NORDVIK

Torderødgata 18B

3 soverom | 130 kvm | Enebolig



Velkommen til

Torderødgata 18B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
49	Andre vedlegg
55	Vedlegg
61	Kontaktinfo
64	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
67	Forbrukerinformasjon om budgivning
68	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026









Nøkkelinformasjon

Nyoppført enebolig m/høy standard - Hage og flott takterrasse - Garasje m/varmekabler - 15 min. til tog - 5 års garanti

Prisantydning	**6 900 000,-**
Omkostninger	**38 590,-**
Totalpris	**6 938 590,-**
BRA-i	**130 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2026**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Torderødgata 18B!
En eiendom for deg som ønsker å flytte rett inn i noe nytt, lettstelt og moderne, med en tydelig arkitektonisk profil og gode kvaliteter både inne og ute.

- Nyoppført enebolig med høy og moderne standard
- Gjennomtenkt planløsning for komfort, ro og hverdagsglede
- Plejd smarthussystem for styring av lys og varme
- Sigdal kjøkken med benkeplate i stein
- Bjelin tregulv, delikate farger og lamper/downlights i alle rom
- Balansert ventilasjon og gulvvarme i begge etg. (inkl. garasje)
- Solrik takterrasse, terrasse og hageplen
- Integrert garasje med utvendig og innvendig adkomst
- Kort vei til fjord, vakre turområder og sentrum
- Lav dok. avgift og 5 års garanti*

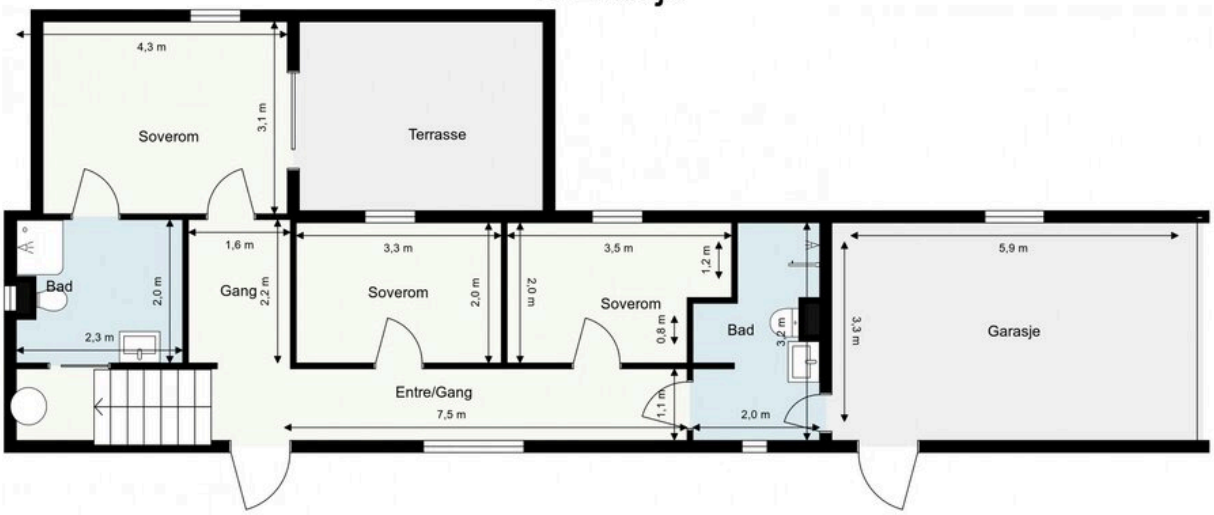
*Forutsatt salg innen 6 mnd. fra ferdigstillelse.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 75 kvm

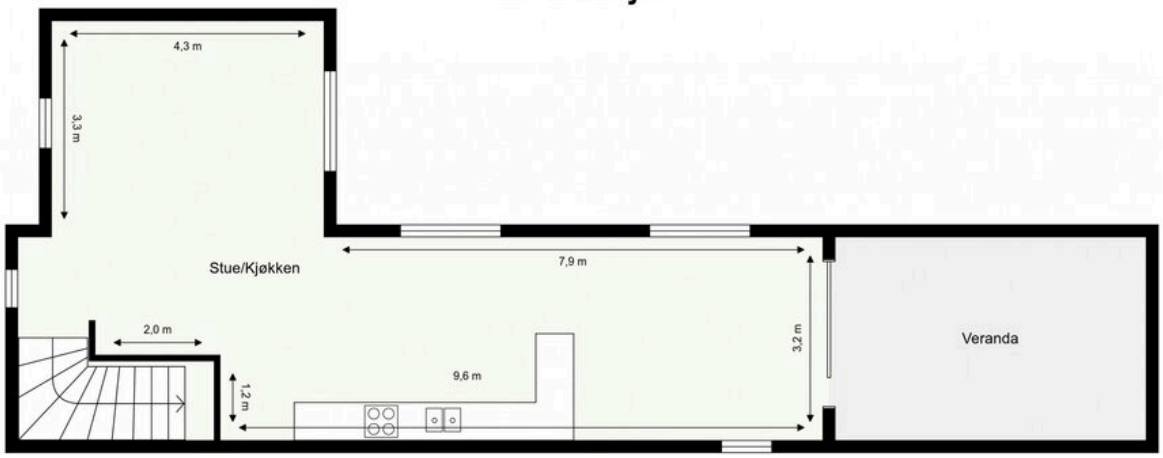
Torderødgata 18 B

1. Etasje



Plantegningen er kun ment som illustrasjon.
Det kan forekomme avvik i mål og utforming.

2. Etasje







Her legges det til rette for en sosial og enkel hverdag, med plass til spisestue og stor sofagruppe.





Det er noe eget ved tanken på et helt nytt hjem - et sted der alt er friskt, gjennomtenkt og laget for livet som skal leves.

En halvøy har plass til barstoler, ekstra oppbevaring og benkeplass. Fra oppholdsrommet er det skyvedør ut til en flott takterrasse over garasjen.







Nyoppført enebolig med høy og moderne standard, hage og flott takterrasse.





Takterrassen på 20 kvm er virkelig en forlengelse av oppholdsarealet.

Et ypperlig sted å nyte hyggelige sommerkvelder.









Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng. Skyvedør fører ut til terrasse og hage.





En ekte følelse av luksus i hverdagen!

Soverommet har i tillegg adkomst til eget en suite bad.



















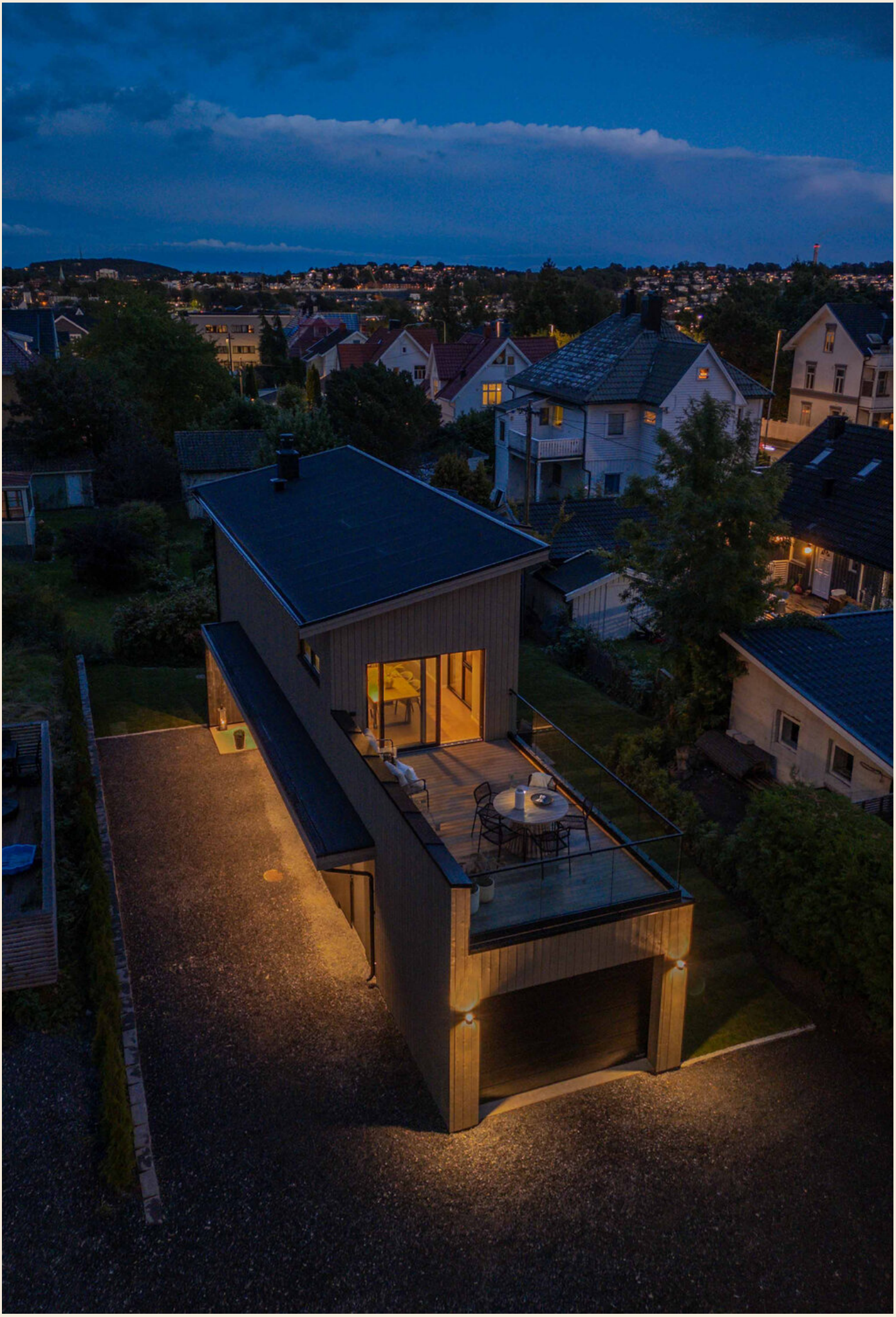












Ingen kjenner nabolaget bedre!

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
41-0131/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Torderødgata 18B, 1511 MOSS
Gnr 1, bnr 3876 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selger
Makranda Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
6 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
37 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
38 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
58 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 938 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 958 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Avgiftsgrunnlag for dokumentavgift er satt til kr. 1 500 000,-

Om boligen

Byggeår
2026

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 130 kvm
Totalt BRA: 130 kvm
TBA: 31 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bad/vaskerom, teknisk rom, garasjerom.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Stue/kjøkken.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 20 kvm. Takterrasse.

Innhold
Boligen inneholder i dag:
1. etasje: Entré, gang, tre soverom og to bad.
2. etasje: Stue og kjøkken.

Øvrige arealer:
- Takterrasse og terrasse.
- Garasje.

Standard
Nyoppført enebolig i Torderødgata 18B - et hjem det er godt å komme hjem til. Dette er en enebolig for deg som ønsker noe nytt, lettstelt og moderne, med en tydelig arkitektonisk profil og gode kvaliteter både inne og ute. Her får du en kompakt, arealeffektiv og stilren bolig over to plan, med integrert garasje, tre soverom, to bad, romslig stue-/kjøkkenløsning med meget generøs takhøyde og blant annet en flott takterrasse.

Det er noe eget ved tanken på et helt nytt hjem. Et sted der alt er friskt, gjennomtenkt og laget for livet som skal leves. Planløsningen inviterer til både ro og samvær med minimalt behov for vedlikehold i mange år fremover. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og knytter hjemmet til omgivelsene.

Verdt å merke seg:
- Sigdal kjøkken med benkeplate i stein fra Easystone
- Eksklusivt og stilrent tregulv fra Bjelin
- Smarthussystem med styring av lys og varme i hele boligen
- Varmekabler i hele boligen for ekstra komfort

- Kvalitetsstekeovn fra Electrolux med pyrolyse
- Flott trapp i eik fra Fagtrapp
- Elegant glassrekkverk på terrassen

Fasaden har kledning beiset i Røykgrå fra Trebitt-serien til Jotun, kombinert med fasadeplater og sorte detaljer. Dette gir et moderne uttrykk, samtidig som det harmonerer godt med naturomgivelser på Jeløya. Innvendig møter du en kombinasjon av rolige, delikate fargetoner, 1-stavs herdet tregulv, store fliser og detaljer i tre, hvitt, sort og bronse.

1. etasje har samlet de praktiske rommene, med varmekabler i alle rom inkludert garasje. Boligen har to bad, ett som en suite bad til hovedsoverommet og ett med røropplegg for vaskemaskin samt adkomst til garasje. Begge bad har store fliser, downlights og tidløs innredning med toalett, dusjhjørne med glassdører eller dusjvegg, skuffeseksjon med nedfelt servant og speilskap med lys. En suite badet har tilgang til teknisk rom. Tre romslige soverom gir fleksible bruksmuligheter enten dere trenger plass til dagens eller voksende familie, ønsker et eget hjemmekontor eller setter pris på å kunne ta imot gjester. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og adkomst til eget bad i tillegg til utgang til terrasse og hage - for en følelse av luksus i hverdagen. Terrassen er plassert i solveggen mot syd med fine solforhold og ligger skjermet mot omgivelsene.

De to etasjene bindes sammen av en elegant eiketrapp, der de sosiale sonene er samlet i 2. etasje. Etasjen har varmekabler og ligger omfavnet av meget generøs takhøyde og en lys, åpen løsning. Her legges det til rette for en sosial og enkel hverdag, med plass til spisestue tilknyttet kjøkkenet og stor sofagruppe. Kjøkkenet er sentralt plassert og et naturlig blikkfang. Innredningen fra Sigdal har lyse fronter i farge Korn der modellen Vidde er svært holdbar og robust. Benkeplaten i 2 cm stein fra Easystone gir et eksklusivt preg i samspill med detaljer i sort og smarte løsninger. En halvøy har plass til barstoler, ekstra oppbevaring og benkeplass. Hvitevarene fra Thermex og Electrolux er integrerte og består av platetopp med integrert ventilator og utluft, stekeovn med pyrolyse, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. I stuen er det montert stålpipe klargjort for evt. påkobling av ildsted.

Fra oppholdsrommet er det skyvedør ut til en flott takterrasse på 20 kvm over garasjen. Takterrasse er virkelig en forlengelse av oppholdsarealet med plass til utemøbler og beplantning, stolpefritt glassrekkverk og royalimpregnert terrassegulv - et ypperlig sted å nyte hyggelige sommerkvelder.

Se leveransebeskrivelse og farge- og interiørplan vedlagt i salgsoppgaven for detaljer.

Tekniske anlegg:
- Rør og sanitær: Komplett røranlegg utført av autorisert rørlegger Polar VVS AS.
- Elektro: Komplett elektrisk anlegg utført av autorisert elektriker K-tec AS. Det er installert Plejd smarthussystem for styring av lys og varme.
- Oppvarming: Elektriske varmekabler i gulv i både 1. etasje (også garasje) og 2. etasje, styrt via Plejd.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning: Systemair SAVE VTR 275/B aggregat med bypass, styrt via SAVE Touch betjeningspanel.
- Ildsted og pipe: Stålpipe ferdig montert (Peisselskabet AS), klargjort for vedovn/ildsted.

Parkering
Parkering i integrert garasje med elektrisk port og på egen gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Boligen er nyoppført i 2026.

Bygningssakkyndig
Norsk Boligtakst AS

Byggemåte
ENEBOLIG
Grunn og fundament: Støpt plate på mark, 100 mm betong med 300 mm EPS-isolasjon (XPS i bærepunkter). Ringmur på Sundolitt såleblokk. Armert plate. Garasjeplate har 100 mm EPS S150.

Yttervegger: Isolert bindingsverk 198 mm til sammen (148+48 mm). Utvendig stående dobbeltfals kledning med grunning og mellomstrøk. Innvendig dampsperre med 48 mm påfôring/utlekting for skjult føring.

Yttertak: Trekonstruksjon med taksperrer og isolasjon iht energiberegning. Diffusjonsåpen undertaksduk, luftet med 48 mm sløyfer/lekter, 15 mm OSB og takpapp/tekking.

Etasjeskiller: Trebjelkelag med 22 mm sponplate som undergulv, isolert.

Vinduer og ytterdører: Vinduer og terrassedører med isolerglass, U-verdi ca. 0,9. Sortmalt utvendig. Ytterdører er sortmalte med glassfelt.

GARASJE
Integrert, isolert garasje. Garasjeport fra Hörmann, levert via Portsenteret AS.

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

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

kjøper.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i gulv i begge etasjer, inkl. garasje.
- Elektrisk oppvarming.

Det er klargjort stålpipe for montering av ildsted. Dette må kjøper selv påkoste.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter vil inkludere avløp, vann, renovasjon og feiing. Kommunale avgifter fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse av eiendom og blir fakturert eier. Det er ikke fastsatt avgifter pr. 01.06.26. Kjøper plikter å betale avgifter fra overtakelsen.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere for forsikringer, TV/internett, alarm o. l.

Eiendomsskatt
Kr 1 331,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatten beregnes ut fra en fastsatt promille av eiendommens verdi og det tas derfor forbehold om størrelsen på eiendomsskatten da boligen er nyoppført. E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Moss kommune.

Moss kommune opplyser pr. 01.06.26 om at årsprognosen for 2026 er kr. 1 331,-.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse.

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.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000 000, og deretter 70% av den delen ?som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 432 kvm (Eiertomt)
Tomten er ryddig og pent opparbeidet med gressplen som strekker seg på syd- og østsiden av boligen, støttemur, hekk og busker. Det er stor gruslagt gårdsplass for parkering i tillegg til garasje. Innkjøringen deles med nabo i 18A.

I følge grunnkart er tomtegrensene nøyaktig (<=10cm) mot vest, nord og delvis syd, og middels nøyaktig (>10<=30cm) mot øst og delvis syd.

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

Radonmåling
Utført med radonduk med radonbrønn under plate.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Torderødgata ligger i et tilbaketrukket og veletablert boligområde på Hoppern/Torderød på Jeløya, like ved sjøen og med kort avstand til det meste. Fra boligen er det rett over 1 km til Moss sentrum, Moss stasjon med gode togforbindelser og Moss ferjekai med ferjeforbindelse til Horten. Innenfor 800 meter ligger hele tre barnehager, og det er flere barneskoler og ungdomsskole innenfor 12 min. gangavstand. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Extra Jeløy som ligger 500 meter unna og det er flere butikker, apotek, serveringssteder og takeaway i nærområdet. Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog, med bussholdeplass 200 meter fra boligen.

Det meste vakre Jeløya har å by på ligger en sykkeltur eller en kort kjøretur unna. Jeløya er et svært naturskjønt område med idyllisk kyststi som anses å være en av Oslofjordens flotteste turområder, sommer som vinter. Her finnes en rekke badeplasser, nydelig kulturlandskap og mulighet for båtliv. Her kan du enkelt gå til blant annet Reierskogen med videre turstier mot Alby og Røed, og deilige badeplasser med barnevennlig sandstrand og lekeapparater som Sølystranda og Fiske. Like bortenfor

Fiskestranda ligger Sjøbadet som er en av de mest populære badeplassene på Jeløya med stor sandstrand, promenade, stupebrett, brygge og gressletter.

Albyskogen er en av de mest populære perlene på Jeløya - og det er ikke uten grunn. Her finner du flere strender og badeplasser, gode skogsområder, utsiktspunkt på Rødsåsen og ikke minst Alby gård med røtter tilbake til vikingtiden. Ved gården ligger Galleri F15 med kunstutstillinger og en koselig kafé som folk kommer langtveisfra for å besøke. Området er et flott turområde både for to- og firbente. På naboeiendommen ligger Røed gård i nydelige omgivelser, kjent for aktiviteter som gallerier, utstillinger, butikker og kafé.

Bellevue stadion, hjemmebane for fotballklubben Sprint Jeløy med lag i alle aldersklasser, går man til på under 15 min. Jeløy er for øvrig kjent for sitt aktive seilermiljø som holder til ved Søly, et område som også er yndet for ivrige surfere og kitere. Moss har ellers et rikt kulturliv og et variert sport- og aktivitetstilbud, kor, gallerier, festivaler, konsertarrangementer, kulturscener og parkteater. For den golfinteresserte er det 18 min. kjøretur til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner!

Offentlig kommunikasjon
Gimleveien (busstopp): 2 min. gange
Moss stasjon: 15 min. gange
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Torderød barnehage og skole (1-10.trinn): 2 min. gange
Bellevue barnehage: 8 min. gange
Glassverket barnehage: 9 min. gange
Reier skole (1-7.trinn): 12 min. gange
Ramberg skole (1-7.trinn): 18 min. gange
Refsnes skole (1-7.trinn): 21 min. gange
Hoppern skole (8-10.trinn): 12 min. gange
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 11 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest pr. 11.09.26. Selger bekrefter at søknad om ferdigattest er sendt og skal være på plass før overtagelse. Selger bærer ansvar og kostnad ifm. søknad om ferdigattest og ferdigstillelse av arbeider som kreves. Det tas forbehold om at nødvendige endringer for å få ferdigattest må gjennomføres, selv om dette vil kunne medføre endringer i boligen slik den står i dag.

Det er mottatt byggemeldingstegninger fra Moss kommune datert 24.02.23. Disse stemmer med dagens løsning.

Vei, vann og avløp
Adkomst fra kommunal vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Megler innehar kartoversikter over ledninger på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er ikke tilknyttet reguleringsplan, området er uregulert. Ifølge kommuneplankart er området avsatt til boligbebyggelse. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 24.03.2021. Delareal: 433 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

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

3103/1/3876:
21.02.1922 - Dokumentnr: 906386 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra gnr 1 bnr 2475
Overført fra: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:2477
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokument ikke mottatt pr. 11.09.26. Konferer megler ved interesse.

04.05.2023 - Dokumentnr: 460190 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:2477
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Moss Kommune
Org.nr: 920 817 521
Meglers forklaring: Fradelt parsell (gnr 1 bnr 3876) erklærer herved at eiendom gnr 1 bnr 2477 har rett til å bruke deler av avgivers eiendom til avkjørsel. Mottageren av rettigheten må dekke sin del av vedlikehold og drift knyttet til avkjørselen.

16.09.2024 - Dokumentnr: 1953512 - Bestemmelse om bebyggelse
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4m
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Eiendom gnr 1 bnr 2477 og gnr 1 bnr 3876 skal etablere felles mur i eiendomsgrense mellom eiendommene, og begge parter gir hverandre gjensidig rett. Muren kan plasseres helt inntil tomtegrensen på begge sider eller på en av partenes eiendom, inntil 1 meter fra grensen. Nøyaktig plassering avgjøres mellom partene. Muren kan være inntil 1m høy. Partene bærer ansvaret for vedlikehold på hver sin side av muren som er

felles ansvar. Kostnader med eventuelt vedlikehold av selve muren deles likt.

04.05.2023 - Dokumentnr: 459986 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:2477
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Moss Kommune
Org.nr: 920 817 521
Meglers forklaring: Avgiver (gnr 1 bnr 2477) erklærer herved at eiendom gnr 1 bnr 3876 (fradelt parsell) har rett til å plassere fremtidig bebyggelse inntil 1m fra felles eiendomsgrense. Eier av fradelt parsell vil samtidig prosjektere ny bolig slik at brannkrav er ivaretatt mellom boligene.

04.05.2023 - Dokumentnr: 460092 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:2477
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Moss Kommune
Org.nr: 920 817 521
Meglers forklaring: Avgiver (gnr 1 bnr 2477) erklærer herved at eiendom gnr 1 bnr 3876 (fradelt parsell) har rett til å legge, koble til, ha liggende, samt vedlikeholde nødvendig infrastruktur for vann- og avløp over gnr 1 bnr 2477 ved behov.

04.05.2023 - Dokumentnr: 460233 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:2477
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Moss Kommune
Org.nr: 920 817 521
Meglers forklaring: Avgiver (gnr 1 bnr 2477) erklærer herved at fradelt eiendom gnr 1 bnr 3876 har rett til å bruke deler av avgivers eiendom til avkjørsel. Mottageren av rettigheten må
dekke sin del av vedlikehold og drift knyttet til avkjørselen.

16.09.2024 - Dokumentnr: 1953571 - Bestemmelse om vann/kloakk / Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler / Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel / Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:2477
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Moss Kommune
Org.nr: 920 817 521
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4m
Meglers forklaring: Avgiver (gnr 1 bnr 2477) erklærer herved at rettighetshaver har rett å legge, koble til, ha liggende, samt vedlikeholde nødvendig infrastruktur for vann- og avløp over sin eiendom. Avgiver erklærer herved at rettighetshaver har rett å legge, ha liggende, samt vedlikeholde el-ledninger og nettverkskabler over sin eiendom ved behov. Nøyaktig valg av trasee avgjøres etter hva som er mest praktiske løsning. Avgiver erklærer herved at rettighetshaver har rett til å plassere boligbygg inntil 3 meter fra felles eiendomsgrense.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med tilhørende vedlegg. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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:
Fast provisjon: kr. 75 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 20 900,-
Visningspakke kr 3.900,- for alle visninger m/ påmeldte ink kr. 3 900,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. september 2026

Ansvarlig megler
Kent Yuen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41318511

Megler 2
Tarjei Innleggen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41696768

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

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

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

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

Torderødgata 18B

Nabolaget Torderød - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Torderød skole (1-10 kl.) 90 elever, 7 klasser	2 min 0.2 km
Reier skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 374 elever, 26 klasser	18 min 1.4 km
Refsnes skole (1-7 kl.) 213 elever, 13 klasser	21 min 1.7 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 410 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	18 min 1.5 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 2.6 km

Offentlig transport

Gimleveien fv. 312 Linje 206	2 min 0.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	15 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

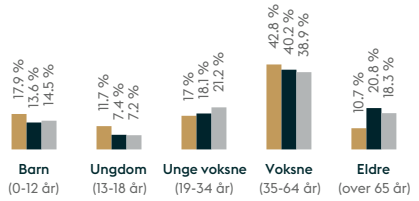
Barnehager

Foreningen Torderød barnehage ... 14 barn	2 min 0.2 km
Bellevue barnehage (0-5 år) 80 barn	8 min 0.7 km
Glassverket barnehage (1-5 år) 59 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Jeløy	7 min
Bunnpris Glassverket	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torderød	1 228	488
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Hoppern skole	11 min
Reier skole - gymnastikksal	12 min
Lasses Gym	10 min
Ditt Treningssenter	17 min

«Polig nabolag med ganske sentral beliggenhet. Fint for barn med lite trafikk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Gateparkering
Lett 86/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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

Arealmålingsrapport

Enebolig
Torderødgata 18 B, 1511 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 3876



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4954 **Eiendomsverdi ref nr:** OG2430

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Gyldig rapport
08.09.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

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



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
2026

Kommentar
Byggeår er basert på ferdigstilling.

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	75			75	11
2. etasje	55			55	20
SUM	**130**				**31**
SUM BRA	**130**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bad/vaskerom, teknisk rom, garasjerom		
2. etasje	Stue/kjøkken		

Kommentar

Fra det ene soverommet er det utgang til terrasse på 11 kvm.
Fra stue/kjøkken er det utgang til takterrasse (over garasjerom på 20 kvm.

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: Ifm oppføring av bygget.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
07.9.2026			Erik Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	3876		432.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Torderødgata 18 B

Hjemmelshaver
Makranda Eiendom AS

Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall vadratmeter 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.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Egne forutsetninger

Oppdraget er begrenset til arealoppmåling. Det er ikke foretatt andre tekniske undersøkelser eller vurderinger av eiendommen.

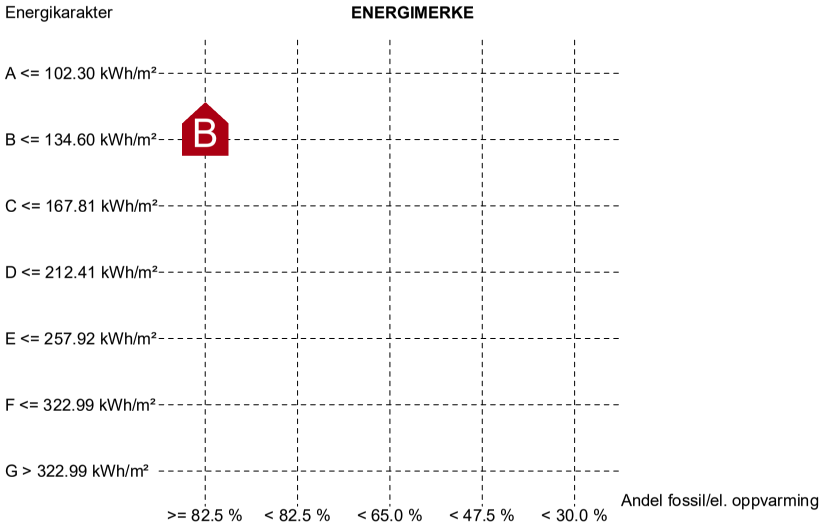
Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 08:30 19/1-2026
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig:
Firma: Alfa Øst AS
Inndatafil: C:\Users\Jurgita\Desktop\153. Torderødgata 18\Torderødgata 18 - 19.01.2026.smi
Prosjekt: Torderødgata 18
Sone: Torderødgata 18;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	12342 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	12342 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	190	
Areal tak [m²]:	56	
Areal gulv [m²]:	55	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	33	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	110	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	309	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,18	
U-verdi tak [W/m²K]	0,10	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,09	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	30,4	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	30	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,60	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	83	

SIMIEN
Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 08:30 19/1-2026
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig:
Firma: Alfa Øst AS
Inndatafil: C:\Users\Jurgita\Desktop\153. Torderødgata 18\Torderødgata 18 - 19.01.2026.smi
Prosjekt: Torderødgata 18
Sone: Torderødgata 18;



Beregnet levert energi normalisert klima: 112.61 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 100.0 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	113 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	110 kWh/m²

SIMIEN
Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 08:30 19/1-2026
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig:
Firma: Alfa Øst AS
Inndatafil: C:\Users\Jurgita\Desktop\153. Torderødgata 18\Torderødgata 18 - 19.01.2026.smi
Prosjekt: Torderødgata 18
Sone: Torderødgata 18;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	
Kommentar	

SIMIEN
Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 08:30 19/1-2026
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig:
Firma: Alfa Øst AS
Inndatafil: C:\Users\Jurgita\Desktop\153. Torderødgata 18\Torderødgata 18 - 19.01.2026.smi
Prosjekt: Torderødgata 18
Sone: Torderødgata 18;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	83,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,00	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,94	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,47	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	0,92/0,95/0,97/0,95	





F	Endringer i hh til mail 04.09.25	SHN	30.09.25
E	Endringer før IG i hh til mail 11.06.25	SHN	15.06.25
D	Påført kotehøyde gulv	SHN	03.04.24
C	SKISSEFORSLAG	SHN	31.01.24
B	SKISSEFORSLAG	SHN	12.12.23
A	SKISSEFORSLAG	SHN	06.12.23
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO

Fase
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

CAD KONTORET.NO

Tiltakshaver
Torderødgata 18

Sign.
SHN

Prosjekt
Enebolig
Torderødgata 18
1511 Moss

Filnavn
10170 BYGGEMELDINGSTEGNINGER - Torderødgata 18, Moss - 30.09.25.pln

Dato
24.02.23

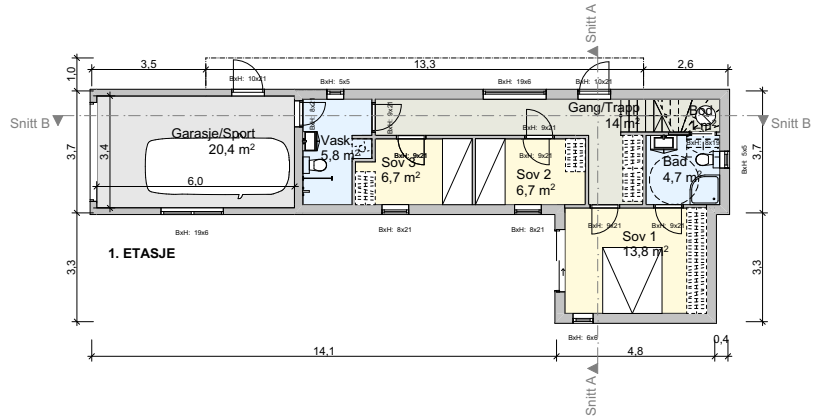
Målestokk
1:200

Gnr./Bnr./Festenr.:
1/2477

Prosjektnr.:
10170

Tegningsnr.:
10170-01

Type tegning:
Illustrasjon



BYA (Bebygd Areal)	
ID	**Areal**
BYA	89,89
BRA (Bruks Areal)	
ID	Areal
BRA 1etg	54,67
BRA 2 etg	54,67
BRA Garasje	20,40

ALLE AREALER OG MÅL ER MÅLT TIL BINDINGSVERK

PLASSERING I TERRENG **MÅ** SEES I FORHOLD TIL OMKINGLIGGENDE HØYDER. ANGITT PLASSERING ER ESTIMERT OG ENDELIG PLASSERING MÅ MÅLES OG VURDERES

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM CADKONTORET IKKE MEDVIRKER I.

F	Endringer i hh til mail 04.09.25	SHN	30.09.25
E	Endringer før IG i hh til mail 11.06.25	SHN	15.06.25
D	Påført kotehøyde gulv	SHN	03.04.24
C	SKISSEFORSLAG	SHN	31.01.24
B	SKISSEFORSLAG	SHN	12.12.23
A	SKISSEFORSLAG	SHN	06.12.23
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO

Fase
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

CAD KONTORET.NO

Tiltakshaver
Torderødgata 18

Sign.
SHN

Prosjekt
Enebolig
Torderødgata 18
1511 Moss

Filnavn
10170 BYGGEMELDINGSTEGNINGER - Torderødgata 18, Moss - 30.09.25.pln

Dato
24.02.23

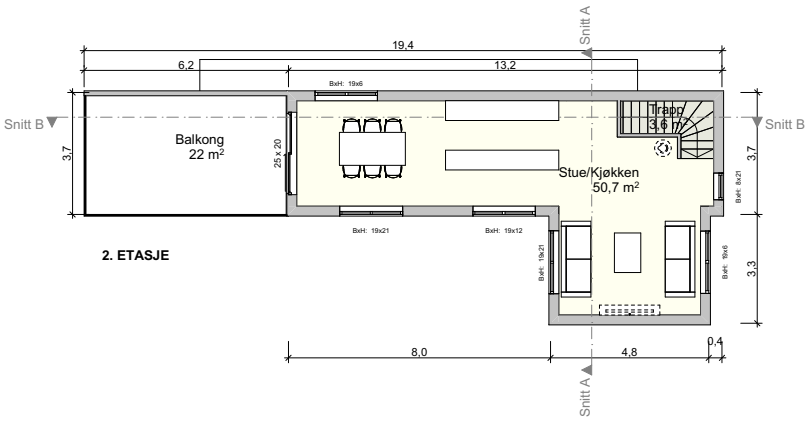
Målestokk
1:100, 1:1

Gnr./Bnr./Festenr.:
1/2477

Prosjektnr.:
10170

Tegningsnr.:
10170-02

Type tegning:
Plan 1. Etasje



2. ETASJE

F	Endringer i hh til mail 04.09.25	SHN	30.09.25
E	Endringer før IG i hh til mail 11.06.25	SHN	15.06.25
D	Påført kotehøyde gulv	SHN	03.04.24
C	SKISSEFORSLAG	SHN	31.01.24
B	SKISSEFORSLAG	SHN	12.12.23
A	SKISSEFORSLAG	SHN	06.12.23
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO

Fase
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

CAD KONTORET.NO

Tiltakshaver
Torderødgata 18

Prosjekt
Enebolig
Torderødgata 18
1511 Moss

Sign.
SHN

Filnavn
10170 BYGGEMELDINGSTEGNINGER - Torderødgata 18, Moss - 30.09.25.pln

Dato
24.02.23

Målestokk
1:100

Gnr./Bnr./Festenr.:
1/2477

Prosjektnr.:
10170

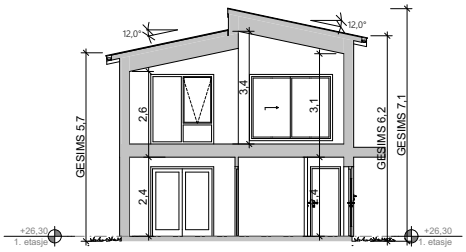
Tegningsnr.:
10170-03

Type tegning:
Plan 2. Etasje

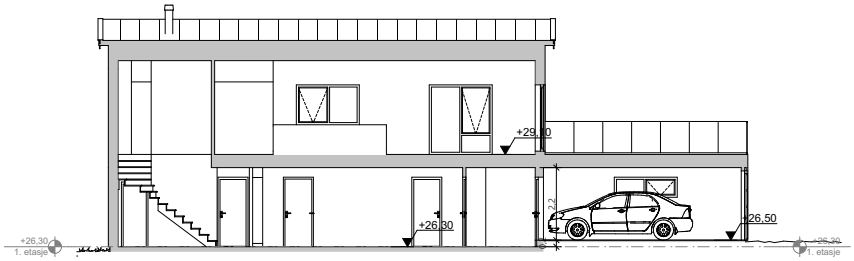
ALLE AREALER OG MÅL ER MÅLT TIL BINDINGSVERK

PLASSERING I TERRENG **MÅ** SEES I FORHOLD TIL OMKINGLIGGENDE HØYDER. ANGITT PLASSERING ER ESTIMERT OG ENDELIG PLASSERING MÅ MÅLES OG VURDERES

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM CADKONTORET IKKE MEDVIRKER I.



SNITT A-A



SNITT B-B

F	Endringer i hh til mail 04.09.25	SHN	30.09.25
E	Endringer før IG i hh til mail 11.06.25	SHN	15.06.25
D	Påført kotehøyde gulv	SHN	03.04.24
C	SKISSEFORSLAG	SHN	31.01.24
B	SKISSEFORSLAG	SHN	12.12.23
A	SKISSEFORSLAG	SHN	06.12.23
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO

Fase
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

CAD KONTORET.NO

Tiltakshaver
Torderødgata 18

Prosjekt
Enebolig
Torderødgata 18
1511 Moss

Sign.
SHN

Filnavn
10170 BYGGEMELDINGSTEGNINGER - Torderødgata 18, Moss - 30.09.25.pln

Dato
24.02.23

Målestokk
1:100

Gnr./Bnr./Festenr.:
1/2477

Prosjektnr.:
10170

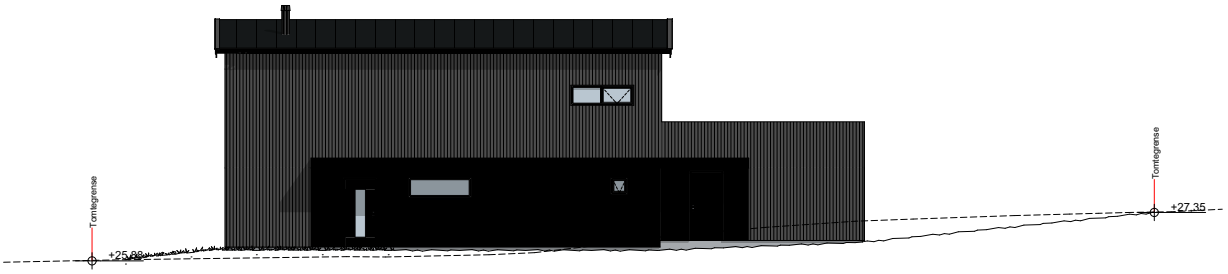
Tegningsnr.:
10170-04

Type tegning:
Snitt A-A, B-B

ALLE AREALER OG MÅL ER MÅLT TIL BINDINGSVERK

PLASSERING I TERRENG **MÅ** SEES I FORHOLD TIL OMKINGLIGGENDE HØYDER. ANGITT PLASSERING ER ESTIMERT OG ENDELIG PLASSERING MÅ MÅLES OG VURDERES

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM CADKONTORET IKKE MEDVIRKER I.



FASADE NORD

F	Endringer i hh til mail 04.09.25	SHN 30.09.25
E	Endringer før IG i hh til mail 11.06.25	SHN 15.06.25
D	Påført kotehøyde gulv	SHN 03.04.24
C	SKISSEFORSLAG	SHN 31.01.24
B	SKISSEFORSLAG	SHN 12.12.23
A	SKISSEFORSLAG	SHN 06.12.23
REV.	BESKRIVELSE	SIGN. REV. DATO

Fase
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

CAD KONTORET.NO

Tiltakshaver
Torderødgata 18

Prosjekt
Enebolig
Torderødgata 18
1511 Moss

Sign.
SHN

Filnavn
10170 BYGGEMELDINGSTEGNINGER - Torderødgata 18, Moss - 30.09.25.pln

Dato
24.02.23

Målestokk
1:100

Gnr./Bnr./Festenr.:
1/2477

Prosjektnr.:
10170

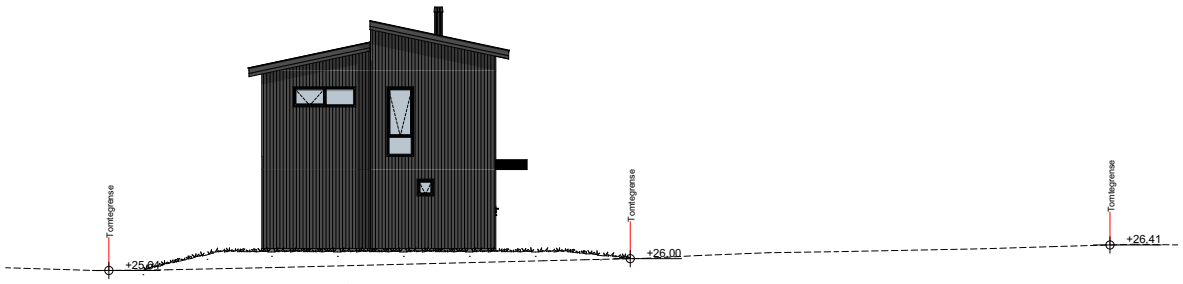
Tegningsnr.:
10170-05

Type tegning:
Fasade Nord

ALLE AREALER OG MÅL ER MÅLT TIL BINDINGSVERK

PLASSERING I TERRENG **MÅ** SEES I FORHOLD TIL OMKINGLIGGENDE HØYDER. ANGITT PLASSERING ER ESTIMERT OG ENDELIG PLASSERING MÅ MÅLES OG VURDERES

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM CADKONTORET IKKE MEDVIRKER I.



FASADE ØST

F	Endringer i hh til mail 04.09.25	SHN 30.09.25
E	Endringer før IG i hh til mail 11.06.25	SHN 15.06.25
D	Påført kotehøyde gulv	SHN 03.04.24
C	SKISSEFORSLAG	SHN 31.01.24
B	SKISSEFORSLAG	SHN 12.12.23
A	SKISSEFORSLAG	SHN 06.12.23
REV.	BESKRIVELSE	SIGN. REV. DATO

Fase
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

CAD KONTORET.NO

Tiltakshaver
Torderødgata 18

Prosjekt
Enebolig
Torderødgata 18
1511 Moss

Sign.
SHN

Filnavn
10170 BYGGEMELDINGSTEGNINGER - Torderødgata 18, Moss - 30.09.25.pln

Dato
24.02.23

Målestokk
1:100

Gnr./Bnr./Festenr.:
1/2477

Prosjektnr.:
10170

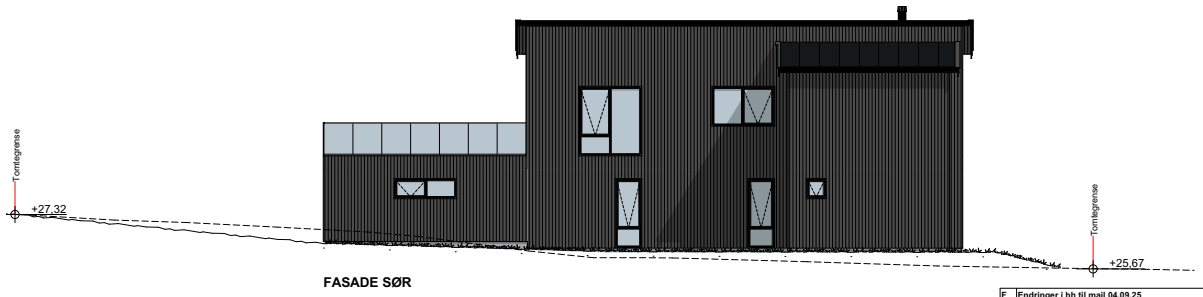
Tegningsnr.:
10170-06

Type tegning:
Fasade Øst

ALLE AREALER OG MÅL ER MÅLT TIL BINDINGSVERK

PLASSERING I TERRENG **MÅ** SEES I FORHOLD TIL OMKINGLIGGENDE HØYDER. ANGITT PLASSERING ER ESTIMERT OG ENDELIG PLASSERING MÅ MÅLES OG VURDERES

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM CADKONTORET IKKE MEDVIRKER I.



FASADE SØR

F	Endringer i hh til mail 04.09.25	SHN	30.09.25
E	Endringer før IG i hh til mail 11.06.25	SHN	15.06.25
D	Påført kotehøyde gulv	SHN	03.04.24
C	SKISSEFORSLAG	SHN	31.01.24
B	SKISSEFORSLAG	SHN	12.12.23
A	SKISSEFORSLAG	SHN	06.12.23
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO

Fase
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

CAD KONTORET.NO

Tiltakshaver
Torderødgata 18

Prosjekt
Enebolig
Torderødgata 18
1511 Moss

Sign.
SHN

Filnavn
10170 BYGGEMELDINGSTEGNINGER - Torderødgata 18, Moss - 30.09.25.pln

Dato
24.02.23

Målestokk
1:100

Gnr./Bnr./Festenr.:
1/2477

Prosjektnr.:
10170

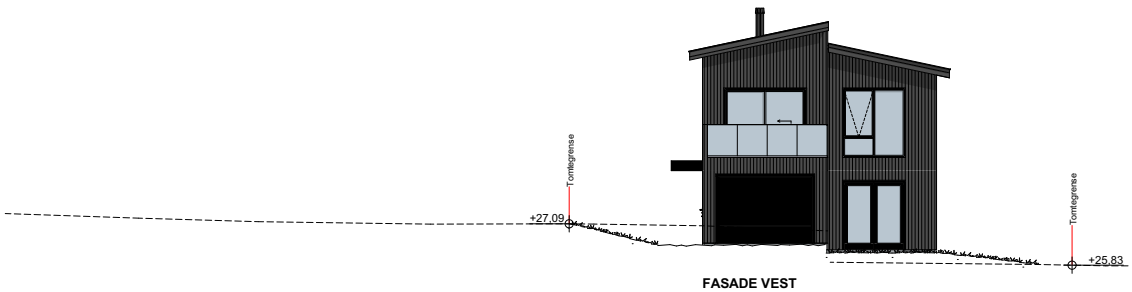
Tegningsnr.:
10170-07

Type tegning:
Fasade Sør

ALLE AREALER OG MÅL ER MÅLT TIL BINDINGSVERK

PLASSERING I TERRENG **MÅ** SEES I FORHOLD TIL OMKINGLIGGENDE HØYDER. ANGITT PLASSERING ER ESTIMERT OG ENDELIG PLASSERING MÅ MÅLES OG VURDERES

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM CADKONTORET IKKE MEDVIRKER I.



FASADE VEST

F	Endringer i hh til mail 04.09.25	SHN	30.09.25
E	Endringer før IG i hh til mail 11.06.25	SHN	15.06.25
D	Påført kotehøyde gulv	SHN	03.04.24
C	SKISSEFORSLAG	SHN	31.01.24
B	SKISSEFORSLAG	SHN	12.12.23
A	SKISSEFORSLAG	SHN	06.12.23
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO

Fase
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

CAD KONTORET.NO

Tiltakshaver
Torderødgata 18

Prosjekt
Enebolig
Torderødgata 18
1511 Moss

Sign.
SHN

Filnavn
10170 BYGGEMELDINGSTEGNINGER - Torderødgata 18, Moss - 30.09.25.pln

Dato
24.02.23

Målestokk
1:100

Gnr./Bnr./Festenr.:
1/2477

Prosjektnr.:
10170

Tegningsnr.:
10170-08

Type tegning:
Fasade Vest

ALLE AREALER OG MÅL ER MÅLT TIL BINDINGSVERK

PLASSERING I TERRENG **MÅ** SEES I FORHOLD TIL OMKINGLIGGENDE HØYDER. ANGITT PLASSERING ER ESTIMERT OG ENDELIG PLASSERING MÅ MÅLES OG VURDERES

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM CADKONTORET IKKE MEDVIRKER I.

Malte gipsflater med listefri utførelse rundt tak og vinduer. Innvendig malerarbeid utført av Rune Lindstad Malerservice.

Kjøkken

Innredning: Sigdal kjøkken (modell Eggedal / Halvøy). Fronter i farge Vidde Korn med hvitt skrog, håndtak i børstet messing/bronse (Knopp-T Uniform).

Benkeplate: Steinbenkeplate fra Easystone, Calacatta Royal 20 mm, med nedfelt platetopp og underlimt vask.

Hvitevarer: Thermex platetopp med integrert ventilator og utluft, Electrolux Serie 500 komfyr med pyrolyse, Electrolux Serie 500 oppvaskmaskin og AEG Serie 6000 kombiskap (kjøl/frys).

Bad og våtrom

Utførelse: Ett bad og ett bad/vaskerom. Membran- og flisarbeid er utført av Smith Prosjekt & Drift AS, og rørleggerarbeidet av Polar VVS AS. Godkjent membran under fliser, i tråd med gjeldende våtromskrav.

Fliser: Gulv- og veggfliser i lyse toner (Innovation Lime Beige 60×60).

Dusj og armatur: Dusjhjørne og fast dusjvegg i sort glass med sikkerhetsfolie (Celeste). Dusjsystem Grohe Vitalio Start 250 i sort, samt dusj- og servantarmatur fra Celeste Ely – i børstet kobber på det ene badet og matt sort på det andre.

Innredning: Baderomsinnredning fra IKEA: ÄNGSJÖN servantskap, ORRSJÖN servant og FAXÄLVEN speilskap med integrert LED-belysning.

Innerdører

Hvite, klassiske speildører (Harmonie Line 1, NCS S 0500-N) med vridere i bronse (Lexington). FSC-sertifisert.

Trapp

Ferdigprodusert innvendig trapp fra Fagtrapp Østfold AS. Inntrinn i eik (40 mm, oljet), stusstrinn i eik og håndløper i eik. Vanger i furu.

Lamper

Over spisegruppe: Curve 5 Pendel Mocha, fra Royal Design.

Trappeoppgang: Pendellampe Ballo, fra Lampegiganten.

Hovedsoverom: 2 stk vegglamper, Berend, fra Lampegiganten.

Ellers er det etablert spotter eller taklamper i alle rom for belysning.

5. Uteplasser / utomhus

Terrasse / balkong: Takterrasse (ca. 22 m²) over garasje med utgang fra stue/kjøkken. Royalimpregnert terrassebord fra Alvdal, farge fjellgrå. Stolpefritt glassrekkverk «Horisont» fra Prorailing Scandinavia AS.

Platting: Platting på mark utenfor hovedsoverom i 1 etasje, i royalimpregnerte terrassebord (Alvdal, fjellgrå).

Opparbeidelse: Grunn- og utomhusarbeider utført av AT Anlegg AS.

Plen: Ferdigplen fra Follo Ferdigplen. Ferdigplen er lagt av ufaglærte, og mindre avvik må påregnes.

6. Kvalitet, dokumentasjon og kontroll

Byggeforskrift: Boligen er oppført i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17).

Uavhengig kontroll: Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet er utført av Norsk Byggekontroll AS.

Dokumentasjon: FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) og relevante produktdatablad følger boligen. Samsvarserklæringer for el- og rørarbeid utstedes av de respektive fagutførende foretakene.

LEVERANSEBESKRIVELSE

Nyoppført enebolig – Torderødgata 18B, 1511 Moss – gbnr. 1/3876

Dette dokumentet beskriver hva som er levert i den nyoppførte eneboligen i Torderødgata 18B, og hvilke leverandører som har stått for de ulike delene av arbeidet. Beskrivelsen er utarbeidet av utbygger og er ment som et supplement til meglers salgsoppgave. Ved eventuelt motstrid mellom dokumentene går salgsoppgaven foran.

1. Om prosjektet

Eiendom: Torderødgata 18B, 1511 Moss (gnr. 1, bnr. 3876)

Boligtype: Frittliggende enebolig over to plan med integrert garasje

Byggherre / utbygger: Makranda Eiendom AS

Oppstart / ferdigstilt: Mars 2026 / september 2026

2. Konstruksjon og bygningskropp

Grunn og fundament: Støpt plate på mark, 100 mm betong med 300 mm EPS-isolasjon (XPS i bærepunkter). Ringmur på Sundolitt såleblokk. Armert plate. Garasjeplate har 100 mm EPS S150.

Radonsikring: Radonduk med radonbrønn under plate.

Yttervegger: Isolert bindingsverk 198 mm til sammen (148+48 mm). Utvendig stående dobbeltfals kledning med grunning og mellomstrøk. Innvendig dampsperre med 48 mm påføring/utlekting for skjult føring.

Yttertak: Trekonstruksjon med taksperrer og isolasjon iht energiberegning. Diffusjonsåpen undertaksduk, luftet med 48 mm sløyfer/lekter, 15 mm OSB og takpapp/tekking.

Etasjeskiller: Trebjelkelag med 22 mm sponplate som undergulv, isolert.

Vinduer og ytterdører: Vinduer og terrassedører med isolerglass, U-verdi ca. 0,9. Sortmalt utvendig. Ytterdører er sortmalte med glassfelt.

Garasje: Integrert, isolert garasje. Garasjeport fra Hörmann, levert via Portsenteret AS.

3. Tekniske anlegg

Rør og sanitær: Komplett røranlegg utført av autorisert rørlegger Polar VVS AS.

Elektro: Komplett elektrisk anlegg utført av autorisert elektriker K-tec AS. Det er installert Plejd smarthussystem for styring av lys og varme.

Oppvarming: Elektriske varmekabler i gulv i både 1. etasje (også garasje) og 2. etasje, styrt via Plejd.

Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning: Systemair SAVE VTR 275/B aggregat med by-pass, styrt via SAVE Touch betjeningspanel.

Ildsted og pipe: Stålpipe ferdig montert (Peisselskabet AS), klargjort for vedovn/ildsted.

4. Overflater og innredning

Gulv

Bjelin herdet tregulv, farge Earth Grey 3.0 M, i oppholdsrom. Flislagt gulv i gang (Konkrete Bianco 60×60).

Vegger og himling

7. Leverandøroversikt

Sentrale underleverandører i prosjektet:

Fagområde	Leverandør
Utbygger / byggherre	Makranda Eiendom AS
Hovedentreprise bygningsarbeider	Dunam Gruppen AS
Grunn- og utomhusarbeider	AT Anlegg AS
Grunnmur, gulv på grunn, radonsikring	Viken Betong AS
Rørlegger / sanitær	Polar VVS AS
Balansert ventilasjon	Systemair AS
Elektro og smarthusanlegg	K-tec AS
Pipe / ildsted	Peisselskabet AS
Fliser, membran og våtrom	Smith Prosjekt & Drift AS
Malerarbeid	Rune Lindstad Malerservice
Kjøkken	Studio Sigdal Tønsberg
Steinbenkeplate	Easystone (Steinsentralen AS)
Innerdører	Harmonie Norge AS
Trapp	Fagtrapp Østfold AS
Uavhengig kontroll	Norsk Byggekontroll AS

Forbehold

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet etter beste skjønn på grunnlag av leverandørenes leveranser og prosjektunderlaget. Enkelte materialer, farger og modellbetegnelser kan være erstattet med tilsvarende produkter i byggeperioden. Beskrivelsen er ikke uttømmende. Ved motstrid går salgsoppgave, takst/tilstandsrapport og kjøpekontrakt foran dette dokumentet.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
Almennyttig undervisning (skole,universitet n
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gangveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Område for anlegg og drift av kommunalteks
Bevaring av bygninger og anlegg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/3876
Adresse: Torderødgata 18B
Dato: 01.06.2026
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-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Farleder - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/3876
Adresse: Torderødgata 18B
Dato: 01.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

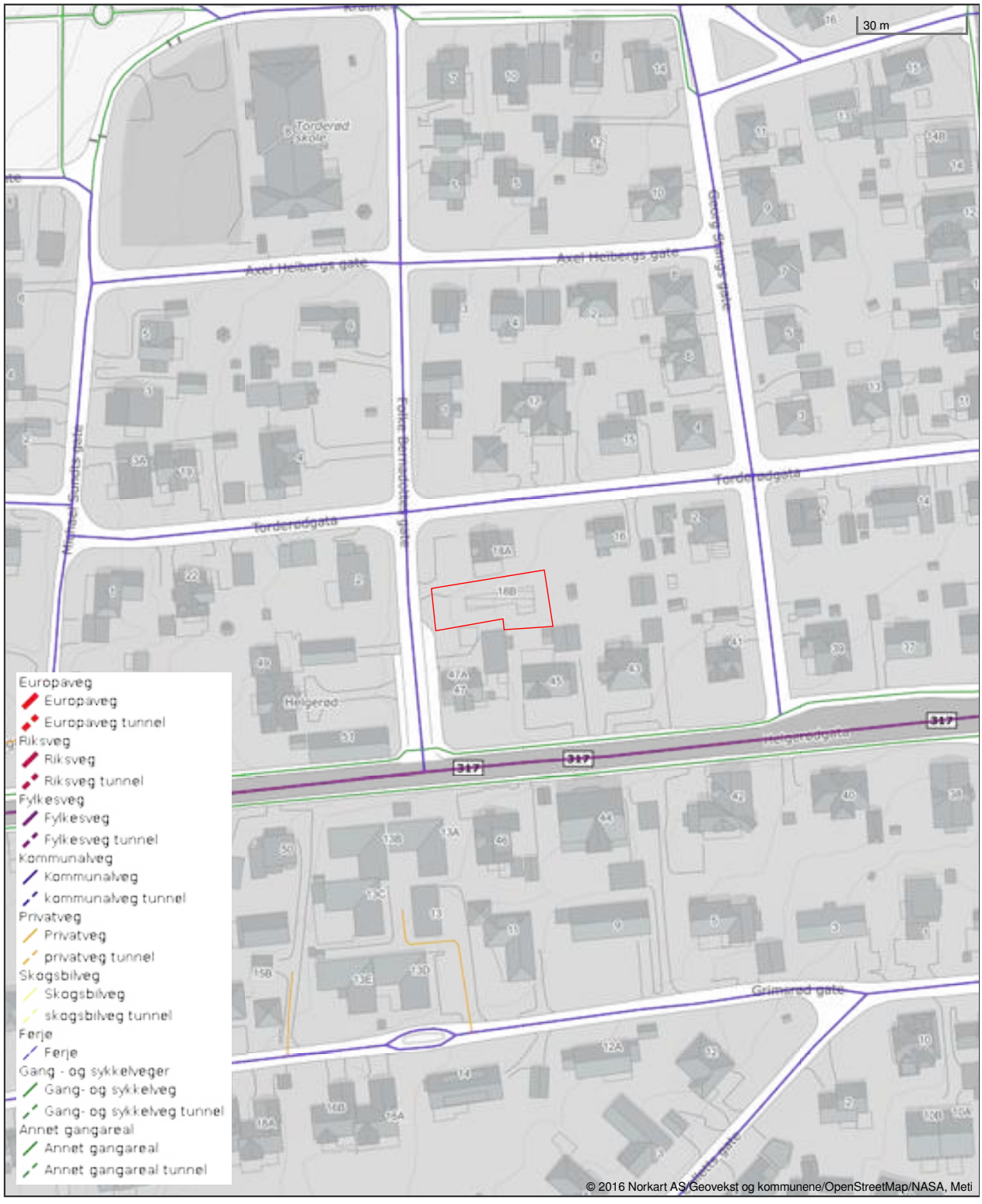
UTM-32



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.

Utskriftsdato: 01.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3103 - 1/3876//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/3876
Adresse: Torderødgata 18B
Dato: 01.06.2026
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



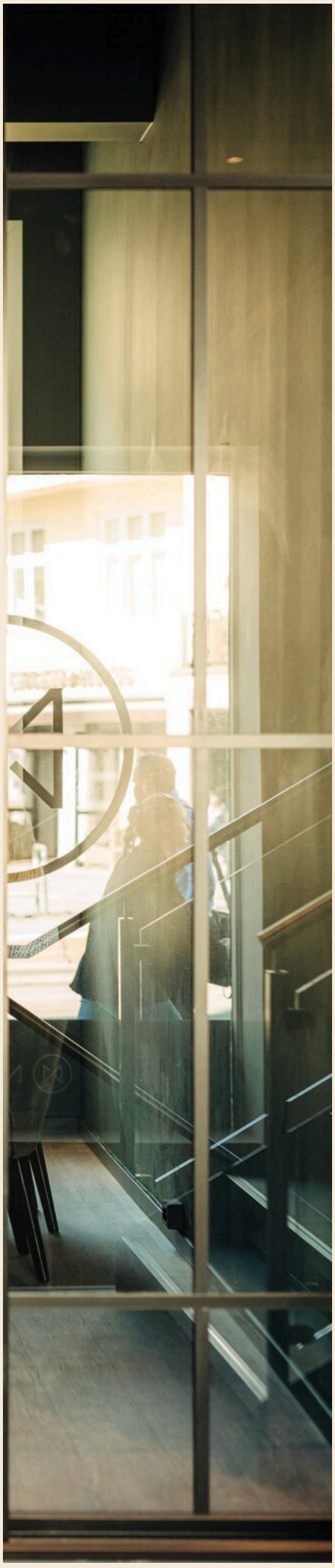
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Moss

Våre eiendomsmeglere i Moss vet hva som skal til for å få mest mulig ut av boligsalget ditt. Vi kjenner Moss, Råde, Våler og Son godt og har den lokale innsikten som gjør en reell forskjell når det gjelder. Moss har sine egne drivere, og dem kjenner vi godt. Våre meglere vet hvordan boligen din bør presenteres for å skape interesse hos de rette kjøperne. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner alt det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

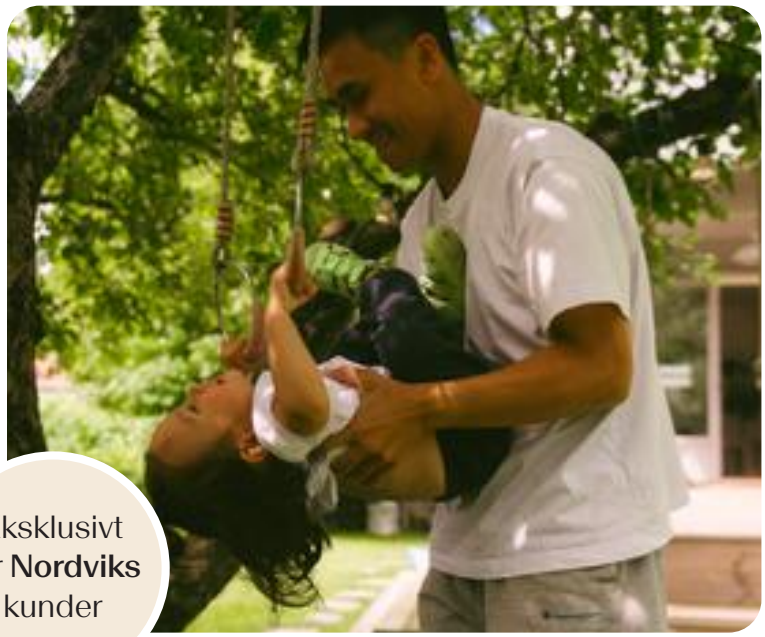


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

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: 41-0131/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Torderødgata 18B 1511 MOSS
Matrikkel: Gnr 1, bnr 3876 (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



Tarjei Innleggen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Moss
T.innleggen@nordvikbolig.no
416 96 768

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