenører er inneforstått med detteog for at det velges løsninger som gir minst støy og støvplage.

Arbeider som skaper støymå kun foregå på hverdager i normal arbeidstid kl 0800-1600 og det skal alltid henges opp varsel i alle oppganger i det aktuelle huset, minst 2 dager i forveien.
På lørdager og søndager er denne type arbeid forbudt.
3.4.
Skader/følgeskader på egen eller annens bruksenhet og eller eiendom, f.eks. ved lekkasje fra baderom og lignende, er bruksenhetens eiers ansvar. Dette selv om arbeidet er utført av faglig kvalifisert/autorisert personell.

4. Bruk av fellesrom og fellesarealer.

4.1.
Barnevognerog rullatorer kan settes i inngangskorridor og sommermøbler kan oppbevares på avsatt plass i kjeller.
Alle andre private gjenstander skal oppbevares i egne boder.
4.2.
Syklerskal merkes og oppbevares innendørs, hhv.i sykkelrom/-stativ og på steder som er avsatt for slikt.
Sykler som ikke er i bruk skal fjernes fra området av eierne selv.
4.3.
Hovedinngangsdører og andre utvendige dører skal alltid være låst.
Lys i kjeller skal slukkes etter bruk.
De som åpner røykluker i trappegangene er ansvarlige for at de stenges.
4.4
Hver seksjonseier kan oppbevare maks. 1 stk. 11kg. Gassbeholder (Propan etc.) i godt ventilert terrassebod. Oppbevaring må ikke skje inne i bygningene.
4.5
Boder ved inngangene skal holdes ryddige og primært benyttes til oppbevaring av hageutstyr for fellesarealene.
4.6
Vann i utvendige kraner stenges av Sameietom vinteren.
4.7
De som benytter lekeplassen (husker og sandkasse) skal rydde etter barna, legge leker i sandkassen og søppel i avfallshuset.

5. Bilbruk og parkering

5.1.
Til hver bruksenhet er det tilknyttet en konkret bilparkeringsplass i Sameiets garasjehus.
Det er videre anlagt parkeringsplasser utvendig på terreng som primært er beregnet for besøkende.
Større kjøretøy, traller, hengere, bobiler, caravaner etc. skal ikke parkeres på Sameiets område.
5.2
Vegsystemet på området består av s.k. "kjørbare gangveier" med varmekabelsoner og snuplasser hvor kun nødvendig kjøring er tillatt.
Parkering på de kjørbare gangveier er kun tillatt for av-/påstigning samt hurtig av-/pålessing og det er den enkelte seksjonseier som er ansvarlig for at egne gjester, håndtverkere etc. følger parkeringsbestemmelsene.
Det er spesielt viktig at kjøring på de kjørbare gangveier skjer med størst mulig aktsomhet og minst mulig fart.Maksimal hastighet på sameiets eiendom er 15 km/t.

Disse regler er etablert av miljømessige, trafikksikkerhetsmessige og beredskapsmessige grunner. Sameierne/beboerne er avsvarlig for at også deres besøkende overholder disse bestemmelser.

5.3.
Biler skal settes i garasjehus for ikke å legge beslag på utvendige parkeringsplasser. Plasseringen i garasjehuset skal være slik at den i minst mulig grad sjenerer eller skaper komplikasjoner for de øvrige brukerne. Den som disponerer plassen, skal holde orden på og omkring denne.
Garasjeporten skal alltid holdes låst. Plassen skal ikke brukes til lagring, utover dekk og annet utstyr som er knyttet opp mot bruk av bilen.
5.4.
Vask av bil og andre kjøretøyer er ikke tillatt på sameiets område.
5.5
Privat strømforbruk til

- El.bil,
- LadbarHybridbil,
- Motorvarmer og til
- Kjøl/frys i kjellerboder

som belaster Sameiet's fellesabonnement faktureres den enkelte forbruker etter takster som til enhver tid fastsatt av styret
Den enkelte seksjonseier plikter å holde styret fortløpende oppdatert om hvilke ovennevnte strømforbruk som benyttes.
5.6
El.installasjonersom belaster Sameiets fellesabonnementet for ladingetc. skal forhåndsgodkjennes av styret og utføres forskriftsmessig av autoriserte entreprenører.
Arbeidet bestilles og betales av den enkelte seksjonseier som sender samsvars-erklæring for utført arbeid til styret.

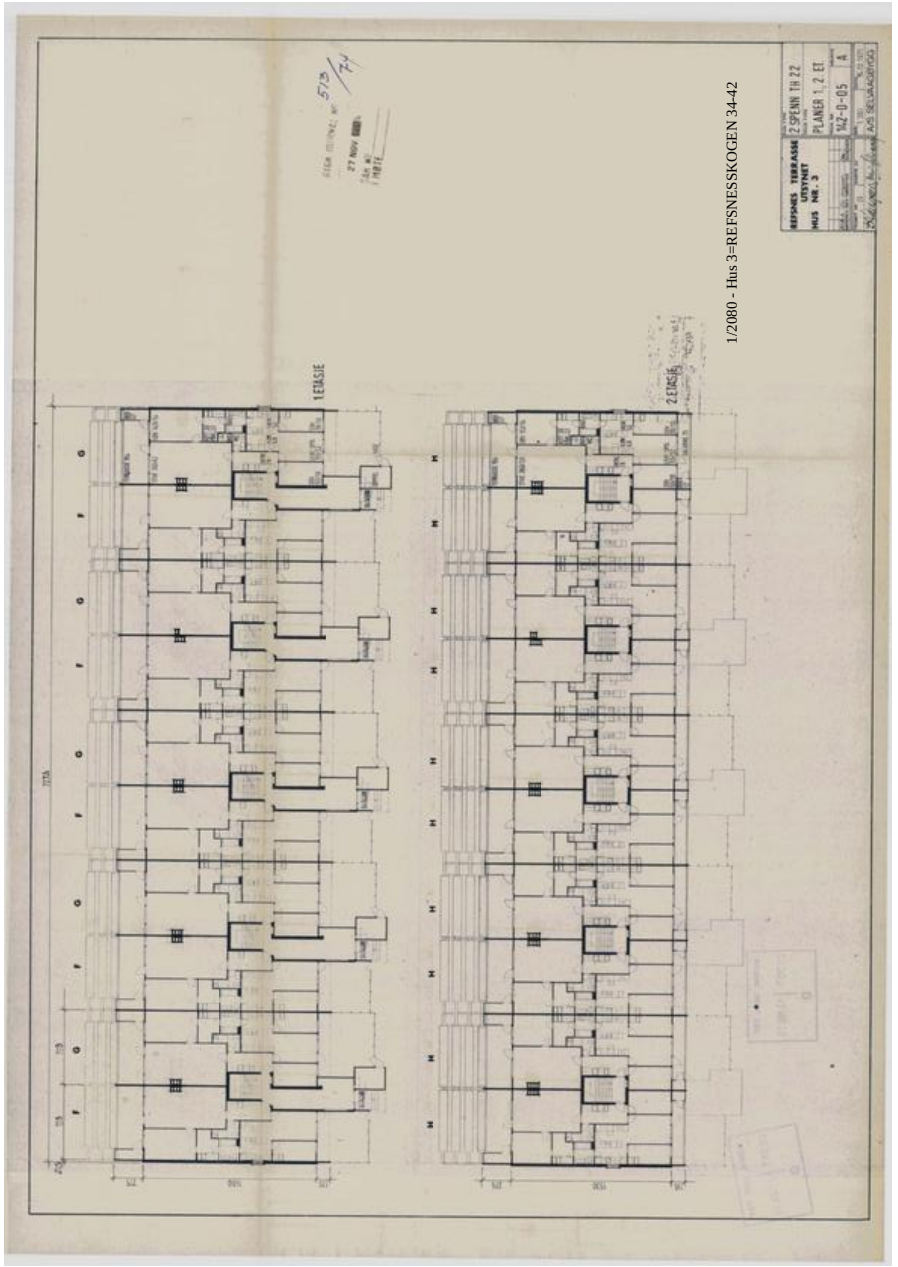
6. Husdyrhold

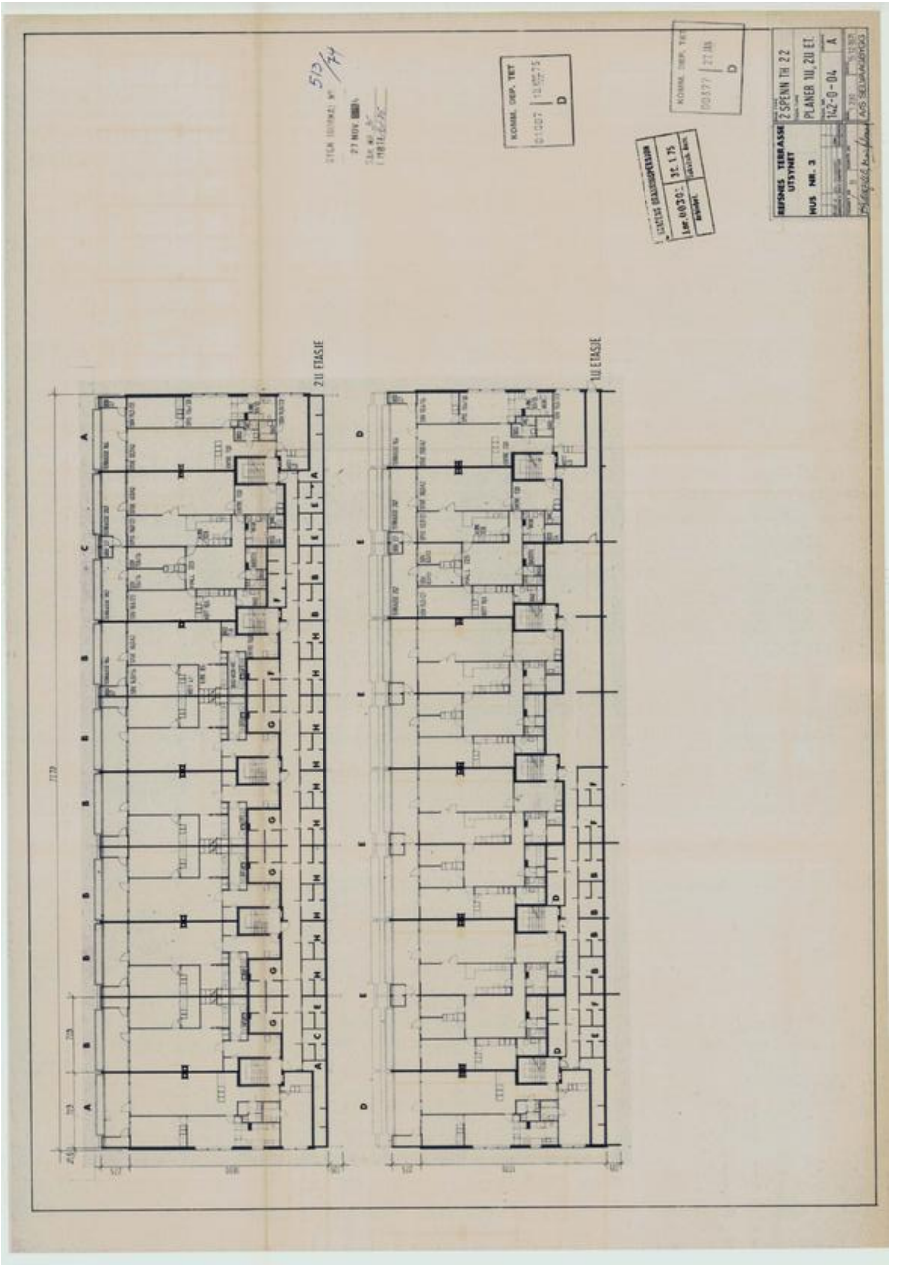
6.1.
Dyrehold er tillatt med styrets godkjennelse i henhold til Eierseksjonsloves § 19. 6. ledd.
For øvrig vises det til sameiets vedtekter.
Det forutsettes at eier rydder/rengjør etter egne og evt. dyr som gjester har med seg.
Dyrehold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere i sameiet.

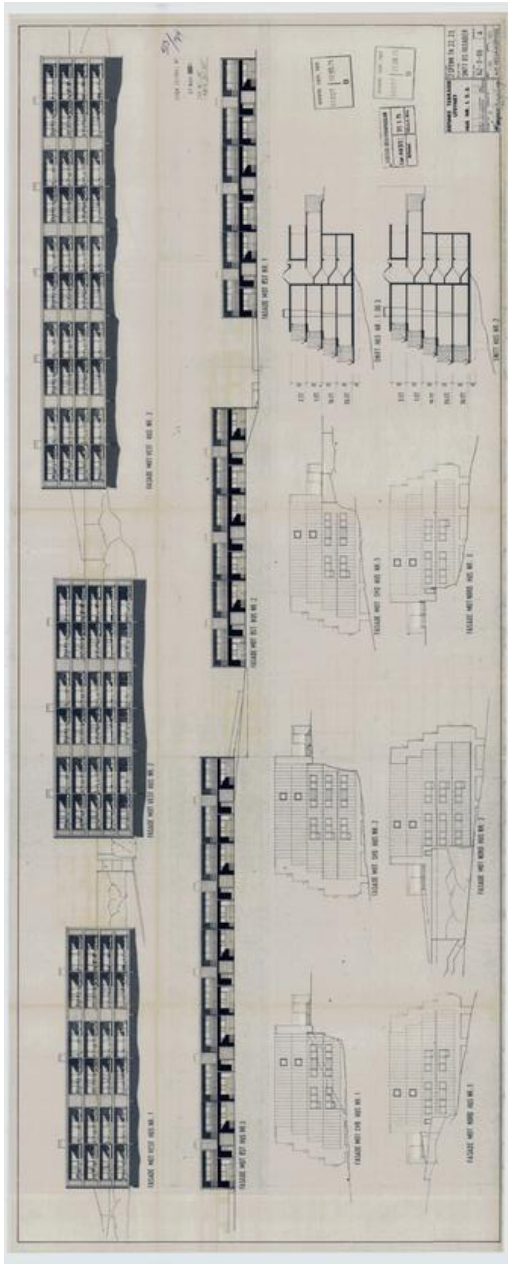
7. Renovasjon

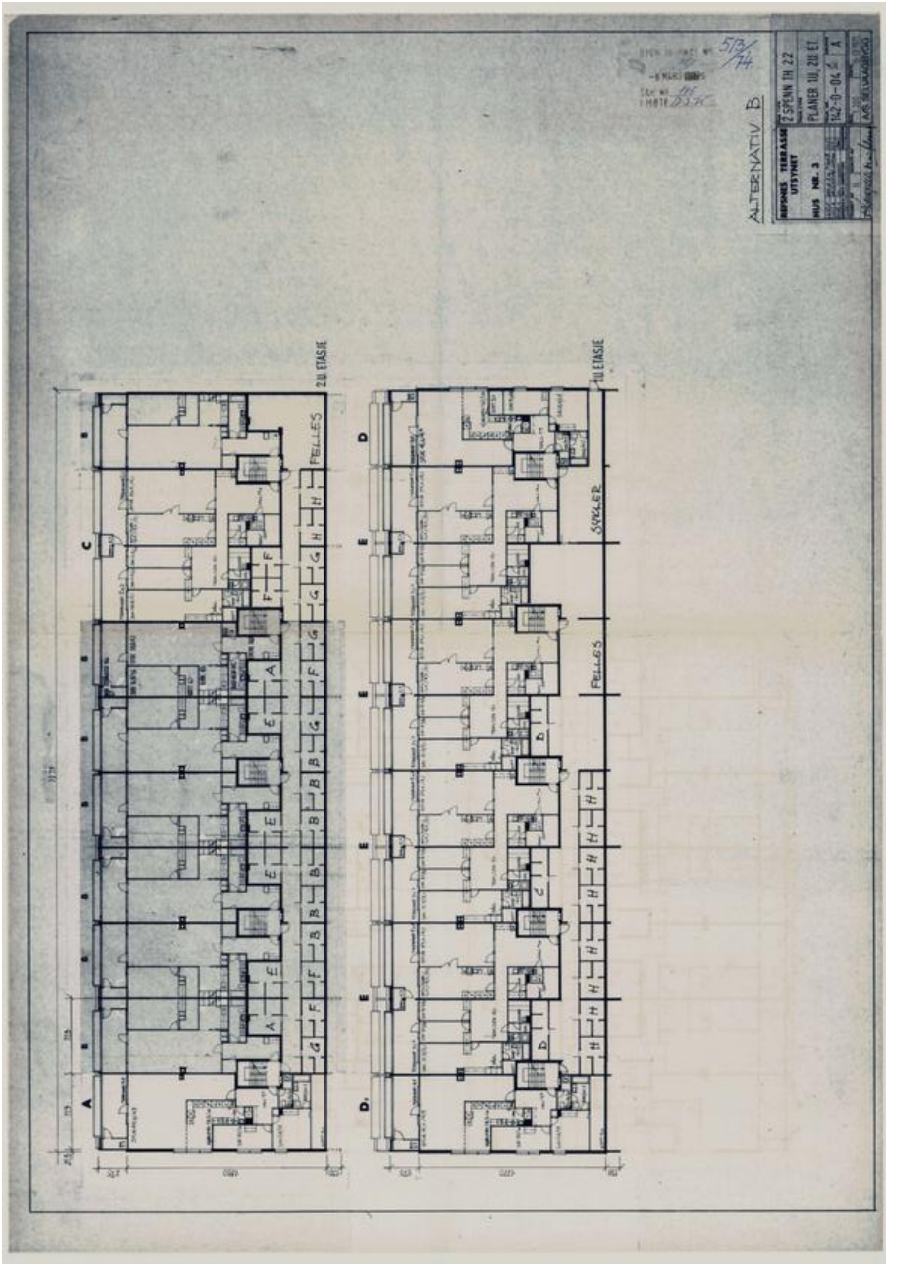
7.1.
Avfallshuset er kun for sameiets husholdningsavfall som pakkes og kildesorteres i hht. retningslinjer fra Movar.
Avfall etter bygningsmessige arbeider, flytende avfall, innventarog annet grovt avfall som ikke er husholdningsavfall,skal ikke henlegges i avfallshuset, men skal fjernes fra sameiets område av eieren selv.
7.2
Hageavfall skal samles i sekker og settes utenfor avfallshuset.

Moss, 28.10.2019.


1/2080 - Hus 3=REFSNESSKOGEN 34-42
1.ETASJE
2.ETASJE
REFSNES TERRASSE
HUS NR. 3
2SPENN TH 22
PLANER 1.2 ET
147-0-05
A


2.ETASJE
3.ETASJE
REFSNES TERRASSE
HUS NR. 3
2SPENN TH 22
PLANER 1U, 2U ET.
147-0-04
A




ALTERNATIV B
2 SPENN TH 22
PLANER 1U, 2U ET.
2U ETASJE
FELLES
SKRÅLØP
1U ETASJE
FELLES

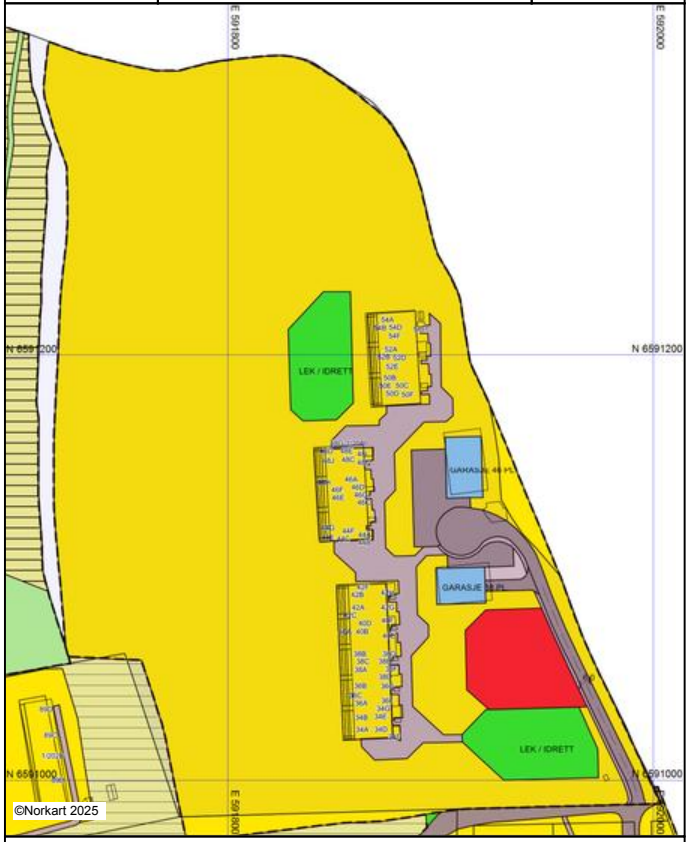
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/2080/0/1
Adresse: Refsnesskogen 34A
Dato: 11.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,syk
- Garasjeanlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)
- Naturvernområde (på land)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/moss

928 30 740

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

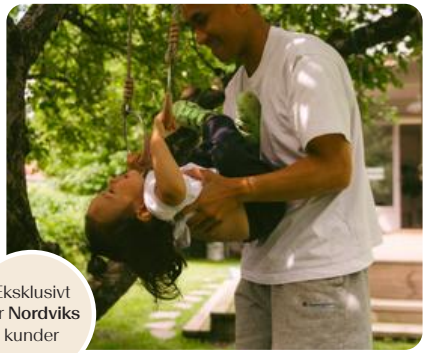
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 41-0183/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Refsnesskogen 34A 1512 MOSS

Betegnelse: Gnr 1, bnr 2080, snr 1 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no