NORDVIK

Paviljongen 4

3 soverom | 180 kvm | Enebolig



Velkommen til

Paviljongen 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
78	Vedlegg
79	Kontaktinfo
82	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85	Forbrukerinformasjon om budgivning
86	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026







Nøkkelinformasjon

Vestvendt enebolig i blindvei m/ terrasse, vidstrakt utsikt og garasje - Nærhet til bhg, skoler, strender og turstier

Prisantydning	**8 900 000,-**
Omkostninger	**223 590,-**
Totalpris	**9 123 590,-**
BRA-i	**180 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1967**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Paviljongen 4!

* Tilbygd enebolig med innholdsrik planløsning over to plan.
* Stille og rolig blindvei på attraktive Refsnes.
* Terrasse med vidstrakt utsikt og nydelige solforhold.
* Taktekking fra 2020 og garasje med elbillader.
* 50m til Refsnes Gods og 250m til Kiwi.
* Gangavstand til barnehager, barne- og ungdomsskole.
* Kort avstand til Refsnesstranda og Tronvikstranda.
* Nærhet til fine badeplasser, båtliv og vakker natur.

Eiendommen ligger rolig og barnevennlig til i et attraktivt område litt utenfor bykjernen - ideelt for de som ønsker en fredelig hverdag med kort vei til byens fasiliteter. Den vestvendte beliggenheten gir svært gode solforhold og fantastisk utsikt utover Oslofjorden.

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm





1. Etasje
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 83 kvm









Kveldssolen gir nydelig fargespill hele året.





Kveldene her kommer nærmest med solnedgangsgaranti.

I skumringen senker det seg en idyllisk stemning over omgivelsene.



Den romslige takterrassen kan innredes etter eget ønske, utstyrt med markise for solskjerming.





Senk skuldrene og ta inn følelsen av nærhet til fjorden og kontakt med grønne omgivelser.

En usjenert uteplass som samtidig har hyggelig utsyn over nærområdet.





Egen spisestue ligger adskilt fra stuen og tilknyttet kjøkken. Her kan hverdagsmåltidene nytes med utsyn mot hagen.





Kjøkkeninnredningen fra 2005 har slette fronter, delvis frostet glass og heltre benkeplate.

På vegg over benk er det mosaikkflis og det er godt med benkebelysning, samt integrerte hvitevarer.






weber

































Steinlagt gårdsplass gir gode parkeringsforhold i tillegg til garasje med elbillader.





Jeløya har en av landets rikeste flora med et stort utvalg turmuligheter, herunder en kyststi som er blant Oslofjordens beste.

Videre ligger Refsnes Gods rett over gata og det er kort vei til butikk, barnehager og skoler.



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
41-0116/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Paviljongen 4, 1518 MOSS
Gnr 1, bnr 1886 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Geir Preus
Berit Preus

Kjøpesum og omkostninger
8 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
222 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
223 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
243 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 123 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 143 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1967

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 180 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 195 kvm
TBA: 47 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 97 kvm. Entré, hall m/trapp og omkledningsrom, bod, toalettrom, bad, stue, bod 2, soverom, soverom 2.
Total BRA: 97 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Stue, kjøkken, spisestue, gang, soverom.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 47 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Garasje, bod.
Total BRA: 15 kvm.

Innhold
Boligen inneholder i dag:
Underetasje: Entré, hall, stue, bad, toalettrom, to soverom og to boder.
1. etasje: Stue, spisestue, kjøkken og soverom.

Øvrige arealer:
- Terrasse.
- Markterrasse.
- Garasje med bod.

Standard
Enebolig med opprinnelig byggeår 1967 og senere tilbygget mot vest, øst og nord i 1997, med innholdsrik og moderne planløsning som strekker seg over to plan. Her får du spennende og funksjonelle utforminger som passer for mange, flere terrasser for solfylte utedager i fred og ro, og ellers grønn og pent opparbeidet tomt med rom for lek, aktivitet og avslapning.

Steinlagt gårdsplass gir gode parkeringsforhold i tillegg til garasje. 1. etasje byr på en stor stue, egen spisestue tilknyttet kjøkkenet og et soverom, supplert med en flott underetasje med stue, bad, toalettrom, to soverom og lagringsplass.

Inngangspartiet ligger skjermet til med overbygg og

enkel adkomst fra garasje. Vel inne er et hyggelig vindfang og videre hall med flislagt gulv med varme. Vindfanget har generøs takhøyde og vindu som sørger for et lyst og luftig førsteinntrykk. Hallen har nisje med knaggoppheng og tilgang til et praktisk innredet garderoberom.

Hovedstuen i 1. etasje utgjør store deler av etasjen - et åpent og lyst rom med en herlig atmosfære. Utformingen gir plass til flere møbleringssoner for sittegrupper, lesekrok og spisestue. Ved dagens TV-hjørne står en dekorativ vedovn som sørger for ekstra varme og peishygge på kjølige dager, i tillegg til varmepumpe fra 2019. Fra stuen er det utgang til vestvendt terrasse med en behagelig følelse av nærhet til fjorden og kontakt med grønne omgivelser. Terrassen har god størrelse med markise for solskjerming. Kveldene her gir nydelig fargespill hele året. Flytt måltidene ut på varme sommerkvelder eller slapp av til den vidstrakte utsikten.

Stuen i underetasjen har god størrelse og gir mange bruksmuligheter, enten man vil trekke seg litt tilbake for alenetid eller med selskap - supert som barnas spill- og lekeområde!

Egen spisestue ligger adskilt fra stuen og tilknyttet kjøkken, der hverdagsmåltidene kan nytes med utsyn mot hagen på sydøstsiden. Via mellomgang er det tofløyet glassdør ut til skjermet markterrasse med levegg og direkte overgang til grønn hage - en nydelig plass i solveggen om morgen og formiddag.

Kjøkkenet har praktisk adkomst fra stue og spisestue, der innredningen fra 2005 har slette fronter, delvis frostet glass og heltre benkeplate. På vegg over benk er det mosaikkflis og det er godt med benkebelysning. Hvitevarene er integrerte og består av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.

Badet ble oppgradert og utvidet i 2006 og er praktisk plassert i underetasje. Rommet har flislagte overflater, varmekabler og downlights, innredet med servantskap, stort speil, dusjnisje med glassbyggerstein og glassdør, og et flislagt badekar for både lange og korte bad. Røropplegg for vaskemaskin med plass til vaskesøyle gjør klesvask enkelt. Toalettrom fra 2006 ligger ved siden av badet, med samme fliser som bad, varmekabler og enkel innredning med toalett og servantskap.

Det er til sammen tre fine soverom i boligen, to i underetasje og ett i 1. etasje. Samtlige rom har fin størrelse, plass til ønsket møblement og garderobeløsning. Soverommene i underetasje ligger mot vest, slik at du kan våkne til fjordutsikten. Hovedsoverommet var delt i to rom og har derfor delvis flis og parkett på gulv. Gulv med fliser har varmekabler og rommet er innredet med hele to skyvedørsgarderober for enkel orden i klær o.l. Soverom i 1. etasje ligger svalt mot sydøst og er i dag benyttet som kontor/hobbyrom med blant annet ekstra hvitevarer - et rom ypperlig både som soverom og for kreasjon.

For lagring har boligen to gode boder i underetasjen, der en av dem er innredet med skyvedørsgarderobe. Det er også en utvendig bod tilknyttet garasje.

Innvendige overflater:
- Vegger med slettmalt platekledning, malt trepanel og fliser.
- Gulv med laminat, malt heltregulv og fliser.
- Slettmalt platekledning og malt trepanel i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Stoppekran tilgjengelig.
- Plast avløp.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- Montert varmepumpe luft-ltil-uft.
- VV-bereder 200 liter. Sikkerhetsventil skiftet i 2019.
- El-skap med hhv. automatsikringer og nyere jordfeilautomater. Montert elbil-lader i 2017.

Parkering
Parkering i garasje med elbillader og på steinbelagt gårdsplass. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Garasje kan være mindre egnet for større biler eller SUV.

Modernisering og påkostninger
Det er blant annet utført:
- Ny taktekking i 2020.
- Montert varmepumpe i 2019.
- Byttet sikkerhetsventil på varmtvannstanken og vifte på bad i 2019.
- Montert elbillader og ny belysning under kjøkkenoverskap i 2017.
- Satt inn ny trapp i 2015.
- Gulv i stue i 1. etasje opprettet og lagt nytt gulv i 2015.
- Baderom og toalettrom fra 2006.
- Kjøkken fra 2005.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av sikkerhetsventil på varmtvannstanken april 2019. Rygge Rørleggerservice AS ved Lars Brokhaug.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss Byggservice v/Bjørn Herstad (faglært) og Geir Preus (egeninnsats) byttet tak våren 2020.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort av tidligere selger.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss Elektro har gjort diverse arbeid i tidligere eiertid, med samsvarserklæring - dokumentasjon vil overleveres til ny eier. 2017 ble installert ladestasjon og ny belysning under kjøkkenoverskap av Rasjonell Elektro. 2019 byttet defekt vifte på bad av Rasjonell Elektro.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? Svar: Juni 2014 av Moss Elektro.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017 ble installert ladestasjon og ny belysning under kjøkkenoverskap av Rasjonell Elektro.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøpt og montert Panasonic Z25 varmepumpe i september 2019. Levert og montert av Moss Varmepumpe Installasjon og Service.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Svar: Ja. Beskriv: Var en mindre lekkasje fra varmtvannstanken våren 2019 som gjorde at Rygge Rørleggerservice byttet sikkerhetsventilen, ref tidligere punkt rundt våtromsarbeid.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Var skjevhet i stuegulv oppe da eier kjøpte i 2015, dette ble da bygget opp på nytt og lagt nytt laminatgulv.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Svar: Ja. Beskriv: Boligen ligger i en skredfare sone, som store deler av Refsnes gjør.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
ENEBOLIG
Utvendig:
Saltak tekket med takplater i metall. Ny taktekking inkl. underlagspapp i 2020, ref. eier. Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag. Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med tømmermannskledning med etablert luftespalte mot grunnmur. Saltak oppført i sperrekonstruksjon, innvendig skråtak/himling åpent til mønet. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Terrassedører med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Takterrasse 33 kvm med rillede terrassebord opplektet på tettesjikt på bærende trekonstruksjon som tak på underliggende etasje. Tettesjikt med avrenning til utvendig renne. Rekkverk i tre.

Innvendig:
Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Gulv i stue i 1. etasje opplyses opprettet og med nytt gulv i 2015. Stålpipe med tilknyttet peisovn. Bakre del av underetasjen med vegger mot terreng. Vegger ikke innvendig påforet, dvs. hulltaking ikke foretatt.

Tomteforhold:
Område med leirholdig grunn. Noe skjevheter i gulv kan indikere tidligere setning i grunnen. Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon). Drenssystem oppgradert i i regi av tidligere eier, ref. selger. Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering. Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker i grunnmur. Støttemur oppført med betongblokker. Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet. Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen, og gruslagt gårdsplass. Inntaksledning vann i metall, kobberrør.

GARASJE
Frittstående garasje med bod, oppført i trekonstruksjon. Leddport i isolert metall, med portautomatikk. Montert elbil-lader. Saltak med tekking tilsvarende boligen.

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

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Nedløp og beslag
TG vurdert på bakgrunn av alder pipebeslag.
Konsekvens/tiltak: Pipebeslaget bør kontrolleres jevnlig, da alder kan medføre redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer eller skader på takkonstruksjonen.

- Veggkonstruksjon
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt eller oppsprukket trepanel for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i den underliggende konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til råte, soppdannelse og redusert levetid for veggkonstruksjonen.

- Vinduer
Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert. Konsekvens/tiltak: Alderen på isolerglassene tilsier at det kan være økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt utskifting ved behov.

- Dører
Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert. Konsekvens/tiltak: Alderen på isolerglassene tilsier at det kan være økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt utskifting ved behov.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom på at halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet. Ytterligere undersøkelser av tettesjiktet bør utføres jevnlig. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

- U.etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Begrenset fall. Høydedifferanse fra topp slukrist ved badekar til topp flis ved døråpning målt til 13 mm. Dusjnisje med tett sokkel. Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- U.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- U.etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilkomst og ventilering under det innmurte badekaret for å muliggjøre inspeksjon og lufting. Manglende tilkomst og ventilering kan føre til skjulte fuktskader og vanskeliggjøre vedlikehold, noe som øker risikoen for råte og soppdannelse i konstruksjonen.

- U.etasje - Bad - Ventilasjon
Tilluft ikke etablert. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet for å sikre god ventilasjon. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og sopp-/muggdannelser.

- U.etasje - Toalettrom - Teknisk anlegg
Innbygget klosettsisterne uten drensåpning. Det er ikke etablert tilluft til rommet. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres drensåpning for den innebygde klosettsisternen for å synliggjøre eventuelle lekkasjer og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Alternativt bør det monteres automatisk vannstoppventil. Det anbefales å etablere tilluft til rommet for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktrelaterte problemer.

- Vannledninger
Vurdering er basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Vannledninger mangler tettehylser på varerør i servantskap kjøkken. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør monteres tettehylser på varerør i servantskapet på kjøkkenet for å hindre at eventuelle lekkasjer sprer seg til omkringliggende konstruksjoner. Alternativt bør det monteres lekkasjedetektor/automatisk vannstoppventil.

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

- Ventilasjon
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å etablere ventilering med kontinuerlig drift for å tilpasse det til dagens bruksmønster. Manglende tilpasning kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, noe som kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

- Andre VVS-installasjoner
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

- Varmtvannstank
TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på alder. Bereder montert i rom uten sluk. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på berederens tilstand og vurdere utskiftning ved tegn til funksjonssvikt, da risikoen for lekkasje eller driftsstans øker med alderen. Det anbefales montert lekkasjedetektor med automatisk vannstoppventil for å begrense fuktskader ved event. lekkasje på bereder.

- Fuktsikring og drenering
Synk i inntilfylte masser medført Platon sunket tilsvarende ned og løsnet fra topplist. -Medfører overflatevann kan renne ned på innside av knotteplasten

og påføre grunnmuren økt fuktbelastning.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres tiltak for å supplere tettesjiktet med ny knotteplast med overlapp på eksist. knotteplast, og sikre at den er korrekt montert mot topplisten. Nedsunket knotteplast bør samtidig kontrolleres ved oppgraving for å sikre at denne er hel/innehar sin funksjon. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for at vann kan trenge inn bak knotteplasten og forårsake fuktskader på grunnmuren.

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

Følgende forhold er kommentert med TG3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Måleavvik gjelder kjøkken. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Pipe og ildsted
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Konsekvens/tiltak: Det bør monteres ildfast plate under og foran ildstedet for å redusere risikoen for brann ved gløt eller aske som faller ut av ovnen. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer. Kostnadsestimat: Under 20 000.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Utvendig trapp mangler rekkverk/håndløper. Radonmåling ikke foretatt. Støttemur mangler rekkverk. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Konsekvens/tiltak: Det bør monteres håndløper i utvendig trapp og rekkverk på støttemur for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da forhøyet radonnivå kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

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

Innbo og løsøre
Integrerte 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
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn i 1. etasje.
- Gulvvarme i entré, hall, toalettrom, bad og flislagt del av soverom i underetasje.
- Varmepumpe i begge etasje.
- Elektrisk oppvarming.

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

MIB opplyser at siste feiing ble utført 05.05.2020 og siste tilsyn ble utført 21.06.2023, uten registret avvik på fyringsanlegget.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 567 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 570,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 11 281,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 200,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 7 236,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 396 500,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 586 000,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr: 2260525

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 542 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og småtrær som skaper et frodig uteområde på flere sider av huset. Trapper på begge sider gir enkel ferdsel mellom hage på både frem- og bakside, og solfylte utedager kan nytes i fred og ro på både vestvendt takterrasse og østvendt terrasse. Det er gode sol- og lysforhold på tomten som ligger skjermet av hekk. Steinbelagt gårdsplass gir parkeringsmulighet i tillegg til garasje.

I følge grunnkart er tomtegrensene mindre nøyaktig (>30<=200 cm).

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger rolig og barnevennlig til i et attraktivt område litt utenfor bykjernen - ideelt for alle aldersgrupper som ønsker en fredelig hverdag med kort vei til byens fasiliteter. På Refsnes finner du blant annet dagligvarebutikk (Kiwi) kun 250 meter fra boligen, i tillegg til frisør og ladestasjoner for elbil. I nærområdet ligger både Refsnesstranda og Tronvikstranda, to populære badeplasser med sandstrender og grønne gressletter, begge innen kort avstand fra boligen. Området byr også på flere flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

For sosiale anledninger og gode matopplevelser ligger ærverdige Refsnes Gods nærmest som en nabo til eiendommen. Hotellet har en unik beliggenhet ved fjorden og kan skilte med over 250 års historie, samt restaurant, bar og selskapslokaler. På Bergersborg finner man også den hyggelige bydelsrestauranten Hos Naboen, et populært samlingssted i nærmiljøet.

Vestover på Jeløya ligger populære Alby med galleri F15, kafé, naturhus, kunsthåndverk og gård, samt turstier, flotte strender og badeplasser. Og som nærmeste nabo til Alby ligger Røed gård i nydelige omgivelser, kjent for aktiviteter som gallerier, utstillinger, butikker og kafé.

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

Refsnes barnehage ligger i kun 6 min. gangavstand og Refsnes barneskole 2 min. videre forbi barnehagen. Ved skolen er det kunstgressbane og lekeområder. Videre er det barneskoler på Reier og Ramberg, 1-10. skole på Torderød og ungdomsskole på Hoppern, og flere barnehager innenfor 6 min. kjøring. Kollektivtilbudet i området består av buss og tog, med bussforbindelser fra holdeplass ca. 400 meter fra boligen, og det er ca. 3,8 km til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden. Ved kanalen er det ferjeforbindelse over til Horten og Vestfoldbyene.

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

Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner!

Offentlig kommunikasjon
Refsnes (busstopp): 5 min. gange / 400 meter
Moss stasjon: 9 min. kjøring
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Refsnes barnehage: 6 min. gange
Refsnes skole (1-7.trinn): 8 min. gange
Tronvik gårdsbarnehage: 6 min. kjøring
Bellevue barnehage: 6 min. kjøring
Bråtenstua barnehage og Reier skole (1-7.trinn): 6 min. kjøring
Ramberg barnehage og skole (1-7.trinn): 6 min. kjøring
Hoppern skole (8-10.trinn): 18 min. gange
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 15 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

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

Det foreligger tegninger fra originalt (1967) og med tilbygg mot øst, vest og nord (1997), samt tegninger av garasje (1968).
Stort soverom mot vest i underetasje var i følge tegninger delt i to soverom, ellers stemmer tegningene med dagens løsning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område regulert til boliger med tilhørende anlegg. 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: 542 m2. KP Hensynsonenavn: H310. KP Fare: Ras- og skredfare. Kommentar: Kommunen legger inn H310 for å sikre vurdering før tiltak pga partier med fyllmasser og marine avsetninger noen steder i området. Ved større tiltak på eiendommen kan det være krav til dokumentasjon på geotekniske undersøkelser el. l.
Delareal: 542 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Reguleringsplaner
Id: 48. Navn: REFSNES. DEL AV REFSNES VEST FOR REFSNESALLEEN. Plantype: Mindre reguleringsendring. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 08.03.1966.
Delareal: 480 m2. Formål: Konsentrert småhusbebyggelse.
Delareal: 61 m2. Formål: Gangvei.

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

3103/1/1886:
20.04.1968 - Dokumentnr: 2084 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Servitutten inneholder bestemmelser om at eiendommen skal benyttes til boligformål og at området skal opprettholde sitt rolige og villamessige preg. Tomten kan kun bebygges med enebolig/villa, og det gjelder begrensninger knyttet til næringsvirksomhet, gjerder, tekniske anlegg samt bruk av fellesområder og badestrand.

09.12.1994 - Dokumentnr: 10073 - Best. om vann/kloakkledn.
Solidarisk ansvar for drift og vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:1888
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:2780
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:2781
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:2782
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:2783
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:2784
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Erklæringen gjelder felles privat vann- og avløpsanlegg mellom flere eiendommer i området. Eierne deler ansvar for drift, vedlikehold og eventuelle kostnader knyttet til anlegget, fordelt forholdsmessig mellom eiendommene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for

eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. 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.

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan

en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 89 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging inkl alle visninger kr. 14 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. juni 2026

Megler
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

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

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert

av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Paviljongen 4

Nabolaget Refsnes - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Refsnes skole (1-7 kl.) 213 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Reier skole (1-7 kl.) 252 elever, 17 klasser	6 min 2.3 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 373 elever, 25 klasser	6 min 2.6 km
Torderød skole (1-10 kl.) 87 elever, 8 klasser	7 min 2.9 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 439 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	10 min 3.9 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	10 min 4.7 km

Offentlig transport

Refsnes Linje 20	5 min 0.4 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	9 min 3.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 27 min
Oslo Gardermoen	1 t 21 min

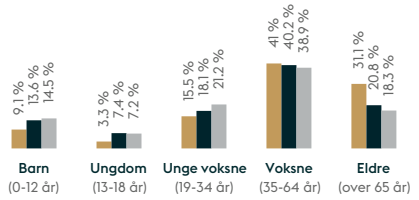
Barnehager

Refsnes barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.4 km
Tronvik gårdsbarnehage (1-5 år... 96 barn	24 min 1.7 km
Bellevue barnehage (1-5 år) 81 barn	26 min 2 km

Dagligvare

Kiwi Refsnes	5 min
Coop Extra Jeløy	22 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Refsnes	1 478	892
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Refsnes skole	6 min
Tronvik balløkke	18 min
Lasses Gym	8 min
Ditt Treningssenter	9 min

«Herlige naboer, lukten av sjø og flott natur er grunnen til alle lykkelige sjeler holder til på Refsnes.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 90/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Paviljongen 4 , 1518 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 1886

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1886 **Eiendomsverdi ref nr:** MH1851

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasje med utgang til vestvendt takterrasse på 33 kvm.
Opprinnelig byggeår 1967, boligen er senere tilbygget mot vest og øst i 1997.
Ny taktekking i 2020. Kjøkken fra 2005, baderom og toalettrom fra 2006. Montert ny trapp i 2015, elbil-lader i 2017, og varmepumpe i 2019.

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

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med takplater i metall. Ny taktekking inkl. underlagspapp i 2020, ref. eier.
Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med tømmermannskledning med etablert luftespalte mot grunnmur.
Saltak oppført i sperrekonstruksjon, innvendig skråtak/himling åpent til mønet.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Terrassedører med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Takterrasse 33 kvm med rillede terrassebord opplektet på tettesjikt på bærende trekonstruksjon som tak på underliggende etasje.
Tettesjikt med avrenning til utvendig renne. Rekkverk i tre.
Terrengtrapp oppført med granittblokker. -Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

INNVENDIG Gå til side

Overflater vegge himlinger med slettmalt platekledning og malt trepanel.
Laminatgulv, malt heltregulv, fliser i entre, hall og del av soverom i underetasje. Flislagte gulv med gulvvarme.
Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Gulv i stue i 1. etasje opplyses opprettet og med nytt gulv i 2015.
Stålpipe med tilknyttet peisovn.
Bakre del av underetasjen med vegger mot terreng. Vegger ikke innvendig påforet, dvs. hulltaking ikke foretatt.
Tretrapp med åpne opptrinn, håndløper på vegg og spilerekkverk i trapp.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom, oppgradert og utvidet i 2006, ref. tidligere salgsoppgave.
Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt belysning.
Flislagt gulv, sluk i dusjnisje og ved badekar.
Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.
Dusjnisje, servantskap, innmurt badekar med veggmontert armatur.
Mekanisk avtrekksvifte i yttervegg.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom bak dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med slette fronter, heltre benkeplate, mosaikkfliser på vegg over benk. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kombiskap kjøl/frys.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og vegger, gulvvarme.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap.
Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system.
Stoppekran tilgjengelig.
Plast avløp.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Montert varmepumpe luft-ltil-uft.
VV-bereder 200 liter. Sikkerhetsventil skiftet i 2019.
El-skap med hhv. automatsikringer og nyere jordfeilautomater.
Montert elbil-lader i 2017.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Område med leirholdig grunn.
Noe skjevheter i gulv kan indikere tidligere setning i grunnen.
Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon).
Drenssystem oppgradert i i regi av tidligere eier, ref. selger.
Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker i grunnmur.
Støttemur oppført med betongblokker. Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.
Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen, og gruslagt gårdsplass.
Inntaksledning vann i metall, kobberrør.

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

Utvendig trapp mangler rekkverk/håndløper.
Radonmåling ikke foretatt.
Støttemur mangler rekkverk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

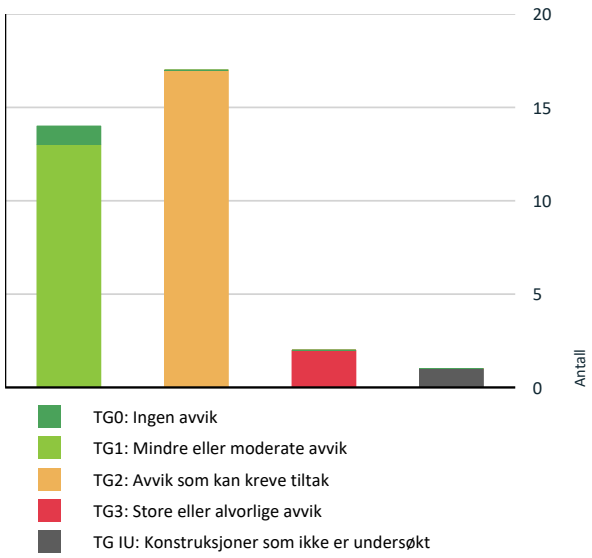
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

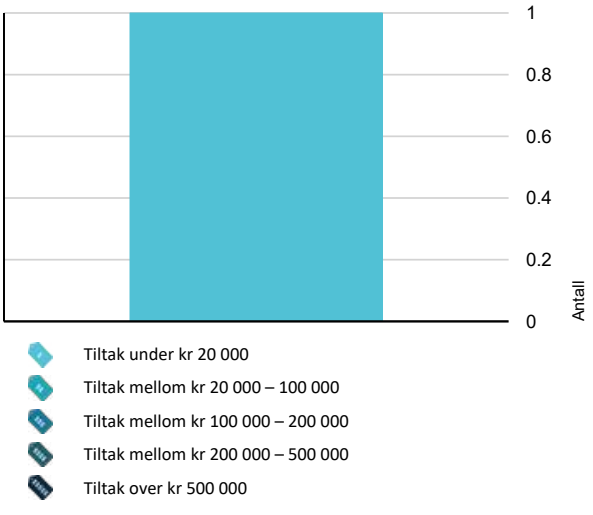
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > U.etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg	Gå til side
Våtrom > U.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > U.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > U.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > U.etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967

Kommentar
Tilbygg øst og vest i 1997.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med takplater i metall. Ny taktekking inkl. underlagspapp i 2020, ref. eier.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder pipebeslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pipebeslaget bør kontrolleres jevnlig, da alder kan medføre redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer eller skader på takkonstruksjonen.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med tømmermannskledning med etablert luftespalte mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt eller oppsprukket trepanel for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i den underliggende konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til råte, soppdannelse og redusert levetid for veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak oppført i sperrekonstruksjon, innvendig skråtak/himling åpent til mønet.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Alderen på isolerglassene tilsier at det kan være økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt utskifting ved behov.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Terrassedører med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Alderen på isolerglassene tilsier at det kan være økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt utskifting ved behov.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse 33 kvm med rillede terrassebord opplektet på tettesjikt på bærende trekonstruksjon som tak på underliggende etasje. Tettesjikt med avrenning til utvendig renne. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vær oppmerksom på at halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet. Ytterligere undersøkelser av tettesjiktet bør utføres jevnlig. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Terrengtrapp oppført med granittblokker. -Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater vegge himlinger med slettmalt platekledning og malt trepanel.
Laminatgulv, malt heltregulv, fliser i entre, hall og del av soverom i underetasje. Flislagte gulv med gulvvarme.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Gulv i stue i 1. etasje opplyses opprettet og med nytt gulv i 2015.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måleavvik gjelder kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stålpipe med tilknyttet peisovn.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under og foran ildstedet for å redusere risikoen for brann ved glør eller aske som faller ut av ovnen. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG RU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bakre del av underetasjen med vegger mot terreng. Vegger ikke innvendig påforet, dvs. hulltaking ikke foretatt.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med åpne opptrinn, håndløper på vegg og spilerekkverk i trapp.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

VÅTROM

U.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom, oppgradert og utvidet i 2006, ref. tidligere salgsoppgave.



Tilstandsrapport

U.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt belysning.

U.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv, sluk i dusjnisje og ved badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Begrenset fall. Høydedifferanse fra topp slukrist ved badekar til topp flis ved døråpning målt til 13 mm.
Dusjnisje med tett sokkel.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

U.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.

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

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



Dusjnisje



Ved badeka

U.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje, servantskap, innmurt badekar med veggmontert armatur.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilkomst og ventilering under det innmurte badekaret for å muliggjøre inspeksjon og lufting. Manglende tilkomst og ventilering kan føre til skjulte fuktskader og vanskeliggjøre vedlikehold, noe som øker risikoen for råte og soppdannelse i konstruksjonen.



U.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilluft ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet for å sikre god ventilasjon.
Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og sopp-/muggdannelser.

U.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom bak dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med slette fronter, heltre benkeplate, mosaikkfliser på vegg over benk. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kombiskap kjøl/frys.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM

U.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og vegger, gulvvarme.



U.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap.
Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innbygget klosettsisterne uten drensåpning.
Det er ikke etablert tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres drensåpning for den innebygde klosettsisternen for å synliggjøre eventuelle lekkasjer og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Alternativt bør det monteres automatisk vannstoppventil.

Det anbefales å etablere tilluft til rommet for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktrelaterte problemer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system.
Stoppekran tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger mangler tettehylser på varerør i servantskap kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres tettehylser på varerør i servantskapet på kjøkkenet for å hindre at eventuelle lekkasjer sprer seg til omkringliggende konstruksjoner. Alternativt bør det monteres lekkasjedetektor/automatisk vannstoppventil.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere ventilering med kontinuerlig drift for å tilpasse det til dagens bruksmønster. Manglende tilpasning kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, noe som kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert varmepumpe luft-ltil-uft.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Tilstandsrapport

TG 1 Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme i entre, hall, toalettrom, bad og flislagt del av soverom i u.etasje.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV-bereder 200 liter. Sikkerhetsventil skiftet i 2019.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på alder.

Bereder montert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på berederens tilstand og vurdere utskiftning ved tegn til funksjonssvikt, da risikoen for lekkasje eller driftsstans øker med alderen.

Det anbefales montert lekkasjedetektor med automatisk vannstoppventil for å begrense fuktskader ved event. lekkasje på bereder.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med hhv. automatsikringer og nyere jordfeilautomater.
Montert elbil-lader i 2017.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

ukjent

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Ukjent for tidligere eierperioder.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Område med leirholdig grunn.
Noe skjevheter i gulv kan indikere tidligere setning i grunnen.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon).
Drenssystem oppgradert i i regi av tidligere eier, ref. selger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Synk i inntilfylte masser medført Platon sunket tilsvarende ned og løsnet fra topplist. -Medfører overflatevann kan renne ned på innside av knotteplasten og påføre grunnmuren økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak for å supplere tettesjiktet med ny knotteplast med overlapp på eksist. knotteplast, og sikre at den er korrekt montert mot topplisten.
Nedsunket knotteplast bør samtidig kontrolleres ved oppgraving for å sikre at denne er hel/innehar sin funksjon.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for at vann kan trenge inn bak knotteplasten og forårsake fuktskader på grunnmuren.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker i grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur oppført med betongblokker. Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen, og gruslagt gårdsplass.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Inntaksledning vann i metall, kobberrør.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Vurderingen av tilstandsgrad er basert på ledningenes alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Utvendig trapp mangler rekkverk/håndløper.
Radonmåling ikke foretatt.
Støttemur mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres håndløper i utvendig trapp og rekkverk på støttemur for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da forhøyet radonnivå kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasje med bod, oppført i trekonstruksjon.
Leddport i isolert metall, med portautomatikk. Montert elbil-lader. Saltak med tekking tilsvarende boligen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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	83			83	47
U.etasje	97			97	
SUM	**180**				**47**
SUM BRA	**180**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, kjøkken, spisestue, gang, soverom		
U.etasje	Entré, hall m/trapp og omkledningsrom, bod, toalettrom, bad, stue, bod 2, soverom, soverom 2		

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	1886		0	542.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Paviljongen 4

Hjemmelshaver

Preus Berit, Preus Geir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert og attraktivt boligområde på vestsiden av Jeløy med sjøutsikt over Oslofjorden. Gangavstand til barnehage, skole , idrettsanlegg og badestrender.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.05.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer elektro		Rasjonell Elektro; 2017; Elbil-lader, lys kjøkken. 2019; Byttet vifte på bad. Storm Elektro; Div. inst.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MH1851

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. mai 2026

Oppdragsnummer
41-0116/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Paviljongen 4, 1518 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Geir Preus, Berit Preus

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2260525
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av sikkerhetsventil på varmtvannstanken april 2019. Rygge Rørleggerservice AS ved Lars Brokhaug.

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

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss Byggservice v/Bjørn Herstad (faglært) og Geir Preus (egeninnsats) byttet tak våren 2020.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort av tidligere selger.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss Elektro har gjort diverse arbeid i tidligere eiertid, med samsvarserklæring - dokumentasjon vil overleveres til ny eier. 2017 ble installert ladestasjon og ny belysning under kjøkkenoverskap av Rasjonell Elektro. 2019 byttet defekt vifte på bad av Rasjonell Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Juni 2014 av Moss Elektro.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017 ble installert ladestasjon og ny belysning under kjøkkenoverskap av Rasjonell Elektro.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøpt og montert Panasonic Z25 varmepumpe i september 2019. Levert og montert av Moss Varmepumpe Installasjon og Service

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Var en mindre lekkasje fra varmtvannstanken våren 2019 som gjorde at Rygge Rørleggerservice byttet sikkerhetsventilen, ref tidligere punkt rundt våtromsarbeide.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Var skjevhet i stuegulv oppe da eier kjøpte i 2015, dette ble da bygget opp på nytt og lagt nytt laminatgulv.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Boligen ligger i en skredfare sone, som store deler av Refsnes gjør.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0116/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Geir Preus	**2026-05-16**	**Berit Preus**	**2026-05-16**

Identifikasjon

Geir Preus

Identifikasjon

Berit Preus

Signicat

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

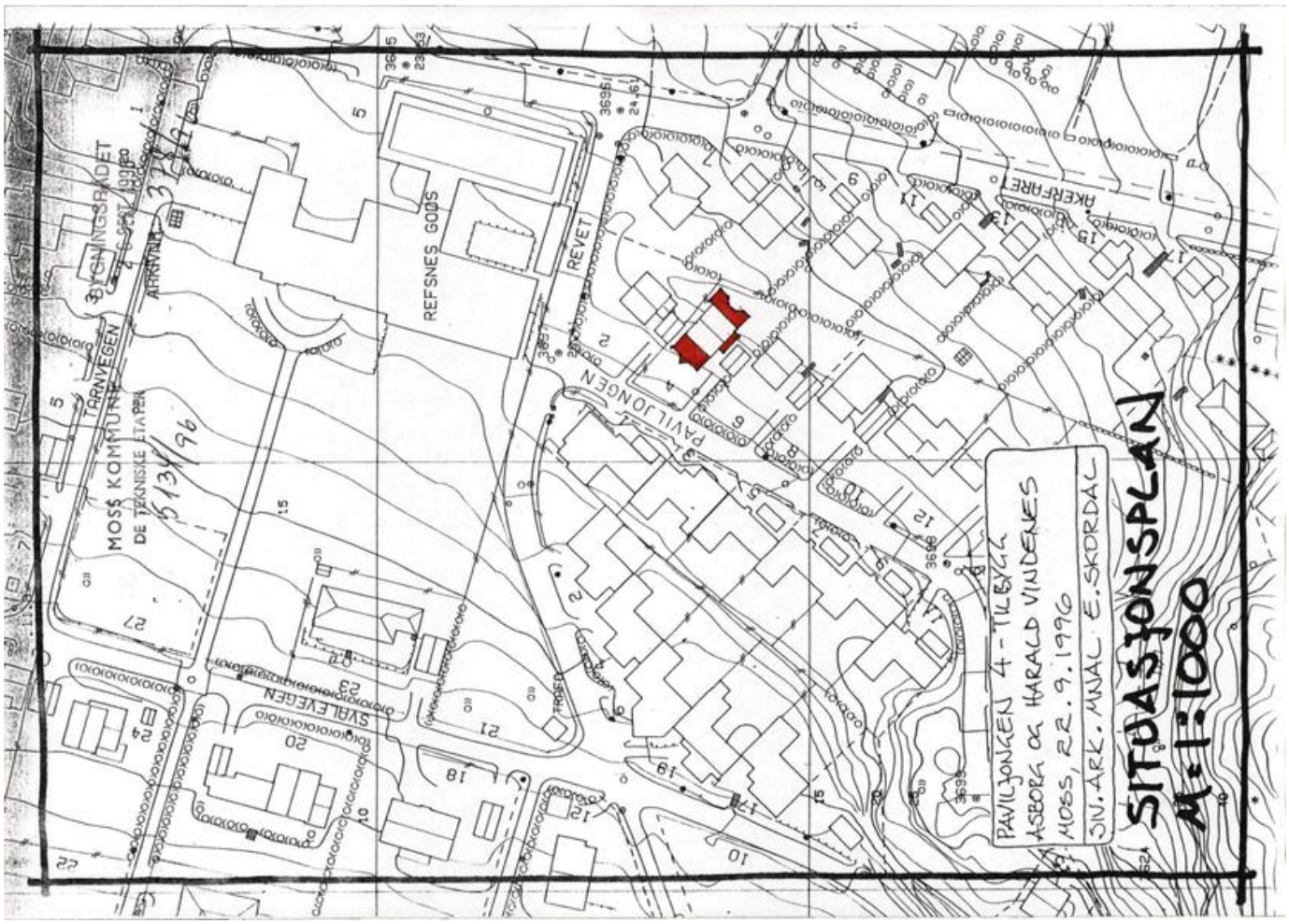
SNITT A-A
M = 1:50
1,7m
0,2m
MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
5134/96
BYGNINGSRÅDET
26 SEPT. 1996
ARKIVNR.: 378/96
PAVILJONGEN 4 - TEGNET
ÅSBORA OG HARALD VIADENES
MOSS, 22.9.1996
SIV.ARK. MAJAC E.SKORDAL

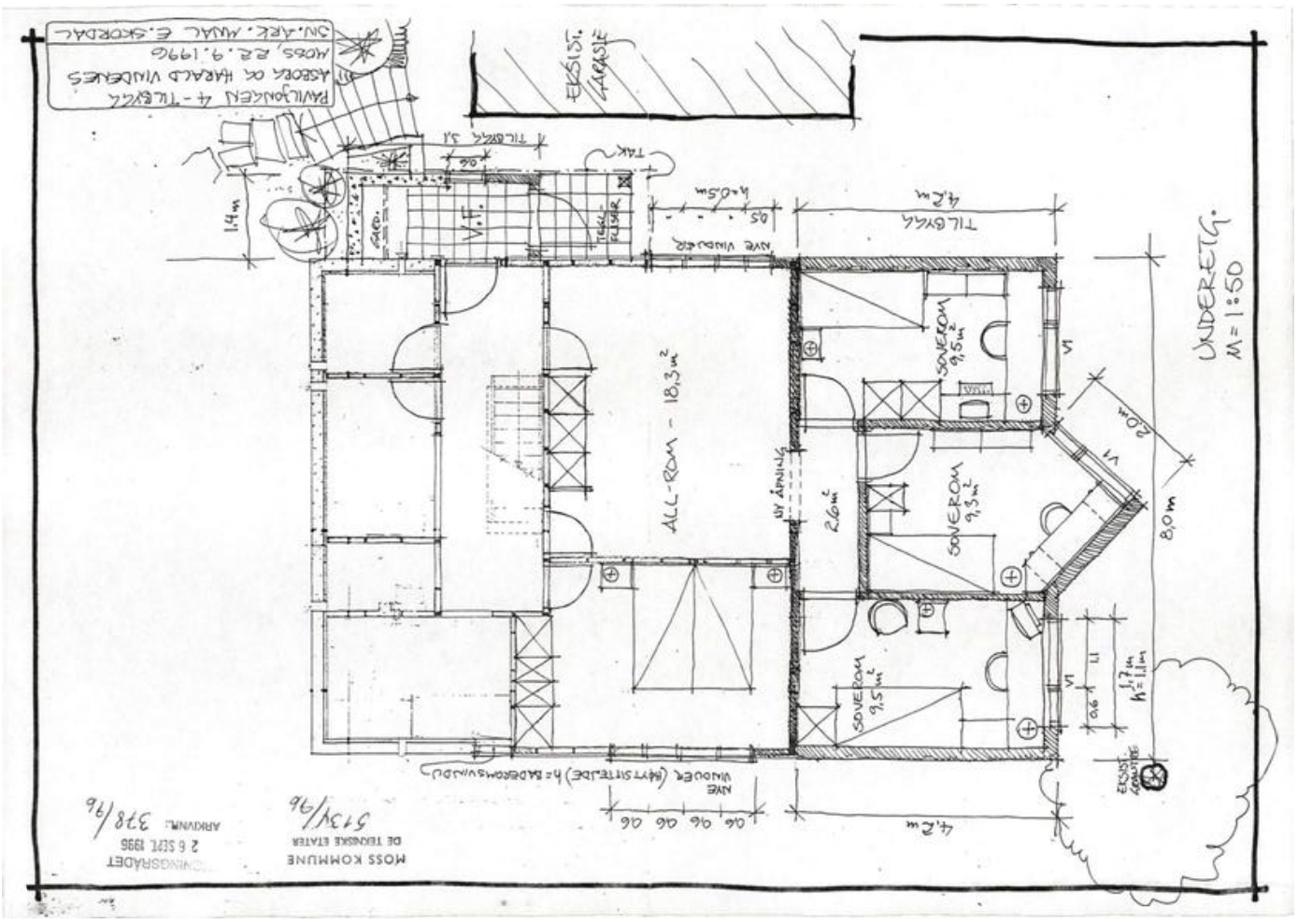
FASADE MOT VEST.
M = 1:50
PAVILJONGEN 4 - TEGNET
ÅSBORA OG HARALD VIADENES
MOSS, 22.9.1996
SIV.ARK. MAJAC E.SKORDAL
MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
5134/96
BYGNINGSRÅDET
26 SEPT. 1996
ARKIVNR.: 378/96

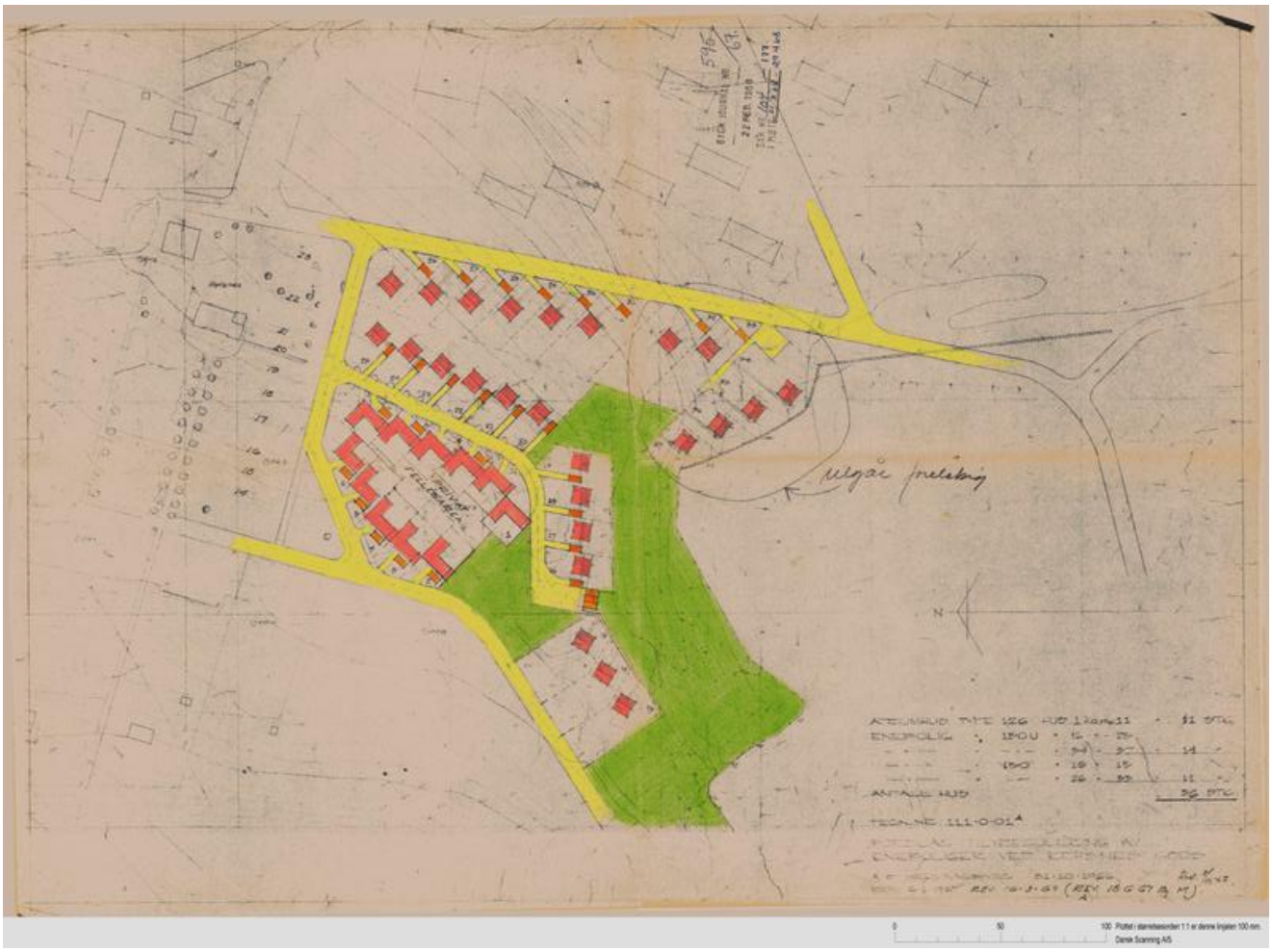
FASADE MOT ØST. M=1:50
105
MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
513V/96
BYGNINGSRÅDET
26 SEPT. 1996
ARKIVNR. 378/96
RAVILJONÆSVEI 4 - TILBYGG
ÅSBORA OG HÅRALD VILDENES
MOSS, 22.9.1996
SIV.ARK. MAAC E.SKOGDAL

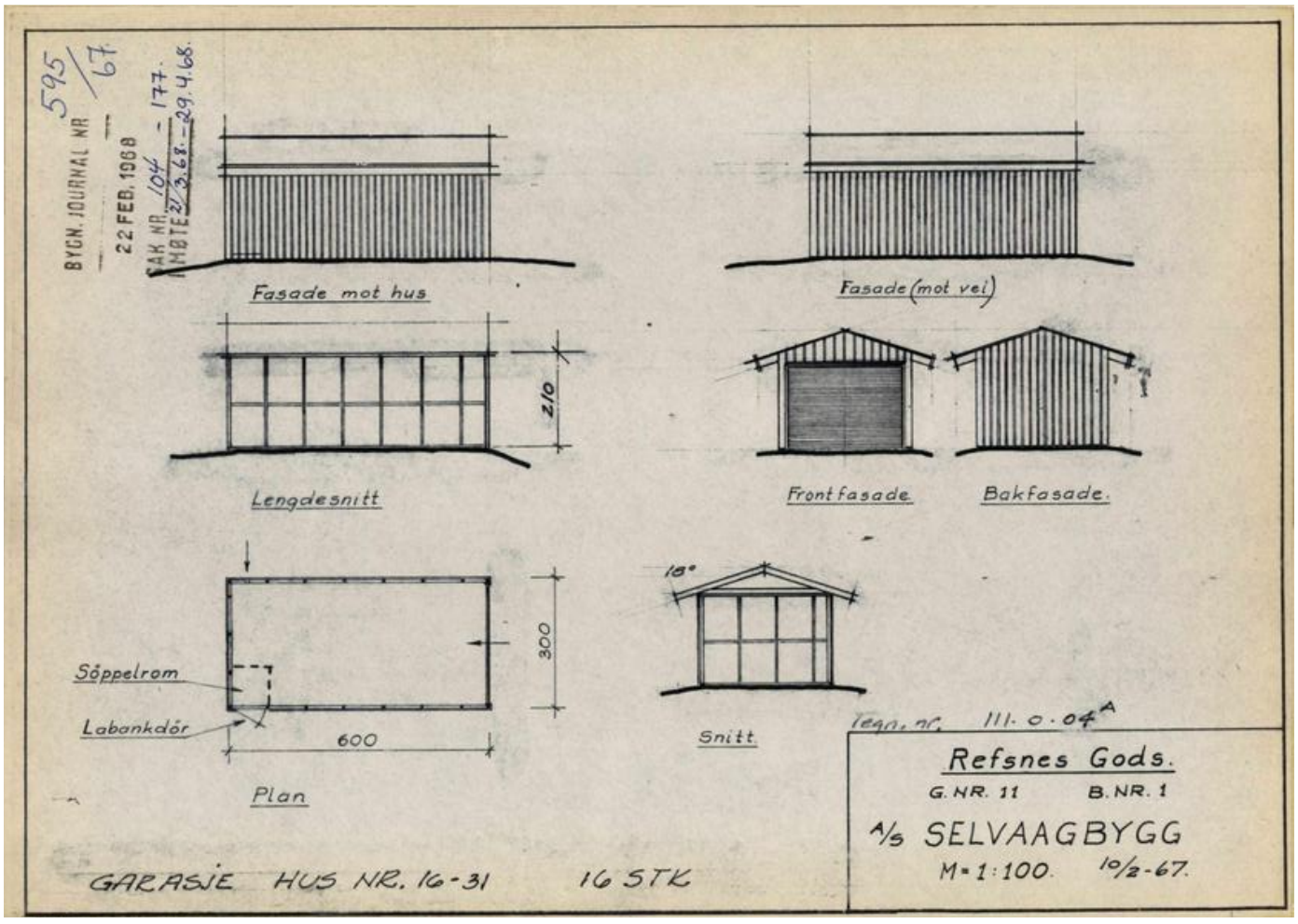
FASADE MOT SYD
M=1:50
TILBYGG
TILBYGG
TILBYGG
MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
513V/96
BYGNINGSRÅDET
26 SEPT. 1996
ARKIVNR. 378/96
RAVILJONÆSVEI 4 - TILBYGG
ÅSBORA OG HÅRALD VILDENES
MOSS, 22.9.1996
SIV.ARK. MAAC E.SKOGDAL

PAVILJONGEN 4 - TILBYGG
ÅSBORA OG HARALD VINDENES
MOSS, 22.9.1996
SIV.ARK. MNÅL E.SKORDAL
MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
5134/96
BYGNINGSRÅDET
2 6 SEPT. 1996
ARKIVNR.: 378/96
HOVEDPLAN
M=1:50
SPISESTUE
STUE
TAK-TERRASSE - 32m²
TAK OVER NYTT V.F.
NYTT VINDU
SOV - 8,0m²
SPISEROM - 11,3m²
GANG
kjøkken
GRILL
TOMTEGRENSE
TILBYGG
3,2m
1,5m
0,5
FASADE MOT NORD.
TILBYGG
4,2m
TILBYGG
3,2m


SITUASJONSPLAN
M=1:1000
PAVILJONGEN 4 - TILBYGG
ÅSBORG OG HARALD VINDENES
MOSS, 22.9.1996
SIV.ARK. MNAL E.SKORDAL
MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
5134/96
REFSNES GODS
REVET
ÅKERFARET
PAVILJONGEN
SVALEVEGEN
TARNVEGEN
ARKIVNR. 378/96


UNDERETG.
M=1:50
ALL-ROM - 18,3 m²
SOVEROM 9,5 m²
SOVEROM 9,3 m²
SOVEROM 9,5 m²
TIL BYGG
4,2 m
8,0 m
2,0 m
2,6 m²
1,4 m
TAK
V.F.
UTE ÅPNING
UTE VINDUER
EKSIST. GARASJE
MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
5134/96
ARKIVNR. 378/96


Ulgåri fritidspark
N


595/67
BYGN. JOURNAL NR
22 FEB. 1968
SAK NR. 104 - 177.
MØTE 27.3.68. - 29.4.68.
Fasade mot hus
Fasade (mot vei)
210
Lengdesnitt
Front fasade
Bakfasade.
300
Søppelrom
Labankdør
600
Plan
18°
Snitt
Tegn. nr. 111.0.04A
Refsnes Gods.
G.NR. 11 B.NR. 1
A/S SELVAAGBYGG
M=1:100 10/2-67.
GARASJE HUS NR. 16-31 16 STK

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Annet byggeområde

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gangveg

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

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Privat veg
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Hotell og overnatting
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Gatetun

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Grønnstruktur kombinert med andre angitte

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

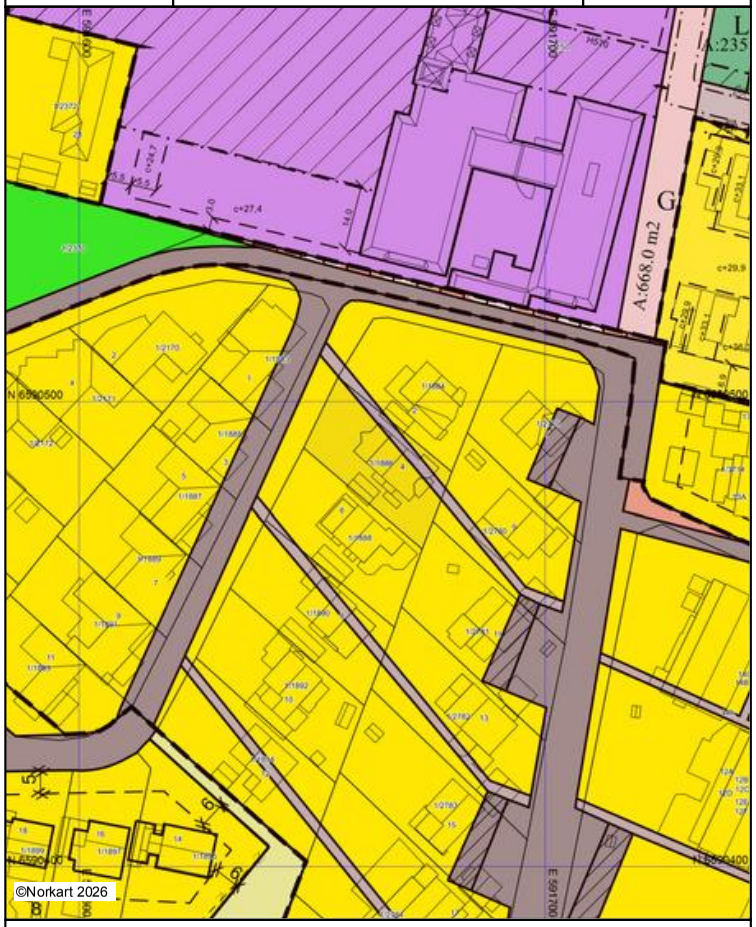
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1886
Adresse: Paviljongen 4
Dato: 14.05.2026
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
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Fritids- og turistformål - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende
- Park - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende

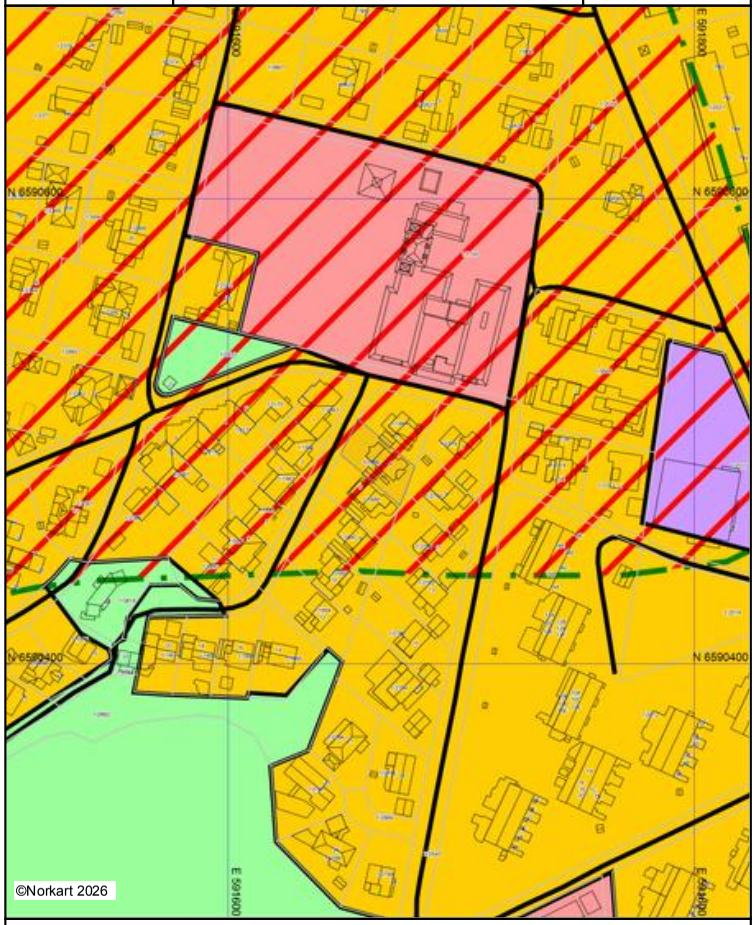
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/1886
Adresse: Paviljongen 4
Dato: 14.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

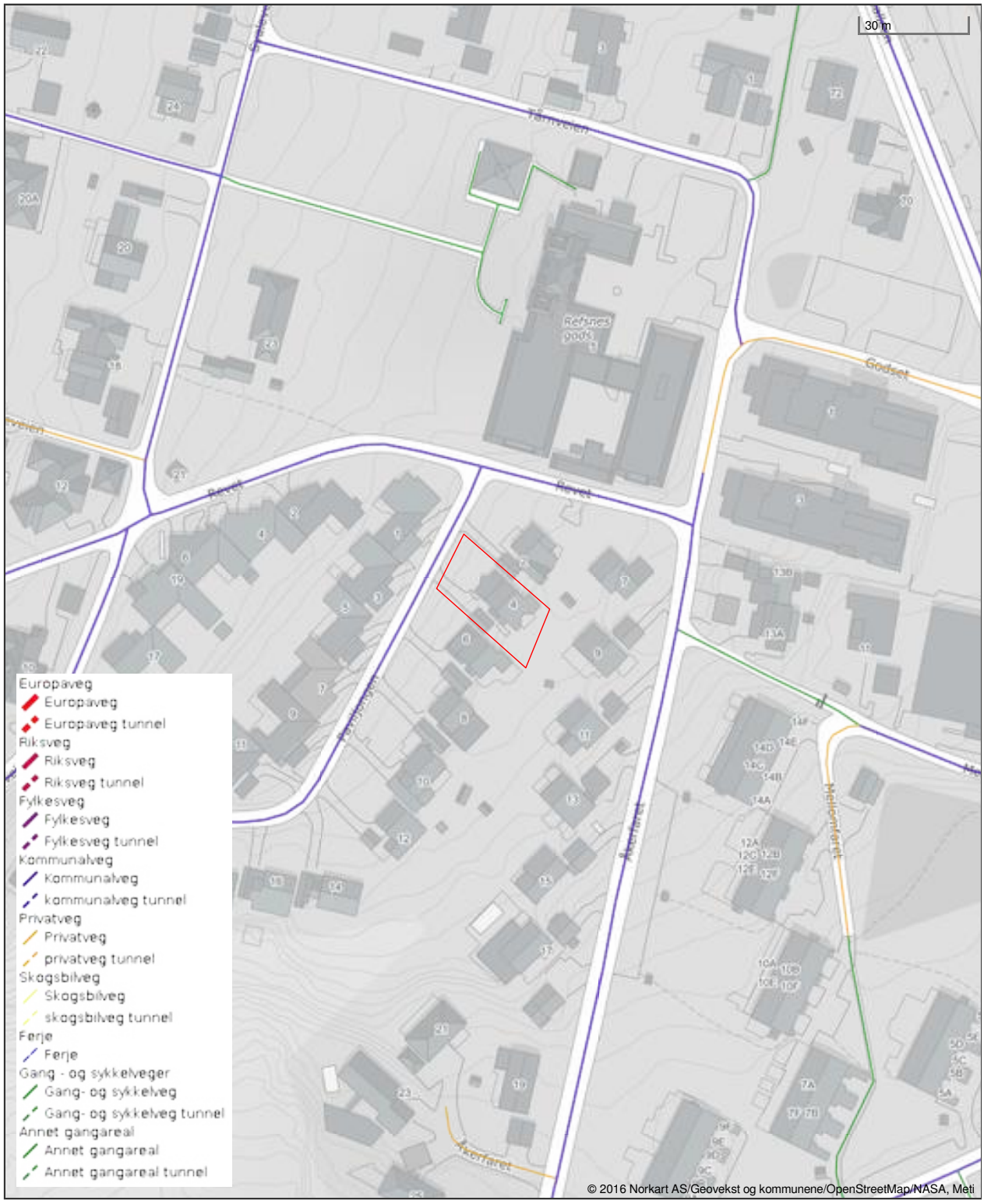
UTM-32



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: 14.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3103 - 1/1886//



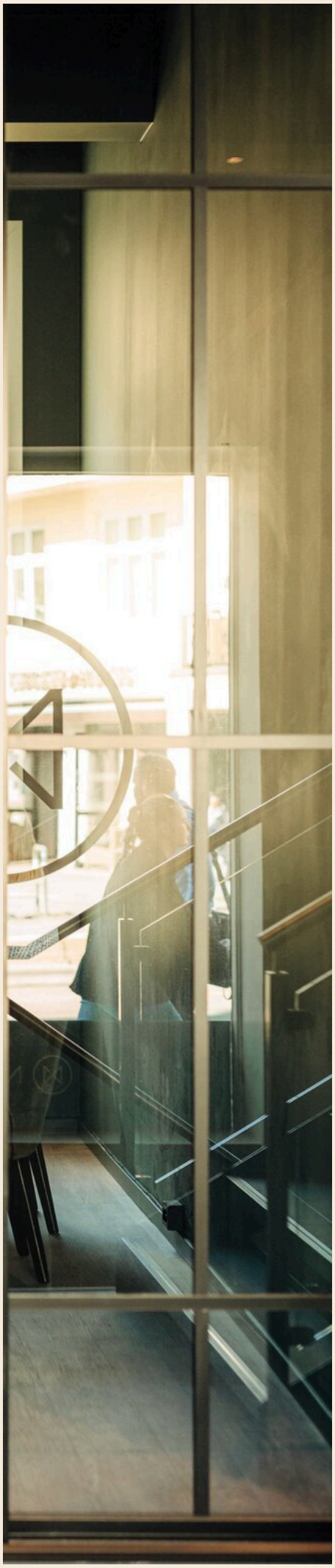
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Moss

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

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

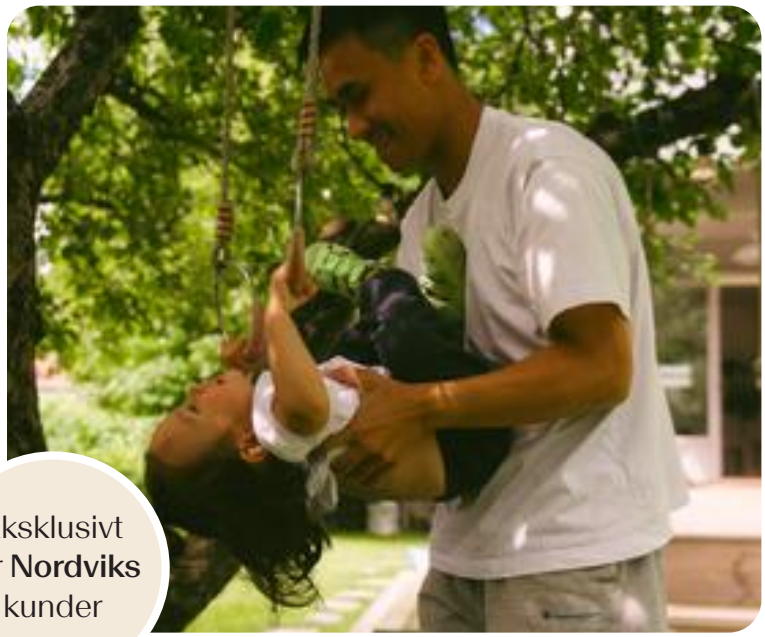


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0116/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Paviljongen 4 1518 MOSS
Matrikkel: Gnr 1, bnr 1886 (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:



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



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

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