NORDVIK

Fjellveien 4

3 soverom | 185 kvm | Enebolig



Velkommen til

Fjellveien 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
61	Andre vedlegg
67	Egenerklæringsskjema
75	Kontaktinfo
78	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
81	Forbrukerinformasjon om budgivning
82	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.06.2026

Nøkkelinformasjon



Påkostet enebolig m/ klassisk sjarm - Nydelige uteplasser og frodig, skjermet hage - Garasje og uthus - Familievennlig

Prisantydning	**8 750 000,-**
Omkostninger	**219 840,-**
Totalpris	**8 969 840,-**
BRA-i	**185 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1906**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Fjellveien 4!

- Herskapelig enebolig med sentral beliggenhet.
- Renovert stue og kjøkken i 2024.
- Frodig, skjermet hage og flere solrike uteplasser.
- Klassisk sjarm med rosetter, profilerte listverk og flotte detaljer.
- Alle vinduer skiftet, etterisolert og ny kledning i 2025.
- Vedovn, varmepumpe og varmefolie i stue og kjøkken.
- Tre soverom samlet i 2. etg. og bad oppgradert i 2026.
- Garasje, uthus, ellader og steinlagt gårdsplass.
- Barnehage, skole og videregående i nærheten.
- Gåavstand til sentrum, tog, buss og flotte turområder.

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet på Skarmyra. Området er veletablert med kort avstand til tog, handelssentrum på Høyda, Moss sentrum, barnehager, skoler og varierte grøntanlegg.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.









Eiendommen har adkomst og parkering i garasje eller på steinlagt gårdsplass. En trapp oppført i 2020 leder opp til inngangspartiet.





Gulvet i entréen har blitt skiftet i senere tid.

En flott, bevart dør med glassfelt leder videre inn til boligens oppholdsrom.







Ved å fjerne den opprinnelige veggen mellom stue og spisestue er det skapt en luftig planløsning med god sammenheng mellom oppholdsrommene.





Den brede åpningene mellom rommene skaper en sosial planløsning som er godt egnet både til hverdags og ved større sammenkomster.

Spisestuen danner en naturlig overgang mellom kjøkken og stue, med store vindusflater og utsyn mot den frodige hagen.













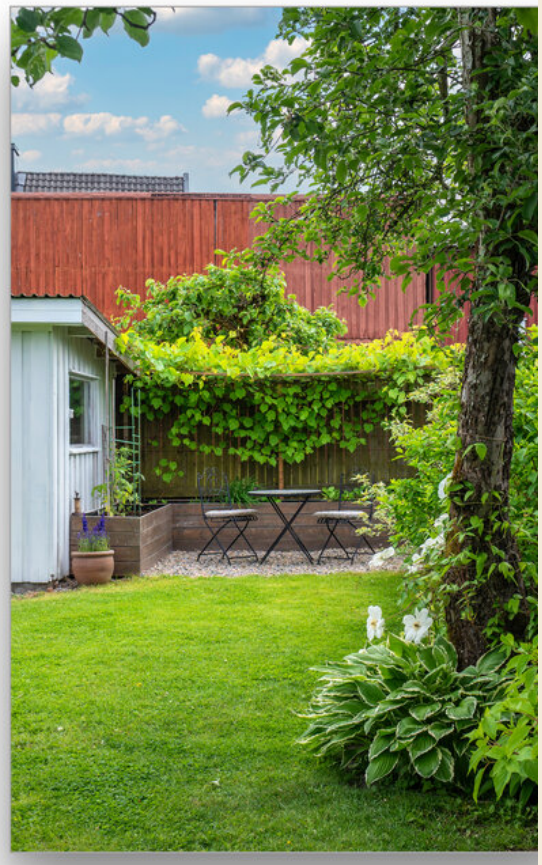
















Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

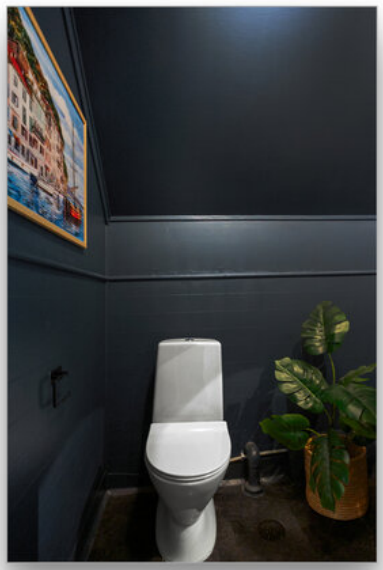
Fjellveien 4



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.

Toalettrommet ligger praktisk til ved trappegangen og er innredet med servant, speil og toalett.







I øvre etasjen er alle boligens tre soverom samlet. Soverommene er oppgradert i nyere tid, hvor ett av rommene ble pusset opp i 2020, mens de to øvrige ble pusset opp i 2021.

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, kommode og har garderobeløsning langs den ene veggen.



Soverom 2 er innredet som barnerom og har gode møbleringsmuligheter.





Plassbygde garderobeskap og en innfelt nisje med bokhyller gir rommet både særpreg og praktiske oppbevaringsmuligheter.

Soverom 3.







Planløsning

Kjeller
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

Fjellveien 4



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0133/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Fjellveien 4, 1532 MOSS
Gnr 2, bnr 804 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Espen Kasbo Knudsen
Mia Sofie Kasbo Knudsen

Kjøpesum og omkostninger
8 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
218 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
219 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
239 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 969 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 989 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1906

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 185 kvm
BRA-e: 59 kvm
Totalt BRA: 244 kvm
TBA: 31 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 58 kvm. Uinnredet kjellerrom.
Total BRA: 58 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Hall m/trapp, bad, trapperom og stue/kjøkken.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 31 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Trapperom/gang, soverom, soverom 2, soverom 3 og toalettrom.
Total BRA: 51 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 59 kvm. Garasje/bod, bod og innredet rom.
Total BRA: 59 kvm.

Solforhold
Selger opplyser: Sol på terrassen og i hagen hele dagen. På sommeren går solen ned bak nabohuset litt før solnedgang. Det er kveldssol lengst ved plassen ved utehuset innerst i hagen.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
1. etasje: Hall m/trapp, bad, trapperom og stue/kjøkken.
2. etasje: Trapperom/gang, tre soverom og toalettrom.
Kjeller: Uinnredet kjellerrom.

Øvrige arealer:
- Terrasse på 31 kvm.
- Garasje/bod, bod og innredet rom.

Standard
Fjellveien 4 er en herskapelig enebolig fra 1906 som de senere årene har gjennomgått omfattende oppgraderinger. Eiendommen kombinerer klassisk arkitektur og vakre detaljer med gjennomførte løsninger. Blant oppgraderingene finner du totalrenovert stue og

kjøkken i 2024, samt nye vinduer, etterisolering og ny kledning i 2025. Uteområdene er pent opparbeidet med en frodig hage og flere lune uteplasser.

Eiendommen har adkomst og parkering i garasje eller på steinlagt gårdsplass med god plass til flere biler. En trapp oppført i 2020 leder opp til inngangspartiet og gir et innbydende førsteinntrykk. Entréen ble oppgradert med nytt gulv i 2026 og har god plass til oppbevaring, sjenk eller garderobeløsning. En flott, bevart dør med glassfelt leder videre inn til boligens oppholdsrom og understreker boligens klassiske karakter.

Oppholdsrommene ble renovert i 2024 med respekt for husets opprinnelige uttrykk. Her er klassiske detaljer som rosetter, profilerte lister og flotte vindusomramminger bevart og kombinert med moderne materialvalg som gir et gjennomført uttrykk. Stuen er innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir fint utsyn mot den frodige hagen. Rommet har god plass til flere møbleringssoner og en naturlig forbindelse videre til spisestue og kjøkken. Fiskebeinslaminat tilfører et flott preg, mens vedovn og varmepumpe sørger for både lun stemning og behagelig temperatur gjennom året. I tillegg er det lagt varmefolie i stue og kjøkken.

Spisestuen ligger i åpen forbindelse med stuen og danner et naturlig samlingspunkt mellom oppholdsrommene. De brede åpningene mellom rommene skaper en luftig og sosial planløsning som passer like godt til hverdags som ved større sammenkomster. Fra spiseplassen er det hyggelig utsyn mot den pent opparbeidede hagen.

Kjøkkenet ble totalrenovert i 2024 og fremstår som boligens naturlige midtpunkt. Innredningen har klassiske fronter kombinert med elegante detaljer i messingutførelse, integrerte hvitevarer og godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenøya gir ekstra arbeidsflate, oppbevaring og fungerer som et naturlig skille mellom kjøkken og spisestue. Gjennomgående materialvalg harmonerer med boligens øvrige uttrykk og bidrar til en helhetlig og gjennomført atmosfære. Kjøkkenet har laminat benkeplate og stor servantkum i kompositt. Integrerte hvitevarer består av oppvaskmaskin, kombiskap for kjøl og frys, stekeovn og mikro-/kombiovn, mens platetoppen er integrert i kjøkkenøya.

Fra oppholdsrommene er det enkel adkomst til uteområdene, hvor terrasse, hage og gårdsrom smelter naturlig sammen. Uteområdet ble opparbeidet i 2020 og fremstår som en grønn og skjermet oase med flere hyggelige soner for opphold. Terrassen strekker seg over 31 kvm, har bred markise og god plass til både spisegruppe, grill og sosiale sammenkomster. Den frodige hagen gir eiendommen en sjelden romfølelse og danner en flott ramme rundt uteplassen.

Badet ble oppgradert i 2026 med ny innredning og malte overflater. Rommet har varmekabler i gulv og er innredet med servantinnredning, dusjkabinett, toalett og høyskap. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

· 2. etasje:
Toalettrommet ligger praktisk til ved trappegangen og er innredet med servant, speil og toalett.

I øvre etasje er alle boligens tre soverom samlet. Soverommene er oppgradert i nyere tid, hvor ett rom ble pusset opp i 2020, mens de to øvrige ble pusset opp i 2021. Etasjen fremstår gjennomgående lys, velholdt og harmonerer godt med standarden i resten av boligen. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og en romslig garderobeløsning langs den ene veggen. De øvrige rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har gode vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Flere av rommene har smarte, plassbygde løsninger som bidrar til både særpreg og praktisk oppbevaring.

· Kjeller
Kjelleren har flere praktiske rom som benyttes til oppbevaring. Det ble satt inn nye vinduer i 2020, noe som gir et lysere og mer anvendelig kjellerareal. I tillegg finnes det gode oppbevaringsmuligheter både i utehus og i innvendig bod tilknyttet soverom i 2. etasje.

Innvendige overflater:
- Vegger med tapet og panel.
- Gulv med laminat, fliser og belegg.
- Slettmalte overflater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i kombinasjon av eldre kobberrør og nyere plastledninger med fordeling i kjeller.
- Avløp i kombinasjon av eldre støpejernsrør og plastrør.
- Mekanisk avtrekk kjøkken og bad.
- Montert varmepumpe luft-luft.
- Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
- VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.
- Oppgradert elektrisk anlegg med nytt el-skap med jordfeilautomater, montert overspenningsvern, overlastvern 63A.
- Montert elbil-lader.

Parkering
Parkering på steinbelagt gårdsplass. Det er montert elbillader. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Det er blant annet utført:
2020: Bygget terrasse, plantet i hagen. Pusset opp ett soverom. Satt inn vinduer i kjelleren. Innstallert varmepumpe. Pusset opp toalettrom i andre etasje. Bygget trapp til inngangsparti.
2021: Pusset opp de to andre soverommene.
2022: Etablert parkeringsplass (den minste).
2023: Belegningsstein i oppkjørsel.
2024: Totalrenovert stue og kjøkken. Byttet vinduer i stue. Nytt sikringsskap, komfyrvakt og elbillader.
2025: Byttet alle vinduer. Etterisolert og skiftet all

kledning.
2026: Malt overflater og byttet møbler på bad. Skiftet gulv i entreen.

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, ufaglært. Arbeid som er utført: Byttet baderomsinnredning og malt overflater på begge bad.

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, ufaglært. Arbeid som er utført: Har bygget trapp til inngangsparti og terrasse. Har etterisolert, byttet vinduer og skiftet kledning på hele huset. Gjort som egeninnsats og med hjelp fra faglært håndverker i familien. Pipe ble rehabilitert av forrige eier, satt inn stålrør.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Forrige eier opplyste om ny drenering rundt huset i 2017. Har ikke dokumentasjon på dette.

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: ABC elektro har skiftet sikringsskap og satt inn flere kurser, lagt opp strøm til platetopp med komfyrvakt og innstallert elbillader.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ABC Elektro, januar 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Under oppussing av bad og kjøkken har rør blitt tilpasset til ny innredning.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Lagt belegningsstein i oppkjørsel, parkeringsplass og hage.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: Det er ingen vinduer på baderom i andre etasje, kan bli innestengt luft til tider.

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: I det ene kjellerrommet er det saltutslag på gulvet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Garasje/utehus trenger totalrenovering. Den innerste delen er i brukbar stand og brukes i dag som oppbevaring.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: På grunn av husets alder er det skjevhet i flere av gulvene. På grunn av skjevhet i gulvet i stue/spisestue/kjøkken ble det følgefeil ved legging av fiskebeinslaminat. Det er fylt med formtre mellom noen av laminatplankene for å få mønsteret til å gå opp. Dette er under der vi har hatt spisebordet.

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?
Salgsoppgave fra 2020. Bra/P-Rom 183/127 m2.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig:
Saltak tekket med betongtakstein. Tak over baderom platetekket med sink eller tilsvarende. Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn, pipe med fotbeslag.
Nye nedløp, ref. eier. Veggkonstruksjon: Yttervegger oppført i trekonstruksjon, ut fra byggeår antatt stående plank eller laft. Fasader med stående kledning med etablert luftespalte mot grunnmur. Vegger etterisolert og med ny kledning. Saltak med kryploft, oppført som sperrekonstruksjon fra byggeår med taktro av bordkledning. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags energiglass.

Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags energiglass. Ytterdør i isolert trekonstruksjon. Terrasse oppført med terrassebord på tilfarere/bjelker.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Murt teglsteinspipe med tilknyttet peisovn. Pipe rehabilitert med innvendig stålrør.

Rom Under Terreng: Uinnredet kjeller.
Tomteforhold: Ukjent byggegrunn. Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon). Grunnmur med gammel steinmur. Utvendige vann- og avløpsledninger: Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Pvc avløp.

GARASJE

Garasje/bod, redskapsbod og innredet uthus påført i trekonstruksjoner. Garasjedel med vippeport i tre. Midtre del med saltak tekket med antatt eternitt. Vær oppmerksom på at eternitt ved renovering skal behandles som spesialavfall. Utbedringer/renovering bør påregnes.

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

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er ikke observert svekkelser, TG vurdert på bakgrunn av alder.Platetekket tak over baderom begrenset besiktiget fra hovedtakets møne. Konsekvens/tiltak: Halvparten av forventet brukstid for tekkematerialet/lekter/undertak er passert, noe som øker risikoen for svekkelser og lekkasjer. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og planlegge utskifting av taktekking på sikt for å unngå fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Platetekket tak over baderom er kun begrenset besiktiget, og det anbefales nærmere kontroll for å avdekke eventuelle skjulte skader.

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens standard, men det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras som kan medføre skade på personer eller eiendom.

- Veggkonstruksjon: Det er påvist andre avvik: TG vurdert på bakgrunn av alder bærekonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll av veggkonstruksjonen for å avdekke eventuelle skader eller svakheter som følge av alder. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for skjulte skader, redusert bæreevne og behov for omfattende utbedringer på sikt.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist andre avvik: Stedvis noe misfagring/fuktskjolder, ved fuktmålinger ble det ikke påvist unormale forhold. Begrenset ventilering.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres bedre ventilasjon på loftet for å redusere risikoen for fuktskader, råte og muggvekst. Misfarging og fuktskjolder bør følges opp med jevnlige inspeksjoner for å sikre at forholdene ikke forverres over tid.

- Overflater gulv: Det er påvist andre avvik: Ujevnheter i undergulv, medfører økt belastning på laminatgulv.
Konsekvens/tiltak: Ujevnheter i undergulvet bør utbedres for å sikre jevn belastning på laminatgulvet.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for skader, slitasje og redusert levetid på gulvet.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Pipe og ildsted: Ildfast stein har sprekker.
Konsekvens/tiltak: Ildfast stein bør skiftes ut eller repareres for å unngå redusert brannsikkerhet og risiko for skader på pipe og ildsted.

- Innvendige trapper: Det er liten frihøyde i trappeløp. Lav høyde ved etasjeskillet. Konsekvens/tiltak: Liten frihøyde i trappeløpet bør utbedres for å bedre tilgjengelighet og redusere risiko for hodeskader ved bruk av trappen.

- 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: TG vurdert på bakgrunn av alder.
Konsekvens/tiltak: Overflater bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, da alder kan medføre økt risiko for slitasje, nedsatt funksjon eller skjulte skader. Ved tegn til fukt eller skade bør tiltak iverksettes for å unngå ytterligere forringelse av konstruksjonen.

- 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist andre avvik:. Vannrør med gjennomføringer i gulv i våtsone under dusjkabinett, med beleggoppkant på vannrør. Mindre sprekk i beleggoppkant på vannrør pga. alder belegg, sprekk tettet med elastisk fugemasse (Tec7). -Begrenset risiko såfremt dusjkabinett opprettholdes, men representerer en utetthet i våtsone.
Konsekvens/tiltak: Sprekk i beleggoppkant medfører risiko for vannlekkasje og fuktskader dersom dusjkabinett fjernes eller det oppstår lekkasje. Tetting med elastisk fugemasse bør ansees som en midlertidig tetting. Tiltak bør vurderes for å unngå fremtidige skader på omkringliggende konstruksjoner.

- 2. etasje - Toalettrom - Teknisk anlegg: Det er påvist andre avvik:. Det er ikke etablert tilluft til rommet.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til rommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og god luftkvalitet. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader.

- Vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Kobberrør i kjeller med manglende klamring. Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan

skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kobberrør i kjeller har manglende klamring. Rørene bør festes forsvarlig for å unngå bevegelser og påfølgende lekkasjer eller skader. Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger. Konsekvensen er økt risiko for feil utførelse, skjulte feil og fremtidige lekkasjer. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av kvalifisert rørlegger.

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

- Ventilasjon: Ingen tilluft etablert. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel via veggventiler eller vindusventiler, for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

- Fuktsikring og drenering
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Saltutslag i kjellergulv, symptom på fuktgjennomtrengning i gulv.Knotteplast avsluttet under terreng uten topplist/klemlist. Konsekvens/tiltak: Det bør monteres topplist/klemlist på knotteplasten for å hindre at fukt og biologisk materiale samler seg mellom grunnmur og drensplast.
Konsekvensen av manglende topplist er økt risiko for fuktinntrenging i grunnmuren, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid. Saltutslag i kjellergulv indikerer fuktgjennomtrengning, og det bør vurderes ytterligere undersøkelser av hvorvidt drensledning i tilstrekkelig dybde ifht. kjellergulv/fundamenter.

- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist andre avvik: Steinmur med naturlige utettheter mellom stein setter store krav til utvendig fuktsikring av grunnmur for å hindre vann/fukt gjennom grunnmur. TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å forbedre utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for vann- og fuktinntrengning gjennom steinmuren. Se beskrivelser under pkt. Fuktsikring og drenering. -Knotteplast bør videreføres opp over terreng og påmonteres topplist. Manglende fuktsikring kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktskader på bygningsmassen og unngå potensielle skader på konstruksjonen.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er påvist andre avvik:. Vurderingen av tilstandsgrad er basert på ledningenes alder. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da ledningene har passert halvparten av forventet levetid. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.

Følgende forhold er kommentert med TG3:
- Rom Under Terreng: Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i kjelleren for å sikre luftgjennomstrømning og redusere risiko for fukt, mugg- og råteskader. Manglende ventilering kan føre til dårlig inneklima og økt fare for skader på bygningskonstruksjonen.

- 2. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon. Belegg løst avsluttet ved sluk, dvs. utett overgang tettesjikt til sluk. Jernsluk med rustdannelser. Det er ikke krav til sluk på toalettrom, men ved etablert sluk vurderes rommet ihht. krav til våtrom. Konsekvens/tiltak: Belegget må tettes forsvarlig mot sluket for å sikre tett overgang mellom tettesjikt og sluk. Konsekvensen av utett overgang er økt risiko for vannlekkasje til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og råte. Utskifting sluk og belegg. -Kostnadsestimat kr. 20.000-100.000,- Rimeligere løsning vil være plugging/fjerning av sluk, ettersom det ikke er krav til sluk i toalettrom. - Alternativet er valgt som forslag til løsning/kostnadsestimat.

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

Helse, miljø og sikkerhet
Radonmåling ikke foretatt. Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Det anbefales å gjennomføre radonmåling, da manglende måling gir usikkerhet om radonnivået i bygget. Forhøyede radonnivåer kan medføre helserisiko for beboere.

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
Kjøleskap, komfyr, kombiovn, oppvaskmaskin og platetopp på kjøkken medfølger.

Kjøleskap i gang, vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn.
- Varmekabler på bad.
- Varmefolie kjøkken og stue.
- Varmepumpe i stue.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19 257 kWh. Oppgitt forbruk inkluderer lading av elbil. Strømforbruk uten elbil er 13 957 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 008,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring fra Fremtind kr. 23 801,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr. 950,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 6 127,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 237 835,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 951 340,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 22451972

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 602 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet og fremstår som en grønn og skjermet oase med plenarealer, frodig beplantning og

flere hyggelige uteplasser. Her er det gode muligheter for både lek, avslapning og sosiale sammenkomster. Den romslige terrassen på 31 kvm danner et naturlig samlingspunkt, mens hagen byr på flere lune soner gjennom dagen. På eiendommen finnes også et uthus med gode bruks- og oppbevaringsmuligheter.

I følge grunnkart er tomtegrensene mindre nøyaktig (>10<=200 cm).

Adkomst
Se kartskisse i annonsen på Hjem.no eller Finn.no. 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
Eiendommen har meget sentral beliggenhet på Skarmyra, i et historierikt og veletablert boligområde med et særegent vinkelrett gatenett. Beliggenheten er rolig og meget barnevennlig, og herfra er det kort avstand til alle daglige gjøremål og hverdagsaktivitet for hele familien. Handelssentrum på Høyda og Moss sentrum stiller med fasiliteter som nisje- og kjedebutikker, kjøpesentre, kafeer, restauranter og velværetilbud, samt kino, bibliotek, utesteder, Møllebyen og flere kulturscener, for å nevne noe.

Sandløkka, eller Skarmyraplassen, ligger et steinkast fra boligen, og var byens første kommunale idrettsplass med fotballbane og tidligere skøytebane. Videre er det gangavstand til Melløs med idrettsanlegg, stadion der Moss fotballklubb har sin hjemmearena, park, skole og barnehage. Moss kan skilte med et yrende idretts- og kulturliv med ballettskole, kulturskole, barneteater og en rekke idrettsklubber, lag og foreninger.

Til tross for den sentrale beliggenheten er det ikke lang vei til flere flotte tur- og friområder, fjord, Vansjø, Kyststi, strender, badeplasser og båtliv. En kort kjøretur unna venter vakre Jeløy med et rikt utvalg av fine naturområder. Det er kort vei til Sjøbadet og til populær bystrandpark på Rabben med bademuligheter for små og store, sandvolleyballbane, lekeapparater, park, gjestebrygge m.m. Idylliske Nesparken er et populært sted hele året med gressletter, turstier og sandstrender - her kan du sole deg, bade, gå tur eller leie kano for padletur i Vansjø, i tillegg til å ake eller gå på ski om vinteren!

I nærområdet ligger Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter med flere merkede turløyper/stier og lysløype. Ca. 15 min. kjøretur unna finner man også byens populære slalåmbakke Middagsåsen. For den golfinteresserte er det kun 13 min. kjøretur til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog, med bussforbindelser fra holdeplass kun 3 min. gange fra boligen. Det er 1 km til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden, og fra kanalområdet er det også ferjeforbindelse over til Vestfoldbyene.

Bebyggelse
Boligområde hovedsakelig bestående av villabebyggelse fra perioden 1900-1930. Området har et rikt spekter av stilarter og har gode arkitektoniske kvaliteter innen sveitserstil, jugendstil og funksjonalisme.

Offentlig kommunikasjon
Fleminghjørnet (busstopp): 3 min. gange
Moss stasjon: 13 min. gange
Bastø Fosen: 20 min. gange eller 6 min. kjøring
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 minutter med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager og skoler i området, og flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.
Skarmyra barnehage: 3 min. gange
Melløsparken barnehage: 11 min. gange
Kråka FUS kulturbarnehage: 14 min. gange
Bytårnet skole (1-10.trinn): 3 min. gange
Melløs skole: 15 min. gange
Krapfoss skole: 12 min. gange
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 13 min. gange

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiver for denne eiendommen. På bygg som er oppført tidligere enn 1998, skal det ikke lenger utstedes ferdigattest, jfr. nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest, men ikke at evt. ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen melder at de anser boligen som godkjent tatt i bruk. Fjellveien 4 med enebolig og garasjeuthus anneks til bolig er registrert i matrikkelen.

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

Det foreligger opprinnelige tegninger datert 1910, samt tegninger datert 1940 og 1990.
Det er noe avvik fra tegninger datert 1990 og dagens løsning. Tidligere soverom i 1. etasje er åpnet opp mot stuen, og veggen mellom kjøkken og stue er fjernet slik at boligen har en åpen løsning mellom oppholdsrommene.

Omgjøring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig. Toalettrom i 2. etasje fremkommer ikke på tegninger.

På grunnkartet fremkommer det at deler av bodrekken på naboeiendommen (gnr. 2, bnr. 1189, Fjellveien 2) er plassert delvis over eiendomsgrensen og inn på eiendommen.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og ligger innenfor bevaring kulturmiljø, som innebærer at området har kulturhistoriske kvaliteter som skal ivaretas ved tiltak på eiendommen. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Eiendommen er tilknyttet følgende kommuneplan:
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021. Delareal: 602 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende. Områdenavn: Bolig. Delareal: 603 m2. KPAngittHensyn: Bevaring kulturmiljø. KPHensynsonenavn: H570_11.
Kommentar: Det må ikke tillates spredt boligbygging innenfor hensynssone kulturmiljø. Strøkets og bygningenes historiske preg skal bevares og videreføres og vedlikeholdes etter antikvariske prinsipper. Dette gjelder elementer som fasader, gater, veier, belegg, gjerder, skilt, støyskjermer og viktig vegetasjon. Landskapstrekk og anlegg som veifar, gjerder/steingjerder, alleer m.m. som er vesentlig for forståelsen av kulturmiljøet bevares. Tiltak innenfor kulturminnets nære omgivelser/ sikringssone, må hensynta kulturminneverdiene. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse. Bygninger/bygningsdeler som ikke har verneverdi, kan vurderes revet. Ved søknad om rivning av bygninger innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø skal fotodokumentasjon og forsvarlig oppmåling av bygningen eller anlegget foreligge. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen før tillatelse kan gis. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Eiendommen er tilknyttet følgende reguleringsplan:
Id: 161. Navn: Skarmyra. Området mellom Byfogd Sandbergs Gate, Klostergata. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.04.1984.
Delareal: 3 m2. Formål: Bolig/Forretning. Delareal: 599 m2. Formål: Boliger.

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

3103/2/804:
20.12.1910 - Dokumentnr: 905877 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Meglers forklaring: Dokumentet er forsøk innhentet pr. 11.06.2026. Konferer megler ved spørsmål.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 131 250,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. juni 2026

Megler
Kent Yuen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41318511

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

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

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

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

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

Fjellveien 4

Nabolaget Malakoff/Skarmyra - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bytårnet skole (1-10 kl.) 439 elever, 34 klasser	3 min 0.2 km
Children's International Schoo... 268 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Krapfoss skole (1-7 kl.) 188 elever, 13 klasser	12 min 1.1 km
Melløs skole (1-7 kl.) 348 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	7 min 0.6 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	9 min 0.8 km

Offentlig transport

Fleminghjørnet Linje 200, 201, 600, 630, 633	3 min 0.3 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	14 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

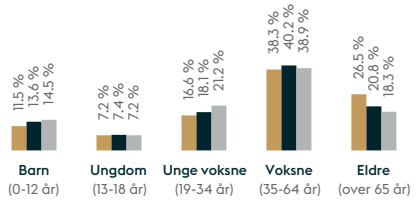
Barnehager

Skarmyra barnehage (1-5 år) 65 barn	3 min 0.3 km
Melløsparken barnehage (1-5 år... 88 barn	11 min 0.9 km
Kråka Fus kulturbarnehage (1-5... 66 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Thon Senter Moss	9 min
Meny Amfi Moss	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Malakoff/Skarmyra	1 246	645
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Sandløkka sportsbane	2 min
Bytårnet skole	3 min
EVO Moss	9 min
MUDO Moss	10 min

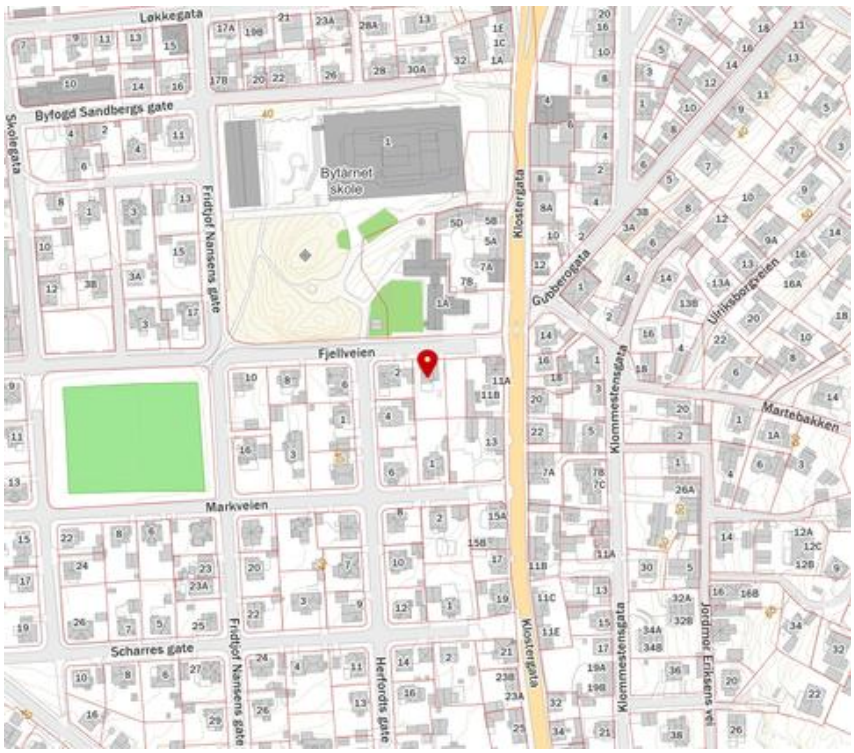
«Godt å bo her:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Støynivået
Lite støynivå 78/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 75/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Fjellveien 4 , 1532 MOSS
MOSS kommune
gnr. 2, bnr. 804

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 07.06.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1902 **Eiendomsverdi ref nr:** ZV5580

Autorisert foretak: Moss Eiendomstaksering AS **Vår ref:** Kristian Østmark

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kristian Østmark
Uavhengig Takstingeniør
takst@mosseiendomstaksering.no
908 44 818

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig fra 1906, oppført i to etasjer over kjeller.
Boligen er vesentlig oppgradert de siste år ved blant annet ;
Yttervegger etterisolert og med ny kledning
Nye vinduer i 2025, terrassedør fra 2020, ytterdør 2025
Pipe rehabilitert
Oppgradert elektrisk anlegg i 2025
Ny VV-bereder og varmepumpe luft-luft i 2020

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

Enebolig - Byggeår: 1906

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med betongtakstein. Tak over baderom platetekket med sink eller tilsvarende.
Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn, pipe med fotbeslag.
Nye nedløp, ref. eier.
Yttervegger oppført i trekonstruksjon, ut fra byggeår antatt stående plank eller laft.
Fasader med stående kledning med etablert luftespalte mot grunnmur. Vegger etterisolert og med ny kledning.

Saltak med kryploft, oppført som sperrekonstruksjon fra byggeår med taktro av bordkledning.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags energiglass.
Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags energiglass.
Ytterdør i isolert trekonstruksjon.
Terrasse oppført med terrassebord på tilfarere/bjelker..

INNVENDIG Gå til side

Vegger med tapet og panel, himlinger med slettmalte overflater.

Laminatgulv.
Etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Murt teglsteinspipe med tilknyttet peisovn. Pipe rehabilitert med innvendig stålrør.
Uinnredet kjeller.
Tretrapp med tette opptrinn, rekkverk på ene side i trapp.
Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom med ukjent alder, nylig oppusset med ny innredning og oppussede/malte overflater.
Veger med våtromsbelegg.
Gulv med lokalt fall ved sluk. Øvrig areal med noe varierende fallforhold, men med tilstrekkelig høydeforskjell fra sluk til gulv ved dør.
Belegg tilsluttet plastsluk.
Gulvklosett, dusjkabinett, servantskap, røropplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner, våtsone mot yttervegger, delevegg i eldre yttervegg plank/laft.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med fronter i malt mdf, laminat benkeplate med stor servantkum i kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro/kombiovn og kombiskap kjøl/frys.
Ventilator integrert i platetopp, avtrekk ut i det fri.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrom med beleggfliser på gulv og vegger med våtromstapet brystning og slettmalt overflate.
Gulvklosett og servantskap. Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i kombinasjon av eldre kobberrør og nyere plastledninger med fordeling i kjeller.
Avløp i kombinasjon av eldre støpejernsrør og plastrør.
Mekanisk avtrekk kjøkken og bad.
Montert varmepumpe luft-luft.
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.

VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.
Oppgradert elektrisk anlegg med nytt el-skap med jordfeilautomater, montert overspenningsvern, overlastvern 63A.
Montert elbil-lader.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon).
Grunnmur med gammel steinmur.
Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Pvc avløp.

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

Radonmåling ikke foretatt.
Innvendig trapp mangler håndløper på vegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

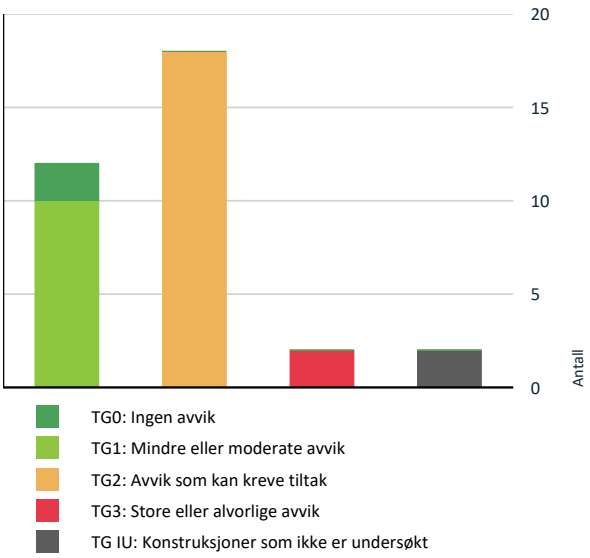
Enebolig

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

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

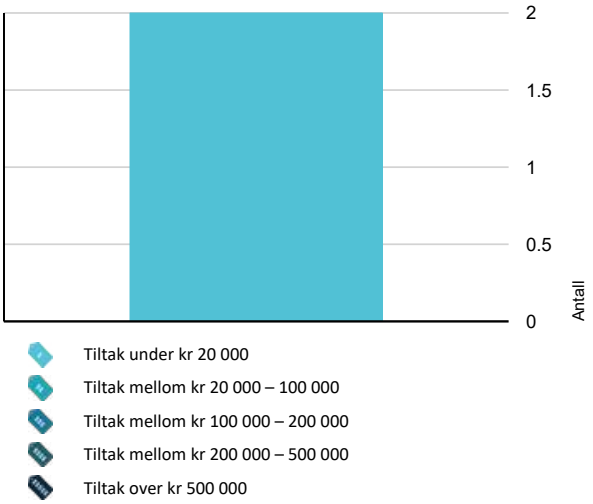
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varme	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1906

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med betongtakstein. Tak over baderom platetekket med sink eller tilsvarende.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Det er ikke observert svekkelser, TG vurdert på bakgrunn av alder.

Platetekket tak over baderom begrenset besiktiget fra hovedtakets møne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Halvparten av forventet brukstid for tekkematerialet/lekter/undertak er passert, noe som øker risikoen for svekkelser og lekkasjer.
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og planlegge utskifting av taktekking på sikt for å unngå fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Platetekket tak over baderom er kun begrenset besiktiget, og det anbefales nærmere kontroll for å avdekke eventuelle skjulte skader.







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn, pipe med fotbeslag.
Nye nedløp, ref. eier.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens standard, men det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras som kan medføre skade på personer eller eiendom.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i trekonstruksjon, ut fra byggeår antatt stående plank eller laft.
Fasader med stående kledning med etablert luftespalte mot grunnmur. Vegger etterisolert og med ny kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder bærekonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll av veggkonstruksjonen for å avdekke eventuelle skader eller svakheter som følge av alder.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for skjulte skader, redusert bæreevne og behov for omfattende utbedringer på sikt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med kryploft, oppført som sperrekonstruksjon fra byggeår med taktro av bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe misfagring/fuktskjolder, ved fuktmålinger ble det ikke påvist unormale forhold.
Begrenset ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon på loftet for å redusere risikoen for fuktskader, råte og muggvekst.
Misfarging og fuktskjolder bør følges opp med jevnlige inspeksjoner for å sikre at forholdene ikke forverres over tid.

Tilstandsrapport






TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags energiglass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags energiglass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdør i isolert trekonstruksjon.

Årstall: 2025

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse oppført med terrassebord på tilfarere/bjelker..

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger med tapet og panel, himlinger med slettmalte overflater.

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Laminatgulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ujevnheter i undergulv, medfører økt belastning på laminatgulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ujevnheter i undergulvet bør utbedres for å sikre jevn belastning på laminatgulvet.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for skader, slitasje og redusert levetid på gulvet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.

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

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt teglsteinspipe med tilknyttet peisovn. Pipe rehabilitert med innvendig stålrør.

Vurdering av avvik:
• Ildfast stein har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ildfast stein bør skiftes ut eller repareres for å unngå redusert brannsikkerhet og risiko for skader på pipe og ildsted.

Tilstandsrapport



Pipe rehabilitert



Ildfast stein i peisovn



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Uinnredet kjeller.

Vurdering av avvik:

• Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i kjelleren for å sikre luftgjennomstrømning og redusere risiko for fukt, mugg- og råteskader. Manglende ventilering kan føre til dårlig inneklima og økt fare for skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med tette opptrinn, rekkverk på ene side i trapp.
Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

Vurdering av avvik:

• Det er liten frihøyde i trappeløp

Lav høyde ved etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Liten frihøyde i trappeløpet bør utbedres for å bedre tilgjengelighet og redusere risiko for hodeskader ved bruk av trappen.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med ukjent alder, nylig oppusset med ny innredning og oppussede/malte overflater.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veger med våtromsbelegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflater bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, da alder kan medføre økt risiko for slitasje, nedsatt funksjon eller skjulte skader.
Ved tegn til fukt eller skade bør tiltak iverksettes for å unngå ytterligere forringelse av konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med lokalt fall ved sluk. Øvrig areal med noe varierende fallforhold, men med tilstrekkelig høydeforskjell fra sluk til gulv ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Belegg tilsluttet plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vannrør med gjennomføringer i gulv i våtsone under dusjkabinett, med beleggoppkant på vannrør. Mindre sprekk i beleggoppkant på vannrør pga. alder belegg, sprekk tettet med elastisk fugemasse (Tec7).
-Begrenset risiko såfremt dusjkabinett opprettholdes, men representerer en utetthet i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekk i beleggoppkant medfører risiko for vannlekkasje og fuktskader dersom dusjkabinett fjernes eller det oppstår lekkasje. Tetting med elastisk fugemasse bør ansees som en midlertidig tetting.
Tiltak bør vurderes for å unngå fremtidige skader på omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvklosett, dusjkabinett, servantskap, røropplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner, våtsone mot yttervegger, delevegg i eldre yttervegg i plank/laft.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med fronter i malt mdf, laminat benkeplate med stor servantkum i kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro/kombiovn og kombiskap kjøl/frys.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator integrert i platetopp, avtrekk ut i det fri.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med beleggfliser på gulv og vegger med våtromstapet brystning og slettmalt overflate.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Belegg løst avsluttet ved sluk, dvs. utett overgang tettesjikt til sluk. Jernsluk med rustdannelser.

Det er ikke krav til sluk på toalettrom, men ved etablert sluk vurderes rommet ihht. krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Belegget må tettes forsvarlig mot sluket for å sikre tett overgang mellom tettesjikt og sluk.
Konsekvensen av utett overgang er økt risiko for vannlekkasje til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og råte.
Utskifting sluk og belegg. -Kostnadsestimat kr. 20.000-100.000,-

Rimeligere løsning vil være plugging/fjerning av sluk, ettersom det ikke er krav til sluk i toalettrom. -Alternativet er valgt som forslag til løsning/kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Gulvklosett og servantskap. Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilluft til rommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og god luftkvalitet. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i boligen utført i kombinasjon av eldre kobberrør og nyere plastledninger med fordeling i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Kobberrør i kjeller med manglende klamring.
Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

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

Kobberrør i kjeller har manglende klamring. Rørene bør festes forsvarlig for å unngå bevegelser og påfølgende lekkasjer eller skader.
Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger. Konsekvensen er økt risiko for feil utførelse, skjulte feil og fremtidige lekkasjer. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av kvalifisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp i kombinasjon av eldre støpejernsrør og plastrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ingen tilluft etablert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel via veggventiler eller vindusventiler, for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert varmepumpe luft-luft.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG IU Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Oppgradert elektrisk anlegg med nytt el-skap med jordfeilautomater, montert overspenningsvern, overlastvern 63A. Montert elbil-lader.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon).

Vurdering av avvik:

• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Saltutslag i kjellergulv, symptom på fuktgjennomtrengning i gulv.

Knotteplast avsluttet under terreng uten topplist/klemlist.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres topplist/klemlist på knotteplasten for å hindre at fukt og biologisk materiale samler seg mellom grunnmur og drensplast. Konsekvensen av manglende topplist er økt risiko for fuktinntrenging i grunnmuren, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

Saltutslag i kjellergulv indikerer fuktgjennomtrengning, og det bør vurderes ytterligere undersøkelser av hvorvidt drensledning i tilstrekkelig dybde ifht. kjellergulv/fundamenter.



Kjellergulv

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur med gammel steinmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Steinmur med naturlige utettheter mellom stein setter store krav til utvendig fuktsikring av grunnmur for å hindre vann/fukt gjennom grunnmur.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å forbedre utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for vann- og fuktinntrengning gjennom steinmuren.
Se beskrivelser under pkt. Fuktsikring og drenering. -Knotteplast bør videreføres opp over terreng og påmonteres topplist.
Manglende fuktsikring kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktskader på bygningsmassen og unngå potensielle skader på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Pvc avløp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Vurderingen av tilstandsgrad er basert på ledningenes alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da ledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radonmåling ikke foretatt.
Innvendig trapp mangler håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling, da manglende måling gir usikkerhet om radonnivået i bygget. Forhøyede radonnivåer kan medføre helserisiko for beboere.

Bygninger på eiendommen

Uthus/garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår, eldre bygg

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje/bod, redskapsbod og innredet uthus påført i trekonstruksjoner.
Garasjedel med vippeport i tre. Midtre del med saltak tekket med antatt eternitt.
Vær oppmerksom på at eternitt ved renovering skal behandles som spesialavfall.
Utbedringer/renovering bør påregnes.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	76			76	31
2. etasje	51			51	
Kjeller	58			58	
SUM	**185**				**31**
SUM BRA	**185**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, bad, trapperom, stue/kjøkken		
2. etasje	Trapperom/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektro i 2025

Uthus/garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Uthus/garasje		59		59	
SUM		**59**			
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Uthus/garasje		Garasje/bod, bod, innredet rom	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.6.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Espen Kasbo Knudsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	804		0	602.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fjellveien 4

Hjemmelshaver
Knudsen Espen Kasbo, Knudsen Mia Sofie Kasbo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde på Skarmyra med nærhet til barnehage, skole og Moss sentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.06.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	
2	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

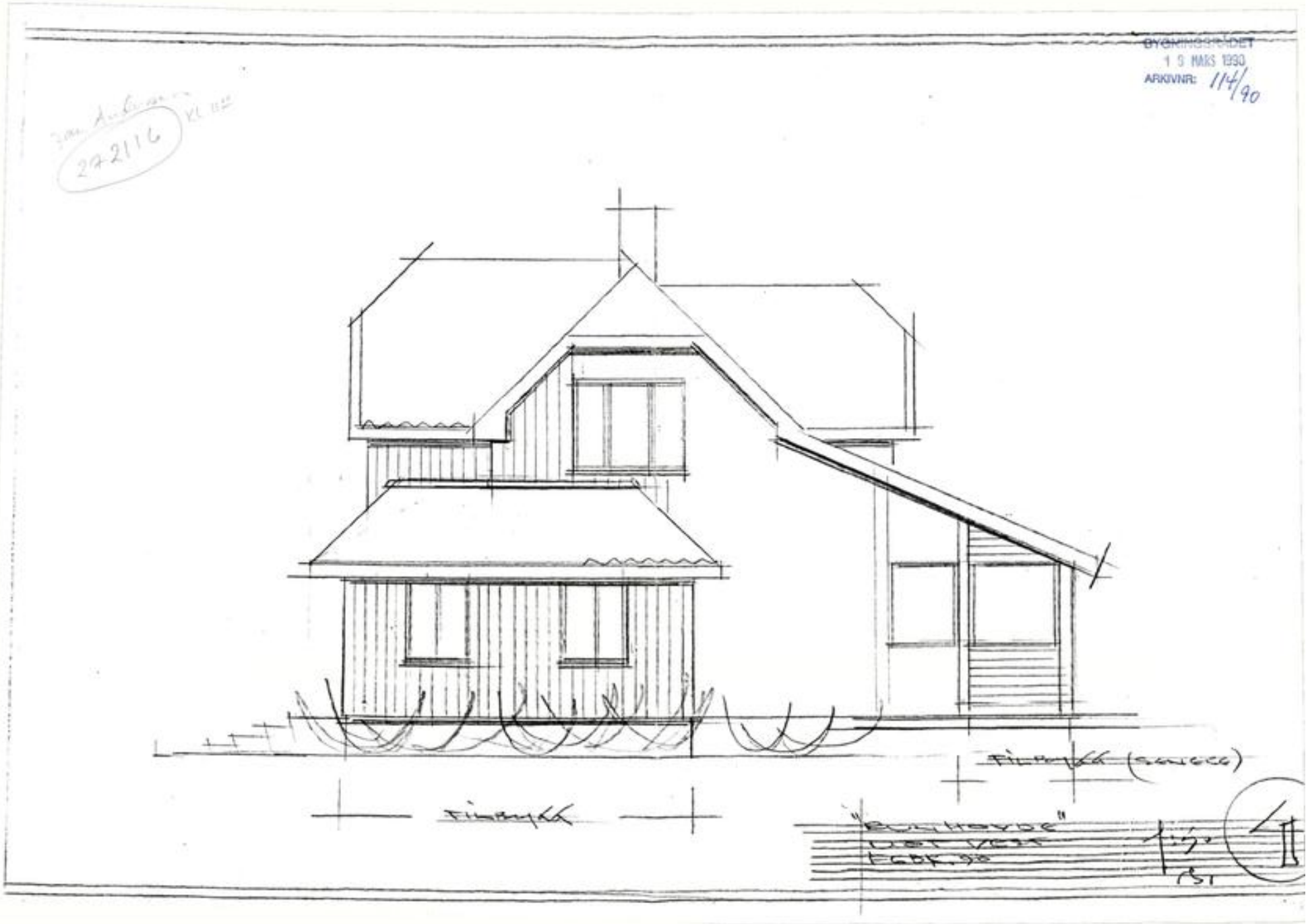
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

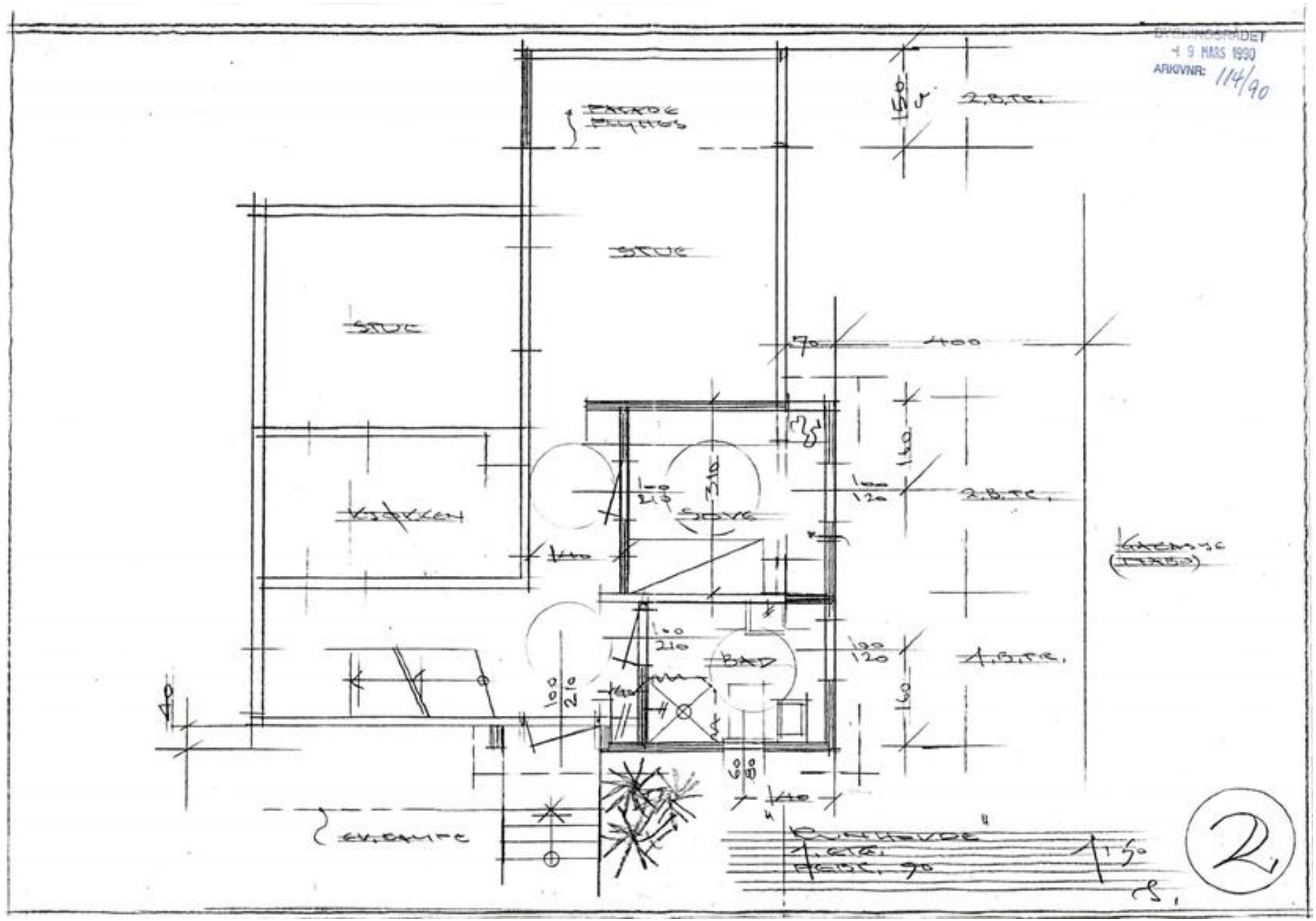
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZV5580

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

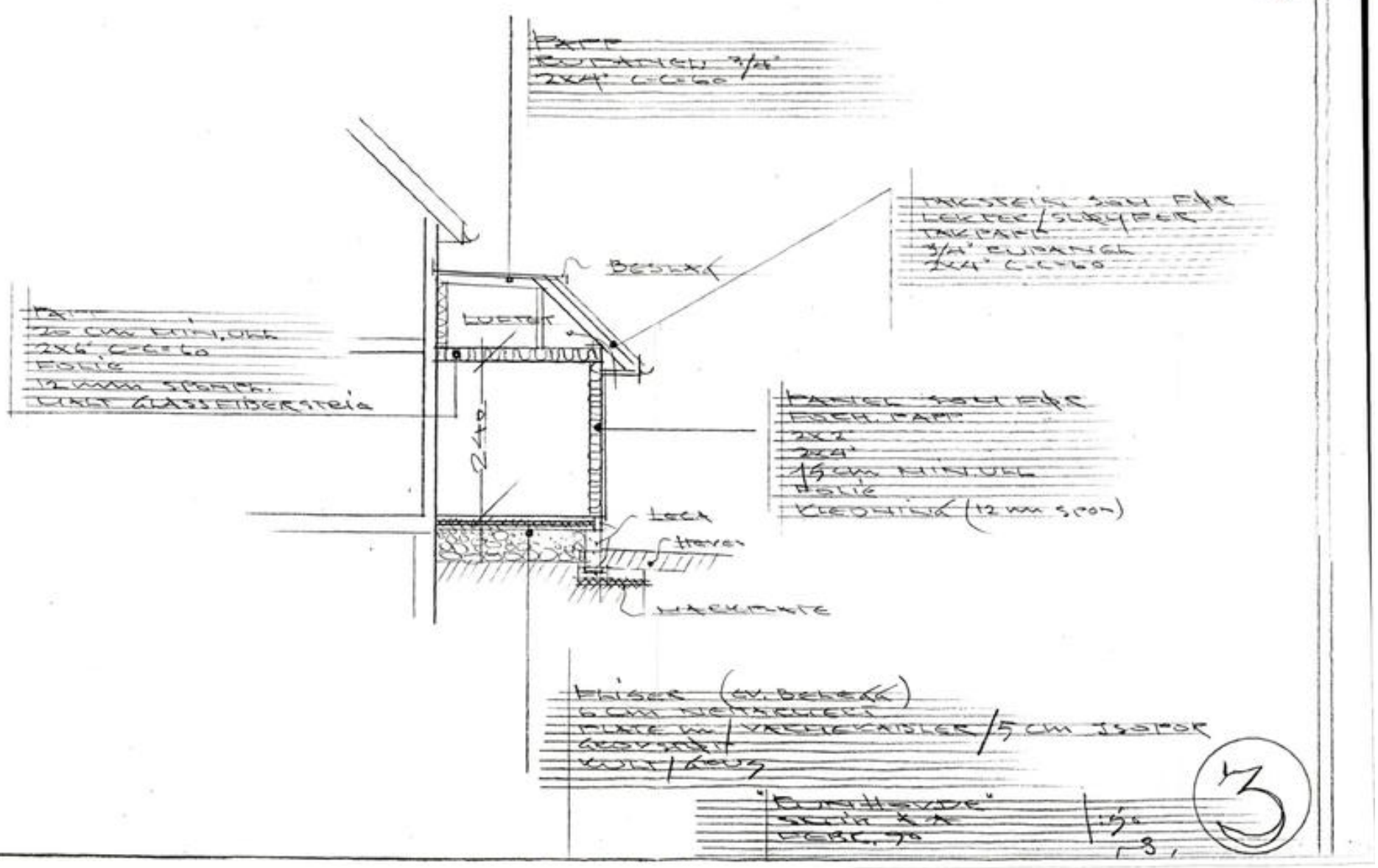

BYGNINGSRÅDET
1 9 MARS 1990
ARKIVNR: 114/90
242116


STUE
STUE
KJØKKEN
SOVE
BAD
2.B.TK.
1.B.TK.
2.

BYGGERÅDET
17 MARS 1990
ARKIVNR: 114/90



BYGNINGSRÅDET
19 MARS 1990
ARKIVNR: 114/90



3

Fjellveien 4, Moss.

21-9-1940.

BYGNINGSRÅDET I MOSS
Mottatt 7. oktober 1940

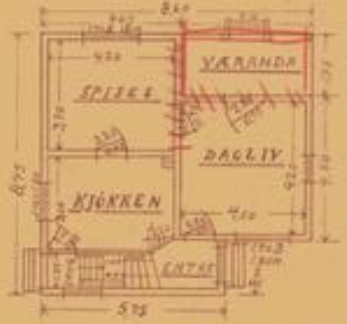
M - 1/100



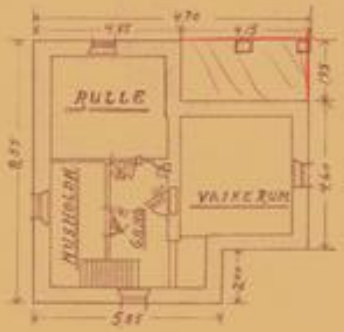
MOD FJELDVEIEN — MOD ØST — MOD VEST — MOD SYD



PLAN AF II ETG.



PLAN AF I ETG.

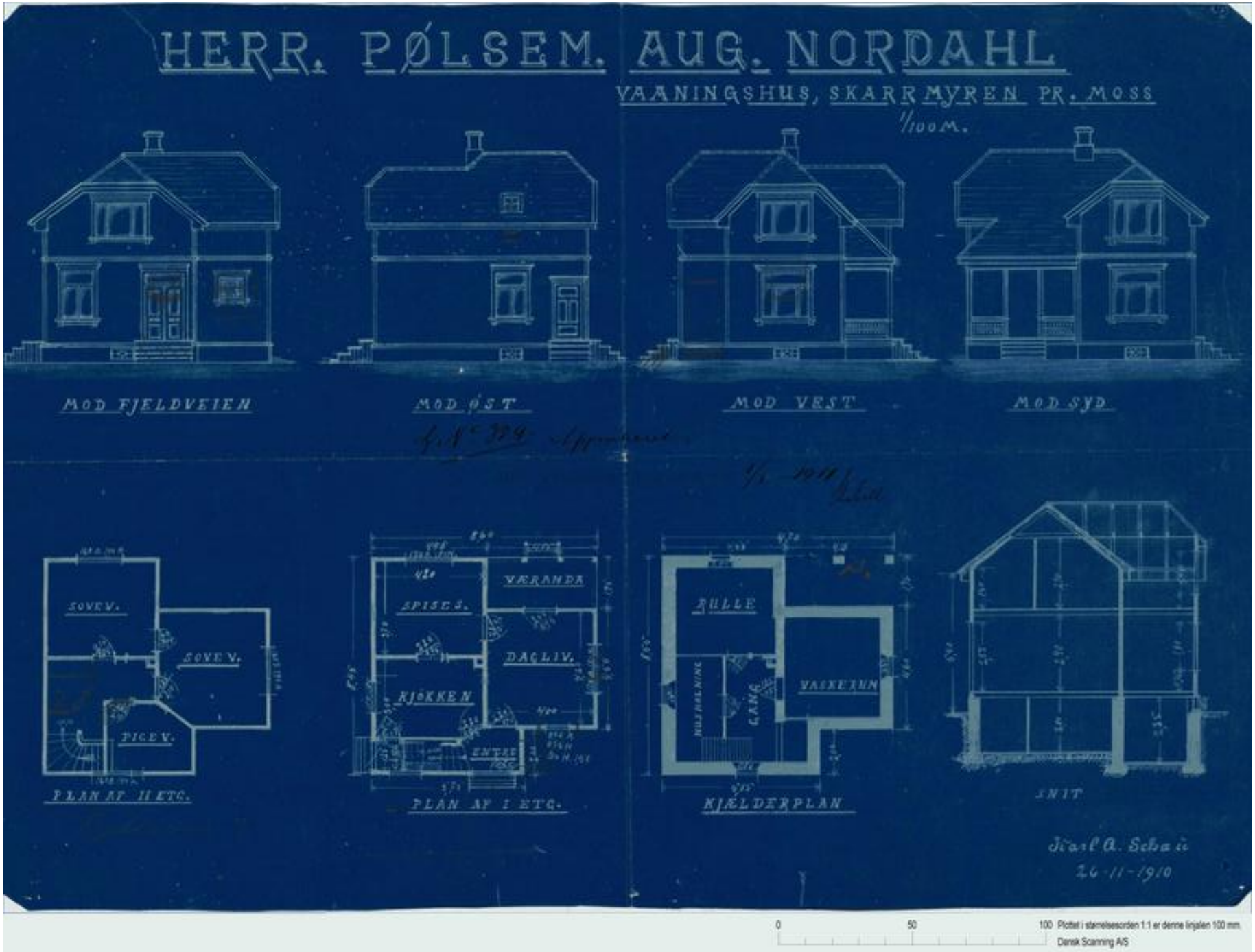


KJELDERPLAN



SNIT

Efter Karl A. Schaue tegning av 26.11.1910 og senere forandringer


HERR. PØLSEM. AUG. NORDAHL
VAANINGSHUS, SKARRMYREN PR. MOSS
1/100 M.
MOD FJELDVEIEN
MOD ØST
MOD VEST
MOD SYD
SOVEV.
SOVE V.
PIGE V.
PLAN AF II ETC.
VÆRANDA
SPISES.
DAGLIV.
KJØKKEN
ENTRE
PLAN AF I ETC.
RULLE
VASKERUM
GANG
KJÆLDERPLAN
SNIT
Karl A. Schaa
26-11-1910
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

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
4. juni 2026

Oppdragsnummer
41-0133/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fjellveien 4, 1532 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Espen Kasbo Knudsen, Mia Sofie Kasbo Knudsen

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 22451972
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Byttet baderomsinnredning og malt overflater på begge bad.

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

Eventuell kommentar: Ble ikke gjort noe med.

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

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Har bygget trapp til inngangsparti og terrasse. Har etterisolert, byttet vinduer og skiftet kledning på hele huset. Gjort som egeninnsats og med hjelp fra faglært håndverker i familien. Pipe ble rehabilitert av forrige eier, satt inn stålrør.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Forrige eier opplyste om ny drenering rundt huset i 2017. Har ikke dokumentasjon på dette.

---

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: ABC elektro har skiftet sikringsskap og satt inn flere kurser, lagt opp strøm til platetopp med komfyrvakt og innstallert elbillader.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ABC Elektro, januar 2025.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Under oppussing av bad og kjøkken har rør blitt tilpasset til ny innredning.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt belegningsstein i oppkjørsel, parkeringsplass og hage.

---

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

Eventuell kommentar: Det er ingen vinduer på baderom i andre etasje, kan bli innestengt luft til tider.

---

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: I det ene kjellerrommet er det saltutslag på gulvet.

---

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

Ja

Beskriv: Garasje/utehus trenger totalrenovering. Den innerste delen er i brukbar stand og brukes i dag som oppbevaring.

---

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: På grunn av husets alder er det skjevhet i flere av gulvene. På grunn av skjevhet i gulvet i stue/spisestue/kjøkken ble det følgefeil ved legging av fiskebeinslaminat. Det er fylt med formtre mellom noen av laminatplankene for å få mønsteret til å gå opp. Dette er under der vi har hatt spisebordet.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2020. Bra/P-Rom 183/127 m2

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: 41-0133/26

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
Offentlig barnehage
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gangveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Park
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Bevaring av bygninger og anlegg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Bolig/Forretning
Bolig/Forretning/Kontor
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Avløpsnett
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Planens begrensning
Formålsgrense
Formålsgrense
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Frisiktslinje
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/804
Adresse: Fjellveien 4
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Bebyggelse og anlegg - nåværende
Boligbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Grav og urnelund - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Friområde - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
Sikringsone - Andre sikringssoner
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
Bestemmelseområde
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Sikringsonegrense
Støysonegrense
Angitthensyngrense
Bestemmelsegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende
Adkomstveg - nåværende
Sykkelveg - framtidig
Jernbane tunnel - framtidig
Abc Kommune(del)plan - påskrift

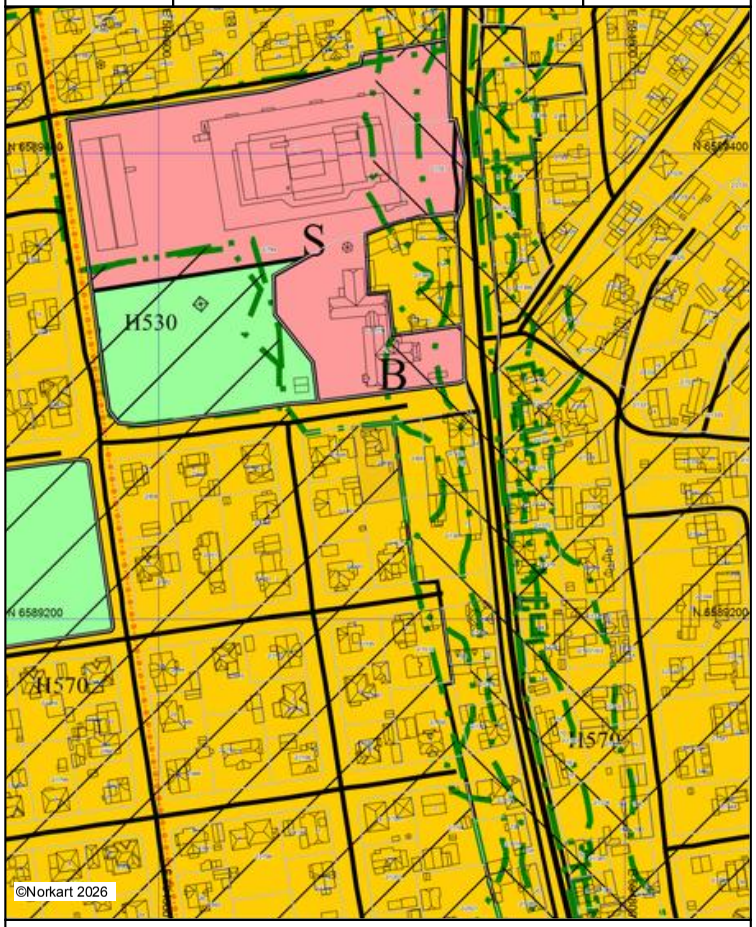
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/804
Adresse: Fjellveien 4
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Moss kommune

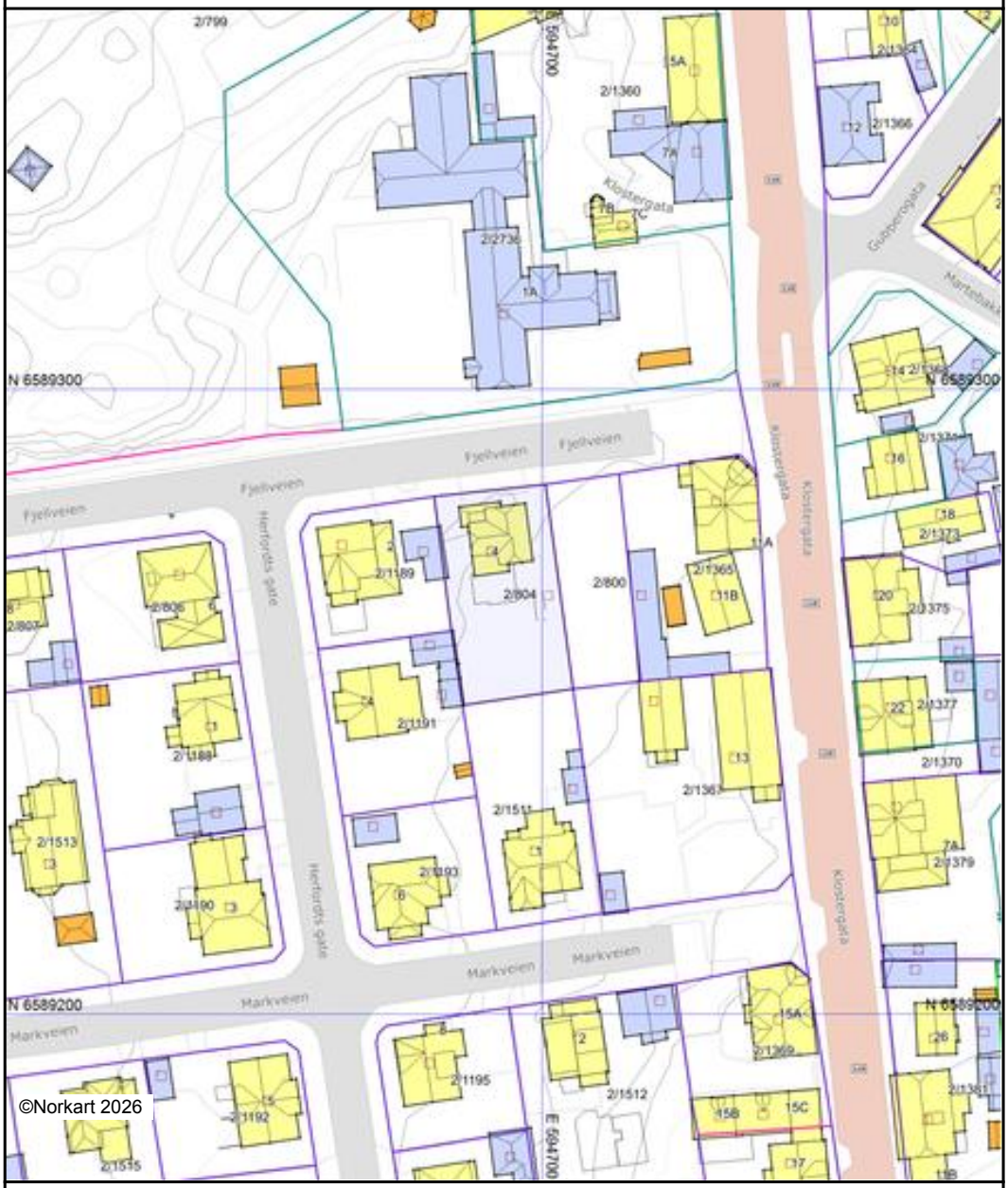
Grunnkart

Eiendom: 2/804
Adresse: Fjellveien 4
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



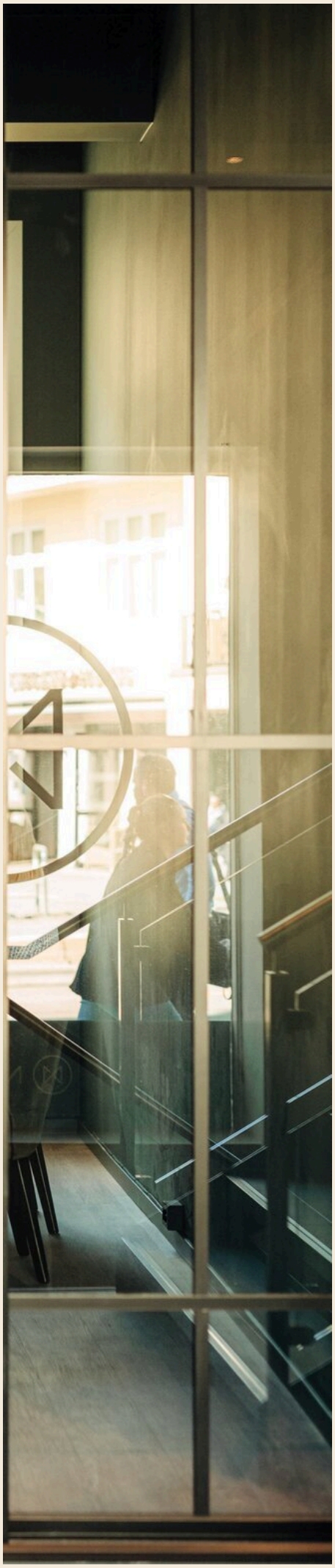
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Moss

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

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

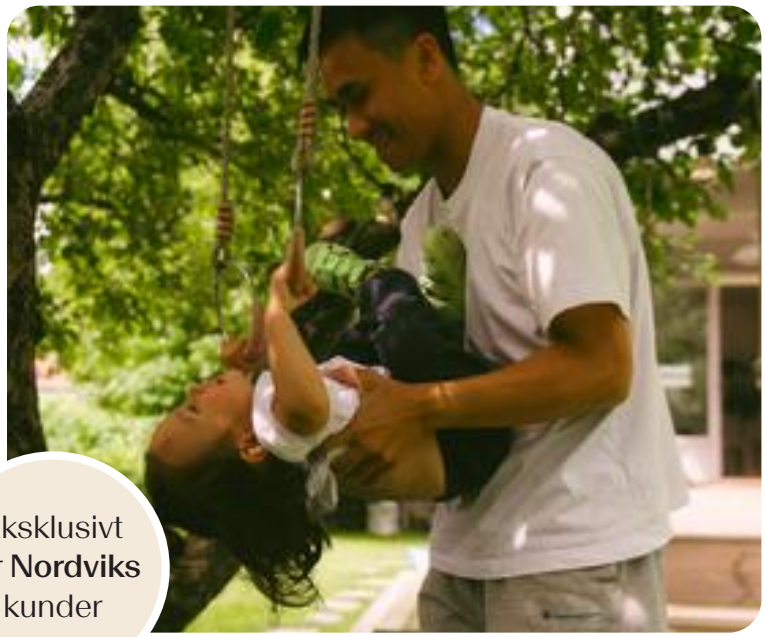


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0133/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fjellveien 4 1532 MOSS
Matrikkel: Gnr 2, bnr 804 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kent Yuen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Moss
k.yuen@nordvikbolig.no
413 18 511



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

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