NORDVIK

Såstadbråten 93A

3 soverom | 96 kvm | Enebolig



Velkommen til

Såstadbråten 93A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
69	Kontaktinfo
72	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
75	Forbrukerinformasjon om budgivning
76	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.03.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og moderne enebolig i blindvei - Solrike uteplasser på 47 m² og hage - Carport m/lader - Fredelige omgivelser

Prisantydning	**5 100 000,-**
Omkostninger	**128 880,-**
Totalpris	**5 228 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**500,-**
BRA-i	**96 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Såstadbråten 93A!

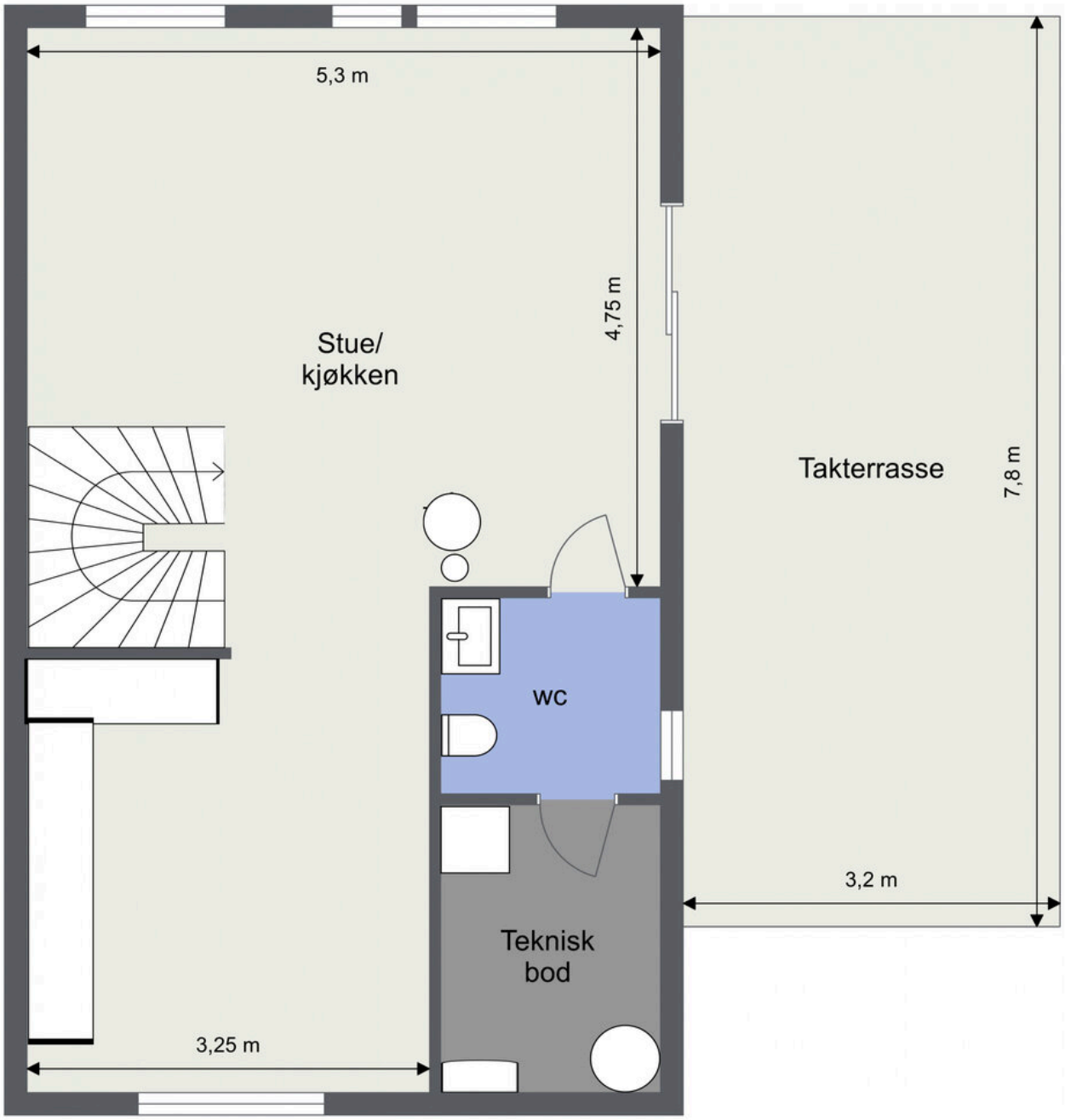
- Familievennlig enebolig over to plan.
- Endebeliggende i rolig boligfelt uten gjennomgangstrafikk.
- Flott utsyn mot naturlige og fredelige omgivelser.
- God planløsning med 3 soverom samlet.
- Plejd smarthjem og gulvvarme i hele 1. etasje.
- Solskjerming med markiser og utvendige screens.
- Lettstelt og skjermet hage med gode solforhold.
- Svært gode lagringsmuligheter i 2 boder.
- Kort og enkel vei til E6, handelsområde på Høyda og sentrum m/tog, ferje, m.m.

Eiendommen har landlig og barnevennlig, men samtidig sentral beliggenhet midt mellom Moss og Halmstad. Her er en fin kombinasjon av et rolig nabolag og kort vei til servicetilbud med nærhet til både natur og kollektivtransport.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm

Såstadbråten 93A



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

Eneboligen ble oppført i 2021, med en gjennomført standard og smarte løsninger som blant annet Plejd smarthjem.





Stuedelen har god plass til sofagruppe og øvrig møblering, og den sentralt plasserte peisen tilfører både varme og en lun atmosfære, samtidig som den fungerer som et naturlig blikkfang.

Fra stuen åpner rommet seg videre ut mot terrassen på 25 kvm via stor skyvedører.



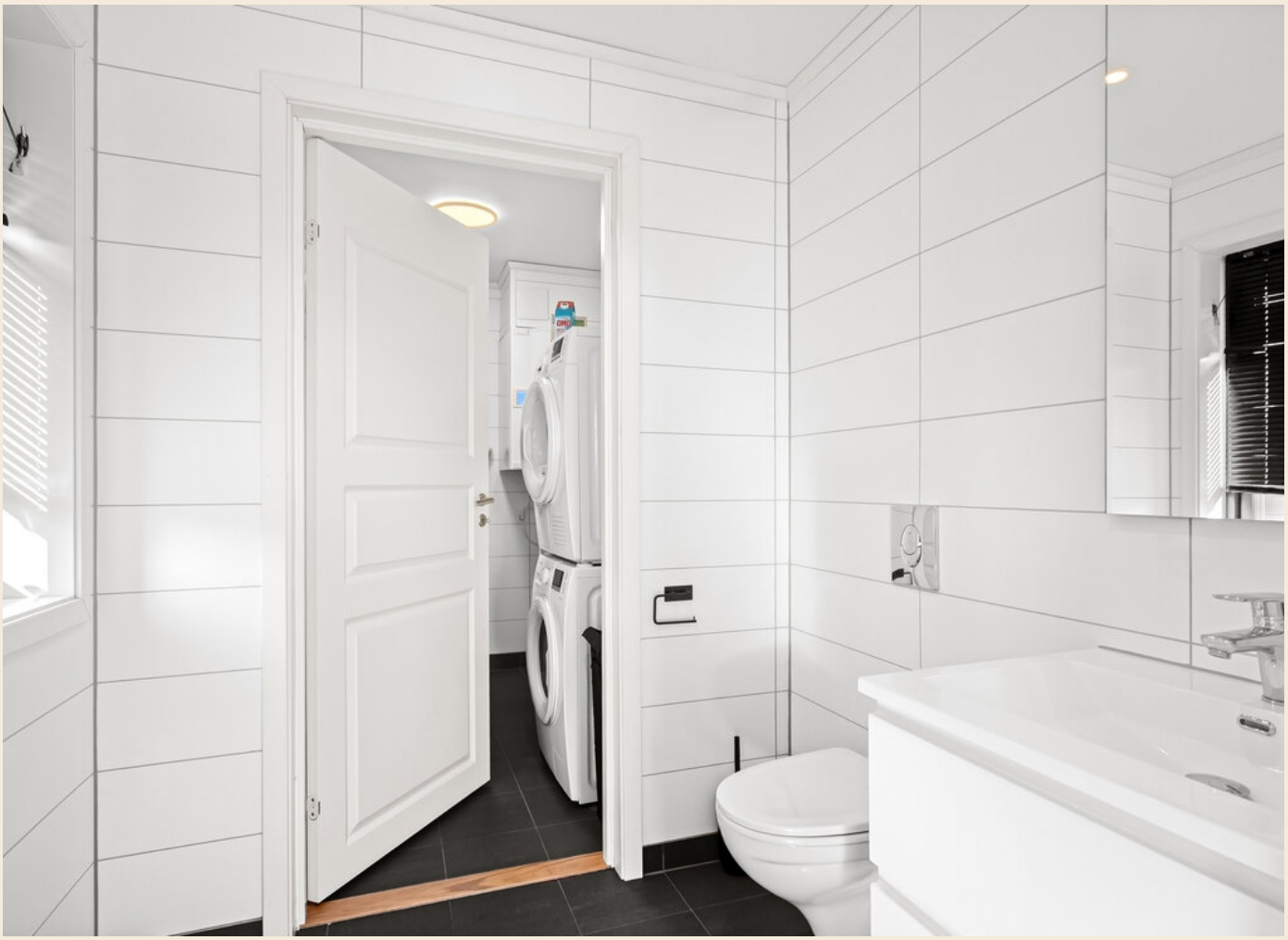






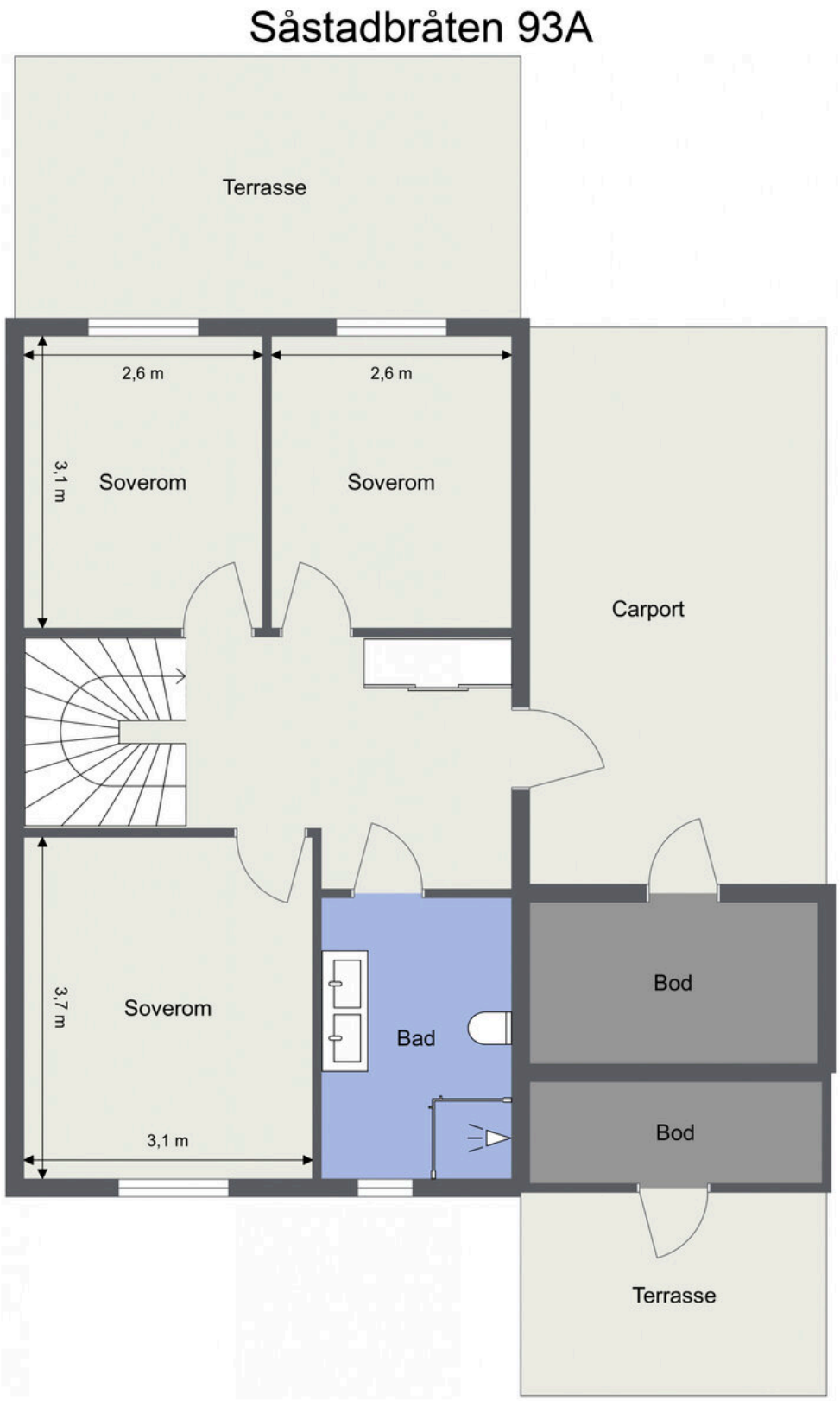






Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 58 kvm



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







Alle boligens 3 soverom er samlet i etasjen og har en familievennlig plassering.





Dagens kontor og soverom 2 ligger samlet og har tilnærmet lik størrelse.

Dette rommet er størst og ligger tilbaketrukket mot boligens bakside.




938A
938



Velkommen til Såstadbråten 93A formidlet av Nordvik v/Jacob T. Koren! Fotograf: Marie Waagan.





Boligen har gode oppbevaringsmuligheter i utvendig isolert sportsbod med strømuttak og sluk, samt en utvendig uisolert bod på baksiden.

Boden på baksiden er godt egnet for oppbevaring av hageredskaper og har tilhørende terrasse på 7 kvm.



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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0042/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Såstadbråten 93A, 1570 DILLING
Gnr 160, bnr 87, snr 6 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Mari Gillebo Thorbergsen og Joakim Jacob Thorbergsen.

Kjøpesum og omkostninger
5 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
127 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
128 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
148 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 228 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 248 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 106 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3 og bad.
BRA-e: 10 kvm. Bod isolert og bod uisolert.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 22 kvm. Markterrasse.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Stue/kjøkken, toalettrom og teknisk rom.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 25 kvm. Terrasse.

Solforhold
Selger opplyser: Sol fra morgen til kveld på platting foran hus, samt sol hele ettermiddag og kveld på veranda.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
1. etasje: Hall m/trapp, 3 soverom og bad.
2. etasje: Stue/kjøkken, toalettrom og teknisk rom.

Øvrige arealer:
- Markterrasse mot vest på 15 kvm.
- Markterrasse mot øst på 7 kvm.
- Terrasse på 25 kvm.
- Utvendig isolert sportbod med strømuttak og sluk.
- Utvendig uisolert bod.

Standard
Boligen har en attraktiv intern beliggenhet i enden av feltet. Her bor du i en stille og rolig blindvei uten gjennomgangstrafikk, med en skjermet og tilbaketrukket plassering - samtidig som du har kort vei til sentrale fasiliteter. Eneboligen er oppført i 2021 og fremstår med en gjennomført standard og smarte løsninger, som blant annet Plejd smarthjem. Parkering gjøres enkelt på asfaltert gårdsplass eller i carport. Rundt boligen er det en lettstelt og skjermet hage med gode solforhold og fin boltreplass for hele familien. På boligens fremside finner du en markterrasse på 15 kvm.

· 1. etasje:
Entréen er innbydende med flislagt gulv og gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe med speilfronter. Gangen har en ryddig planløsning med enkel adkomst til boligens rom og trapp til øvrige etasjer. Hele etasjen har gulvvarme, som gir en behagelig og jevn temperatur.

Badet fra byggeår har baderomsplater på vegger, flislagt gulv og downlights i himling. Innredningen inkluderer vegghengt toalett, dobbel servant med skuffeinnredning og speil. Dusjsonen har innfellbare glassdører og mosaikkfliser.

Soverommene er samlet i denne etasjen og har en familievennlig plassering. Hovedsoverommet er størst og ligger tilbaketrukket mot boligens bakside. De øvrige soverommene ligger samlet i motsatt ende, har tilnærmet lik størrelse og er i dag innredet som soverom og kontor.

· 2. etasje:
Stue og kjøkken utgjør boligens naturlige samlingspunkt, med en åpen og luftig planløsning hvor rommene glir sømløst over i hverandre. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og trekker omgivelsene inn, samtidig som utvendige screens sørger for solskjerming ved behov. Stuedelen har god plass til sofagruppe og øvrig møblering, og den sentralt plasserte peisen tilfører både varme og en lun atmosfære, samtidig som den fungerer som et naturlig blikkfang. Fra stuen åpner rommet seg videre ut mot terrassen på 25 kvm via store skyvedører. Terrassen har gode solforhold, er utstyrt med markise og byr på et luftig og uforstyrret utsyn- en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Kjøkkenet fra Aubo ligger praktisk plassert i en L-form i hjørnet av rommet, med naturlig tilknytning til en hyggelig spiseplass ved vindu. Innredningen har slette fronter og et stilrent uttrykk. Det er gode oppbevaringsløsninger og arbeidsflater på laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Integrerte hvitevarer inkluderer oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er komfyrvakt og automatisk vannstoppventil. Ventilator er montert over kokesone med avtrekk ut.

Toalettrommet er pent utført med flislagt gulv og vegger med baderomsplater. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servantskap og har gulvvarme. Fra toalettrommet er det videre adkomst til teknisk rom/vaskerom.

Boligen har gode oppbevaringsmuligheter i utvendig isolert sportsbod med strømuttak og sluk, samt en utvendig uisolert bod. Boden på boligens bakside er godt egnet for oppbevaring av hageredskaper og har tilhørende terrasse på 7 kvm.

Innvendige overflater:
- Vegger med slettmalte overflater, listfrie overganger vegg/himling
- Gulv med 3-stavs eikeparkett og fliser.
- Slettmalte overflater, listfrie overganger vegg/himling i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system.
- Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
- Plast avløp.
- Boligen har etablert balansert ventilasjon.
- Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovm.
- Varmefordeling med gulvvarme og panelovner.
- VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.
- El-skap med jordfeilautomater

Parkering
Parkering på asfaltert gårdsplass eller i carport. Det er montert elbil-lader. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
- Asfaltert parkering, oppkjørsel og carport.
- Screens på alle vinduer i stue, samt stor markise.
- Gjerde rundt hage, søppelstativ og påbygget uisolert bod.
- Plejd smarthjem.
- Montert elbillader.
- Platting foran hus.
- Installert Yale doorman.

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Satt opp en liten uisolert bod i 2023.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Pålagt under bygging.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Under bygging i 2020.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig:
Taktekking: Saltak tekket med takstein. Nedløp og beslag: Renner, nedløp og beslag i stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag. Veggkonstruksjon:

Yttervegger oppført i isolert bindingsverk. Fasader med liggende trepanel med etablert luftespalte mot grunnmur. Takkonstruksjon/Loft: Saltak oppført i trekonstruksjon. Vinduer med ramme og karm i tre 3-lags energiglass. Skyvedør med ramme og karm i tre med 3-lags energiglass. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: 2. etasje med utgang til takterrasse 25 kvm over carport og bod. Trekonstruksjon med terrassebord opplektet på tettesjikt og bærekonstruksjon, avrenning til utvendig renne. Markterrasse, hhv. utenfor boligens vestfasade 15 kvm og østfasade 7 kvm, oppført med terrassebord på tilfarere.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: 1. etasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Pipe og ildsted: Stålpipe med tilknyttet peisovn i 2. etasje.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Grunnmur fundamentert på komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Fuktsikring og drenering: Støpt gulv på kapillærbrytende bærelag over terreng. Grunnmur og fundamenter: Bolig oppført på ringmurselementer og støpt gulv på grunn. Terrengforhold: Opparbeidet hageanlegg, carport og gårdsplass med asfalt. Gulv 1. etasje over terreng. Utvendige vann- og avløpsledninger: Plastledninger fra 2021, tilstand vurdert på bakgrunn av alder.

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:
- 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu med trekarm i del av vegg ved dusj definert som våtsone. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å fuktbeskytte eller bytte ut vindu med trekarm i våtsone for å hindre fuktskader og forringelse av materialet over tid. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og skade på både vindu og tilstøtende konstruksjoner. Dusjnisjefront reduserer risikoen, men regnes ikke som tilstrekkelig fuktsikring etter gjeldende standard.

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

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

Innbo og løsøre
Komfyr, platetopp og oppvaskmaskin medfølger.
Følgende medfølger ikke: Tørketommel, vaskemaskin og to kjøleskap.
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
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerket angir boligens energistandard.
Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter.
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme i hele 1.etasje.
- Gulvvarme på toalettrom og teknisk rom i 2.etasje.
- Stålpipe med tilknyttet peisovn i 2. etasje.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 900 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Det ble innført kr. 500,- i felleskostnder fra 01.03.2026. Felleskostnadene vil blant annet dekke vedlikehold av fellesarealer, brøyting m.m.

Kommunale avgifter
Kr 12 452,-pr. 2025.
Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr. 4 000,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr. 1 000,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 443,- pr. 01.01.2025
E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Moss kommune.

Formuesverdi
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.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet internett fra Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Såstadskogen, orgnr. 926331701

Om sameiet
Såstadskogen Sameie består av 9 seksjoner.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det foreligger ikke noe regnskap for sameiet pr. 12.01.2026.

Sameiets forsikring
Fremtind. Polisenr. 23059950.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 312 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Såstadbråten har landlig og barnevennlig beliggenhet midt mellom Moss og Halmstad, med en fin kombinasjon av et rolig nabolag, kort vei til servicetilbud og nærhet til både natur og kollektivtransport. Beliggenheten er svært praktisk for pendlere - med kort vei til E6, kun 6 min. kjøretur til Rygge stasjon og bare ca. 400 meter til nærmeste busstopp.

I Moss og omegn finnes det et variert utvalg av kjøpesentre, aktivitetssentre og servicetilbud. Rygge Storsenter ligger lett tilgjengelig på populære Høyden handelsområde og tilbyr et godt utvalg av butikker. Høyda og Varnaveien er byen i byen når det kommer til shopping, og her finner man et godt utvalg store og små nisje- og kjedebutikker, spisesteder og kafeer. Mosseporten kjøpesenter og Moss sentrum med sentrumsfasiliteter nås enkelt både med offentlig transport og bil. I nærområdet er det flere dagligvarebutikker og et utvalg servicetilbud og spisesteder.

Samtidig som man bor med kort vei til alle byfasiliterer har man naturen som nabo med fine tur- og rekreasjonsmuligheter. I tillegg til lokale perler for tur, telting og friluftsliv, tilbyr Mossemarka mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter, med flere merkede turløyper/stier og lysløype. Det er heller ikke langt til flere flotte friområder, fjord, Vansjø, Kyststi, strender, badeplasser og båtliv.

For den golfinteresserte er det kun 8 min. kjøretur til Evje Golfpark, som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Offentlig kommunikasjon
Såstadbråten (busstopp): 5 min. gange - 400 meter
Rygge stasjon: 6 min. kjøring
Fra Rygge er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fra Moss er det 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
Heimdalenga barnehage: 4 min. kjøring
Halmstad barnehage: 4 min. kjøring
Bredsandkroken barnehage: 5 min. kjøring
Ekholt skole (1-7.trinn): 6 min. kjøring
Øreåsen skole (1-7.trinn): 9 min. kjøring
Halmstad skole (1-7.trinn): 5 min. kjøring
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 5 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 09.06.2021.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

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

Vei, vann og avløp
Adkomt via privatvei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er tilknyttet følgende kommuneplan: Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Området er avsatt til boligbebyggelse. Deler av eiendommen ligger innenfor gul støysone, hvor det ved tiltak må påregnes krav til støyfaglig utredning og eventuelle støyreduserende tiltak før bruk til støyfølsomme formål. Videre omfattes eiendommen av hensynssoner for friluftsliv og bevaring av kulturmiljø. Dette innebærer at tiltak ikke bør hindre bruk og tilgjengelighet til friluftsområder, samt at områdets historiske preg skal ivaretas. Tiltak innenfor kulturmiljøsonen kan medføre restriksjoner og krav om uttalelse fra byantikvar.
Delareal: 6 624 m2. KPHensynsonenavn: H220. KPStøy: Gul sone iht. T-1442.
Delareal: 3 312 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 3 302 m2. KPAngittHensyn: Hensyn friluftsliv. KPHensynsonenavn: H530.
Delareal: 3 312 m2. KPAngittHensyn: Bevaring kulturmiljø. KPHensynsonenavn: H570.

Eiendommen er tilknyttet følgende reguleringsplan: Id: M265. Navn: Del av Såstadbråten. Plantype: Detaljregulering. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 16.06.2016.
Området er uregulert. Tomta er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. I tillegg inngår mindre arealer til kjørevei og lekeplass.
Delareal: 1 070 m2. Formål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.
Delareal: 2 090 m2. Formål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse. Feltnavn: Bolig.
Delareal: 8 m2. Formål: Kjøreveg. Feltnavn: FA.
Delareal: 143 m2. Formål: Lekeplass. Feltnavn: Lek.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

3103/160/87/6:
02.11.1874 - Dokumentnr: 904459 - Skjønn
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
Overført fra: Knr:3103 Gnr:160 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1923 - Dokumentnr: 906355 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om opprenskning av Bjølsundbekken
Overført fra: Knr:3103 Gnr:160 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1932 - Dokumentnr: 904763 - Skjønn
Grensegangssak
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3103 Gnr:160 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1954 - Dokumentnr: 781 - Elektriske kraftlinjer
RETTIGHETSHAVER: GLOMMEN TRÆSLIPERI A/S
Overført fra: Knr:3103 Gnr:160 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1955 - Dokumentnr: 2424 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:3103 Gnr:160 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokumentet gjelder avtale med Telegrafverket om legging av jordkabel over eiendommen mot et engangsvederlag. Telegrafverket gis rett til å ha kabler liggende og til å merke traseen på eiendommen.

05.09.1957 - Dokumentnr: 904473 - Elektriske kraftlinjer
RETTIGHETSHAVER: GLOMMEN TRÆSLIPERI A/S
Overført fra: Knr:3103 Gnr:160 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1961 - Dokumentnr: 3975 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt

Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:3103 Gnr:160 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokumentet gjelder erklæring og tillatelse fra Statens vegvesen vedrørende etablering av vannledning gjennom/ved offentlig vei (riksvei 1). Det fremgår at arbeid og anlegg skjer på vilkår fastsatt av vegvesenet, herunder ansvar for vedlikehold, skader og eventuelle senere endringer. Tillatelsen er midlertidig og kan kreves endret eller fjernet.

26.08.1964 - Dokumentnr: 3883 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:3103 Gnr:160 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Erklæring og tillatelse fra Statens vegvesen vedrørende etablering av vann- og kloakkledninger gjennom/ved offentlig vei (riksvei 1). Det fremgår at tiltaket er godkjent på nærmere vilkår, herunder at arbeid skal utføres etter vegvesenets anvisninger, og at eier er ansvarlig for drift, vedlikehold og eventuelle skader. Tillatelsen kan endres dersom vegvesenet finner det nødvendig.

30.01.1971 - Dokumentnr: 513 - Skjønn
EKSPROPRIASJON ANGÅENDE MOSS-RYGGE VANNVERKSLEDNING
Overført fra: Knr:3103 Gnr:160 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Gjelder tinglysning av underskjønn og overskjønn i forbindelse med etablering av Moss-Rygge fellesvannverk, og er tinglyst på flere eiendommer i området. Skjønnet regulerer forhold knyttet til vannforsyning og tilhørende infrastruktur.

11.06.1974 - Dokumentnr: 4132 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om planovergang
Overført fra: Knr:3103 Gnr:160 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Gjelder utvidelse av privat planovergang/grindåpning fra 3,5 til 4,0 meter. Overgangen er fortsatt privat, og bruk er underlagt gjeldende regler. Jernbanen kan på nærmere vilkår kreve tilbakeføring til opprinnelig bredde dersom forholdene tilsier det.

14.09.1977 - Dokumentnr: 6812 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om at denne eiendommen er tilsluttet Kureåa
Vanningslag i 20 år
Overført fra: Knr:3103 Gnr:160 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Tilknytning til Kureåa vanningslag. Forholdet gjelder rettigheter og plikter knyttet til vanningsanlegg.

08.03.1979 - Dokumentnr: 1856 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3103 Gnr:160 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Gjelder et målebrev/grenseoppgang i forbindelse med kart- og oppmålingsforretning for del av eiendommen gnr. 60 bnr. 1 (Saastad østre). Det er foretatt oppmåling og justering av grensen mot naboeiendommen gnr. 61 bnr. 1.

08.01.1980 - Dokumentnr: 173 - Bestemmelse om veg - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:160 Bnr:31
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:160 Bnr:42
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:160 Bnr:55
Overført fra: Knr:3103 Gnr:160 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Gjelder skjøte/overdragelse av eiendommen fra tidligere eiere til ny eier. I forbindelse med overdragelsen er det tatt forbehold om livsvarig disposisjonsrett til nærmere angitte bygninger og områder, samt bruksrett til deler av eiendommen. Videre fremgår det at enkelte eiendommer er gitt veirett over eiendommen frem til offentlig vei.

29.04.1980 - Dokumentnr: 3256 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND/OMRÅDE
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:160 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Avtale mellom grunneier og tidligere Rygge kommune om etablering og drift av kloakkledning over eiendommen. Kommunen gis rett til å anlegge og ha liggende ledning med tilhørende installasjoner, samt nødvendig adkomst for drift, vedlikehold og reparasjon. Det fremgår at grunneier ikke kan oppføre bygg eller tiltak nærmere ledningen enn 5 meter, og må unngå arbeider som kan skade eller hindre tilgang til anlegget. Rygge kommune har ansvar for istandsetting av terreng etter arbeid og for å utbedre eventuelle skader som følge av anlegget.

19.06.1985 - Dokumentnr: 5052 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:3103 Gnr:160 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokumentet gjelder søknad og tillatelse fra Statens vegvesen vedrørende etablering av vann- og/eller kloakkledning under/langs riksvei (Rv. 118) ved eiendommen. Arbeidene skal utføres etter vegvesenets anvisninger og på nærmere vilkår, herunder krav til utførelse, istandsetting av vei og økonomisk ansvar for eventuelle skader.

25.08.1992 - Dokumentnr: 6272 - Fredningsvedtak
Overført fra: Knr:3103 Gnr:160 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.2002 - Dokumentnr: 2980 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:160 Bnr:82
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:160 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Avtalen gir rett til adkomst over eiendommen via opparbeidet vei frem til offentlig vei (Saastadveien). Det foreligger også rett til å føre vann-, avløps- og elektriske ledninger i tilknytning til veien. Videre har eier av gnr. 60, bnr. 82, sammen med øvrige berettigede, rett til å benytte Saastadveien frem til offentlig vei.

08.03.2012 - Dokumentnr: 197383 - Jordskifte
Sak: 0100-2008-0028 E6 Bjølsen til Dilling søndre gjelder også matrikkel gnr. 536 bnr. 15 i Rygge kommune
Overført fra: Knr:3103 Gnr:160 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Jordskiftesak i forbindelse med utbygging av E6, hvor grenser og rettigheter mellom eiendommene i området er avklart. Dette omfatter blant annet veirettigheter, adkomst til tekniske anlegg og føring av vann- og avløp.

08.03.2012 - Dokumentnr: 197383 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om adkomstrett til Statens vegvesen for sedimenteringsbasseng på gnr. 61/1 og 60/2
Overført fra: Knr:3103 Gnr:160 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.2020 - Dokumentnr: 3146135 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/6

30.12.2022 - Dokumentnr: 1475339 - Reseksjonering
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 121/1230
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av fellesareal
Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

I følge selger bør huset males utvendig i løpet av året.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør

utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.
Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,0% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 400,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Samlet skal selger betale kr. 152 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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. 3 125,-.

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 25. mars 2026

Megler
Jacob Thorsen Koren, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92830740

Megler 2
Tarjei Innleggen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41696768

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

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

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

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

Såstadbråten 93A

Skoler

Halmstad skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	5 min 3.5 km
Ekholt skole (1-7 kl.) 307 elever, 15 klasser	6 min 3.3 km
Buen barne- og ungdomsskole (1... 93 elever, 9 klasser	7 min 3.8 km
Øreåsen skole (1-7 kl.) 296 elever, 21 klasser	9 min 3.7 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	5 min 2.7 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	11 min 5.3 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	14 min 6.4 km

Sport

Toppen brl. øråsen	4 min
Bredsand - balløkke	5 min
Fokus Trening	4 min
Spenst Moss	6 min

Offentlig transport

Såstad Linje 200, 201, 600, 630, 633	5 min 0.4 km
Rygge stasjon Linje RE20	6 min 4 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

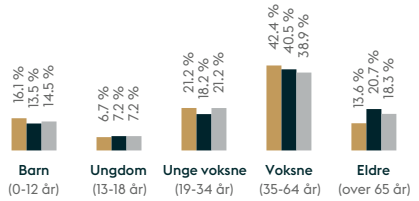
Barnehager

Heimdalenga barnehage (1-5 år) 78 barn	4 min 2.4 km
Halmstad barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 3.1 km
Bredsandkroken barnehage (0-6 ... 78 barn	5 min 2.6 km

Dagligvare

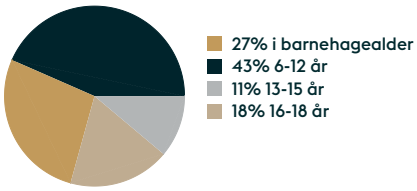
Spar Dilling	4 min
Rema 1000 Ryggeveien	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Såstad	719	283
Kommune: Moss	50 290	23 847
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



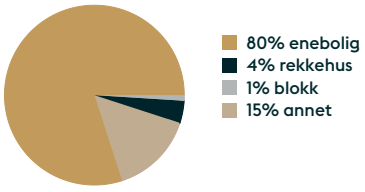
Ladepunkt for el-bil

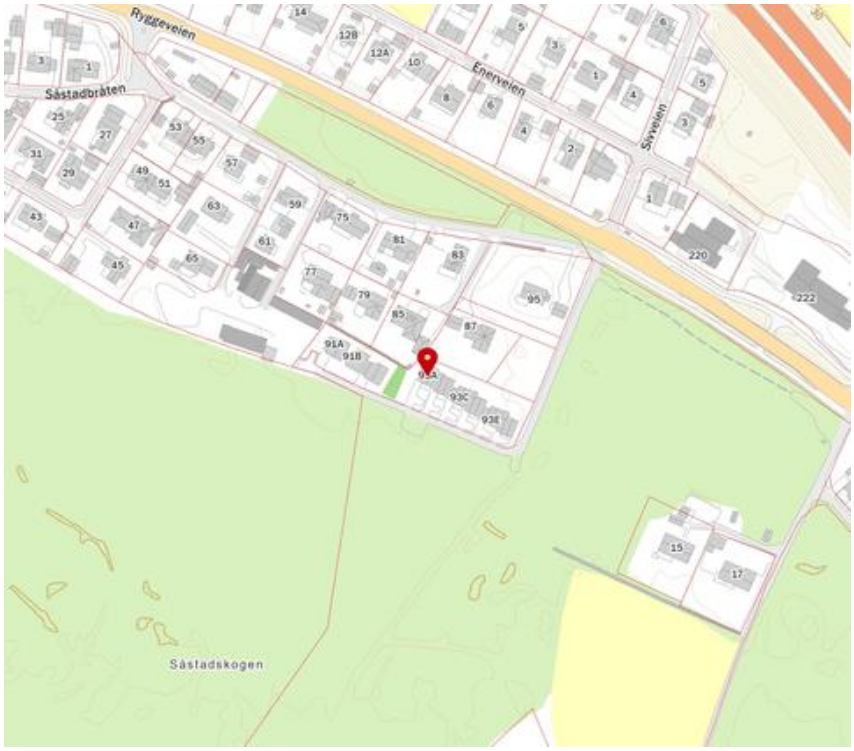
Spar Dilling	4 min
Rema 1000 Ryggeveien	5 min

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Såstadbråten 93A , 1570 DILLING
MOSS kommune
gnr. 160, bnr. 87, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 04.03.2026 **Rapportdato:** 20.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1798 **Eiendomsverdi ref nr:** SF9003

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2021 i trekonstruksjoner i to etasjer på støpt gulv på grunn.

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

Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med takstein.
Renner, nedløp og beslag i stål. Montert snøfangere og stigetrinn.
Pipe med helbeslag.
Yttervegger oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel med etablert luftespalte mot grunnmur.
Saltak oppført i trekonstruksjon.
Vinduer med ramme og karm i tre 3-lags energiglass.
Skyvedør med ramme og karm i tre med 3-lags energiglass.
2. etasje med utgang til takterrasse 25 kvm over carport og bod.
Trekonstruksjon med terrassebord opplektet på tettesjikt og bærekonstruksjon, avrenning til utvendig renne.
Markterrasse, hhv. utenfor boligens vestfasade 15 kvm og østfasade 7 kvm, oppført med terrassebord på tilfarere.

INNVENDIG Gå til side

Vegger og himlinger med slettmalte overflater, listfrie overganger vegg/himling.
Gulv med 3-stavs eikeparkett, flislagt gulv i hall.
1. etasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Stålpipe med tilknyttet peisovn i 2. etasje.
Tretrapp med åpne opptrinn, håndløper på vegg og spilerekkverk i trapp.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom fra 2021.
Baderomsplater og sokkelflis.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, luk i senket dusjnisje.
Plastsluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap og dusjnisje.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.
Bygg oppført i 2021, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med slette fronter, laminat benkeplate med servantkum i kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Montert automatisk vannstoppventil og komfyrvakt.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv, vegger med baderomsplater og sokkelflis.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap. Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
Plast avløp.
Boligen har etablert balansert ventilasjon.
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovm.
Varmefordeling med gulvvarme og panelovner.
VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.
El-skap med jordfeilautomater.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Støpt gulv på kapillærbrytende bærelag over terreng.
Bolig oppført på ringmurselementer og støpt gulv på grunn.
Opparbeidet hageanlegg, carport og gårdsplass med asfalt. Gulv 1. etasje over terreng.
Plastledninger fra 2021, tilstand vurdert på bakgrunn av alder.

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

Ingen avvik påvist.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

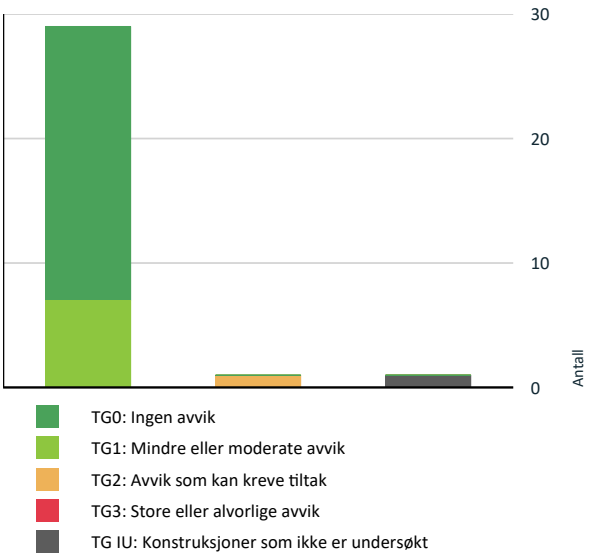
Lovlighet Gå til side

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2021

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med takstein.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

TG 0 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel med etablert luftespalte mot grunnmur.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak oppført i trekonstruksjon.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre 3-lags energiglass.

TG 0 Dører

Beskrivelse

Skyvedør med ramme og karm i tre med 3-lags energiglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

2. etasje med utgang til takterrasse 25 kvm over carport og bod. Trekonstruksjon med terrassebord opplektet på tettesjikt og bærekonstruksjon, avrenning til utvendig renne.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrasse

Beskrivelse

Markterrasse, hhv. utenfor boligens vestfasade 15 kvm og østfasade 7 kvm, oppført med terrassebord på tilfarere.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Vegger og himlinger med slettmalte overflater, listfrie overganger vegg/himling.
Gulv med 3-stavs eikeparkett, flislagt gulv i hall.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

1. etasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.

TG 0 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stålpipe med tilknyttet peisovn i 2. etasje.

TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2021.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater og sokkelflis.

Vurdering av avvik:

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

Vindu med trekarm i del av vegg ved dusj definert som våtsone.

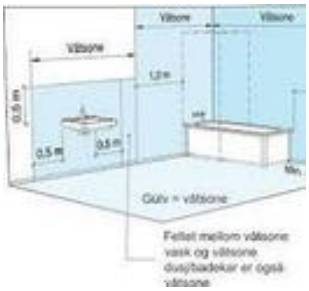
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å fuktbeskytte eller bytte ut vindu med trekarm i våtsone for å hindre fuktskader og forringelse av materialet over tid.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og skade på både vindu og tilstøtende konstruksjoner.

Dusjnisjefront reduserer risikoen, men regnes ikke som tilstrekkelig fuktsikring etter gjeldende standard.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

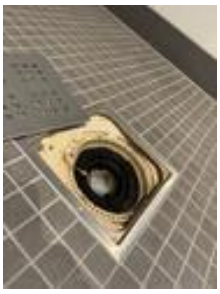
Flislagt gulv med etablert fallforhold, luk i senket dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap og dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bygg oppført i 2021, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med slette fronter, laminat benkeplate med servantkum i kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Montert automatisk vannstoppventil og komfyrvakt.





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv, vegger med baderomsplater og sokkelflis.



2. ETASJE > TOALETTROM

TG 0 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap. Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.



TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløp.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har etablert balansert ventilasjon.

TG 0 Varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmefordeling med gulvvarme og panelovner.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

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 jordfeilautomater.

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.
   2021 byggeår

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

Grunnmur fundamentert på komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Støpt gulv på kapillærbrytende bærelag over terreng.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bolig oppført på ringmurselementer og støpt gulv på grunn.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet hageanlegg, carport og gårdsplass med asfalt. Gulv 1. etasje over terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Plastledninger fra 2021, tilstand vurdert på bakgrunn av alder.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik påvist.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	48	10		58	22
2. etasje	48			48	25
SUM	**96**	**10**			**47**
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	91	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	160	87		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Såstadbråten 93A

Hjemmelshaver

Thorbergsen Joakim Jacob, Thorbergsen Mari Gillebo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde på Såstad.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		OneCo Elektro, 21/9-2020; Mont. elbil-lader	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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/SF9003

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
27. feb. 2026

Oppdragsnummer
41-0042/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Såstadbråten 93A, 1570 DILLING

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Joakim Jacob Thorbergsen, Mari Gillebo Thorbergsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 23059950
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

Arbeid som er utført: Satt opp en liten uisolert bod i 2023.

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

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

Nei

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?

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Pålagt under bygging.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Under bygging i 2020.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 41-0042/26

enova

Energiattest



Adresse **Såstadbråten 93A, 1570 DILLING**	
Dato for energimerking **27.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264282**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300783631**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **87**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **119,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **119,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **102,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **103,57 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 618 kWh**



Såstadbråten 93A, 1570 DILLING

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Såstadbråten 93A, 1570 DILLING

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

VEDLEGG E2

Seksjons. nr. 16

1 etg.



H01 1:100

MERKNADER:

Forbehold Det tas forbehold om mulig medhørt forsinkelse pga. tekniske feilinger. Alle det er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum kjøkke for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på f.eks. soverom, soverom eller rom som skal holde lavere romtemperatur. Det er ikke krav til vannbåren varmebuffer for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av vann i tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasse/uteplassen. Det kommer frem av dør- og vinduskjemaet hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder.

Prosjektering iht TEK 17

Sikkerhetsglass leveres ihht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Oppvarmet BRA 96 m²	BYA 84 m²	VOLUM 230 m³	ENERGIMERKE B
BRA Carport + Sportsbod + H01 + H02 20 + 5,6 + 88 + 48 (H)		BRA TOTALT 121,6 m²	

BYGGEKOMMUNE Moss	GNR/BNR 160/87	POSTNR -	POSTSTED Moss
ADRESSE Såstadbråten			HOH 35

TEGNET AV AS	KONTROLLERT AV ALB	DATO 16.01.20	FORMAT A3

PROSJEKT Såstadbråten	PROSJEKTNR 19-0843
TEGNINGEN VISER Plan H01	TEGNING NR ARK-2-1-02
STATUS Byggemelding	MÅLESTOKK 1:100

TILTAKSHAVER
Tiltakshaver

BYGGEFIRMA
NORGESHUS
Byggm. Magnussen og Gundersen as

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGEN SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN LEVERES IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV
-

Seksjon nr. .6

2etg.



H02 1:100

VEDLEGG E:

MERKNADER:

Forbehold Det tas forbehold om mulig nedforet tomting og, tekniske løsninger. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med ekonomi. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med sunnbåtrett varme. Unntak for ekonomi forutsetter at sunnbåtrett varme dekker minimum behov for romoppvarming i vinn ellen tilvarmende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til sunnbåtrett varmebuffer for ventilasjonsluft, og det omfatter heller ikke oppvarming av sanitærvann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er ungått fortrinnsvis gulvplanet. Det kommer frem av dør- og vinduskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder.

Prosjektering iht TEK 17.

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Oppvarmet BRA	BYA	VOLUM	ENERGIMERKE
96 m²	84 m²	230 m³	B
BRA Carport + Sportsbod + H01 + H02		BRA TOTALT	
20 + 5,6 + 48 + 48 m²		121,6 m²	

BYGGEKOMMUNE	GNR/BNR	POSTNR	POSTSTED
Moss	160/87	-	Moss
ADRESSE			HUSNR
Såstadbråten			35
TEGNET AV	KONTROLLERT AV	DATO	FORMAT
AS	ALB	16.01.20	A3

PROSJEKT	PROSJEKTNR
Såstadbråten	19-0843
TEGNINGEN VISER	TEGNING NR.
Plan H02	ARK-2-1-03
STATUS	MÅLESTOKK
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER
Tiltakshaver

UTFØRENDE
NORGESHUS
Byggm. Magnussen og Gundersen as

REV
-



H01 1:100

VEDLEGG E2

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder

Prosjektering iht TEK 17.

Sikkerhetsglass leveres ihht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Oppvarmet BRA: 96 m²	BYA: 84 m²	VOLUM: 230 m³	ENERGIMERKE: B
BRA Carport + sportsbod + H01 + H02: 20 + 5,6 + 48 + 48 m²		BRA TOTALT: 121,6 m²	

BYGGEKOMMUNE: Moss	GNR/BNR: 160/87	POSTNR: -	POSTSTED: Moss
ADRESSE: Såstadbråten			MDH: 35

TEGNET AV: AS	KONTROLLERT AV: ALB	DATO: 16.01.20	FORMAT: A3

PROSJEKT: Såstadbråten tilgjengelig boenhet	PROSJEKTNR.: 19-0843
TEGNINGEN VISER: Plan H01	TEGNING NR.: ARK-2-1-02
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: Tiltakshaver

BYGGEFIRMA: NORGESHUS Byggm. Magnussen og Gundersen as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. -



H02 1:100

VEDLEGG E3

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder

Prosjektering iht TEK 17.

Sikkerhetsglass leveres ihht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Oppvarmet BRA: 96 m²	BYA: 84 m²	VOLUM: 230 m³	ENERGIMERKE: B
BRA Carport + sportsbod + H01 + H02: 20 + 5,6 + 48 + 48 m²		BRA TOTALT: 121,6 m²	

BYGGEKOMMUNE: Moss	GNR/BNR: 160/87	POSTNR: -	POSTSTED: Moss
ADRESSE: Såstadbråten			MOH: 35

TEGNET AV: AS	KONTROLLERT AV: ALB	DATO: 16.01.20	FORMAT: A3

PROSJEKT: Såstadbråten tilgjengelig boenhet	PROSJEKTNR.: 19-0843
TEGNINGEN VISER: Plan H02	TEGNING NR.: ARK-2-1-03
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: Tiltakshaver

BYGGEFIRMA: NORGESHUS Byggm. Magnussen og Gundersen as

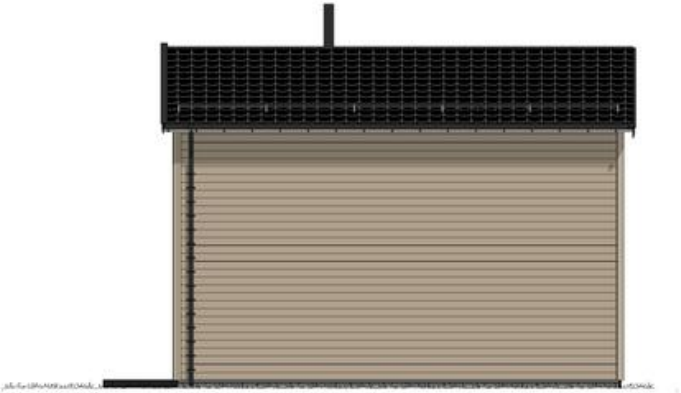
INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. -



Nord 1:100



Øst 1:100

VEDLEGG E5

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder

Prosjektering iht TEK 17.

Sikkerhetsglass leveres ihht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
96 m²	84 m²	230 m³	B
BRA Carport + sportsbod + H01 + H02:		BRA TOTALT:	
20 + 5,6 + 48 + 48 m²		121,6 m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Moss	160/87	-	Moss
ADRESSE:			MOH:
Såstadbråten			35

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
AS	ALB	16.01.20	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Såstadbråten tilgjengelig boenhet	19-0843
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Fasader	ARK-2-3-01
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:
Tiltakshaver

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
Byggm. Magnussen og Gundersen as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.
-



Sør 1:100



Vest 1:100

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder

Prosjektering iht TEK 17.

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
96 m²	84 m²	230 m³	B
BRA Carport + sportsbod + H01 + H02:		BRA TOTALT:	
20 + 5,6 + 48 + 48 m²		121,6 m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Moss	160/87	-	Moss
ADRESSE:			MOH:
Såstadbråten			35

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
AS	ALB	16.01.20	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Såstadbråten tilgjengelig boenhet	19-0843
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Fasader	ARK-2-3-02
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:
Tiltakshaver

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
Byggm. Magnussen og Gundersen as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.
-



Utv. perspektiv 1:200

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder

Prosjektering iht TEK 17.

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
96 m²	84 m²	230 m³	B
BRA Carport + sportsbod + H01 + H02:		BRA TOTALT:	
20 + 5,6 + 48 + 48 m²		121,6 m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Moss	160/87	-	Moss
ADRESSE:			MOH:
Såstadbråten			35

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
AS	ALB	16.01.20	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Såstadbråten tilgjengelig boenhet	19-0843
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Perspektiv	ARK-2-3-03
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:200

TILTAKSHAVER:
Tiltakshaver

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
Byggm. Magnussen og Gundersen as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.
.

Moss kommune,
Rådhuset, Kirkegata 15,
Postboks 175, 1501 Moss.

+47 69 24 80 00
Org.nr.: 920817521

Mipe Eiendom AS
Såstadveien 25
1570 DILLING

Deres ref.: Vår ref.: 20/2561-31- SIGJ Dato: 09.06.2021

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	535/21

Såstadbråten 93A - F - 160/87 - Ferdigattest - bolig 1-6

Tiltak:	bolig 1-6	
Byggested:	Gbnr: 160/87	Såstadbråten 93A - F
Tiltakshaver:	Mipe Eiendom AS Såstadveien 25 1570 DILLING	
Ansvarlig søker:	Byggmestrene Magnussen og Gundersen AS Ryggeveien 220 1570 DILLING	

Vedtak:

Kommunen gir ferdigattest for bolig 1-6, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	bolig 1-6	
Bygningstype og bygningsnummer:		300783631
Antall pipeløp per boenhet	1	

Vurdering og konklusjon
Søknad om ferdigattest er mottatt. Tillatelse til tiltak er gitt 09.12.2019, saksnr. PMU 416/19. Endring av tillatelse er gitt den 17.03.2020.

Erklæring veirett foreligger.

Dere har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Det er ikke foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

Følgende varmesystemer er registrert for tiltaket:
Energiforsyning: Elektrisitet, annet
Varmefordeling: Elektriske varmekabler, elektriske panelovner, ovn/kamin/peis

Søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftfasen er overlevert byggverkets eier.

På overnevnte grunnlag gir vi ferdigattesten.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Myndighet
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Andre forhold
Kommunen kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.
Kommunen kan føre tilsyn i samme tidsperiode.

Klage
Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Live Eek avdelingsleder	Siw Gjøsund rådgiver tlf +47 402 33 116

Mottakere:

Byggmestrene Magnussen og Gundersen AS	Ryggeveien 220	1570	DILLING
Mipe Eiendom AS	Såstadveien 25	1570	DILLING

Kopi til:

Brann- og redning, Movar Iks	Kjellerødveien 30	1580	Rygge

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL19
Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
Annet felles areal for flere eiendommer
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
Lekeplass
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Kjøreveg
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
Områder for LNFR-formål kombinert med an
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Sikringsone - Frisikt
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
Sikringsonegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Målelinje/Avstandslinje
Abc Påskrift areal
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

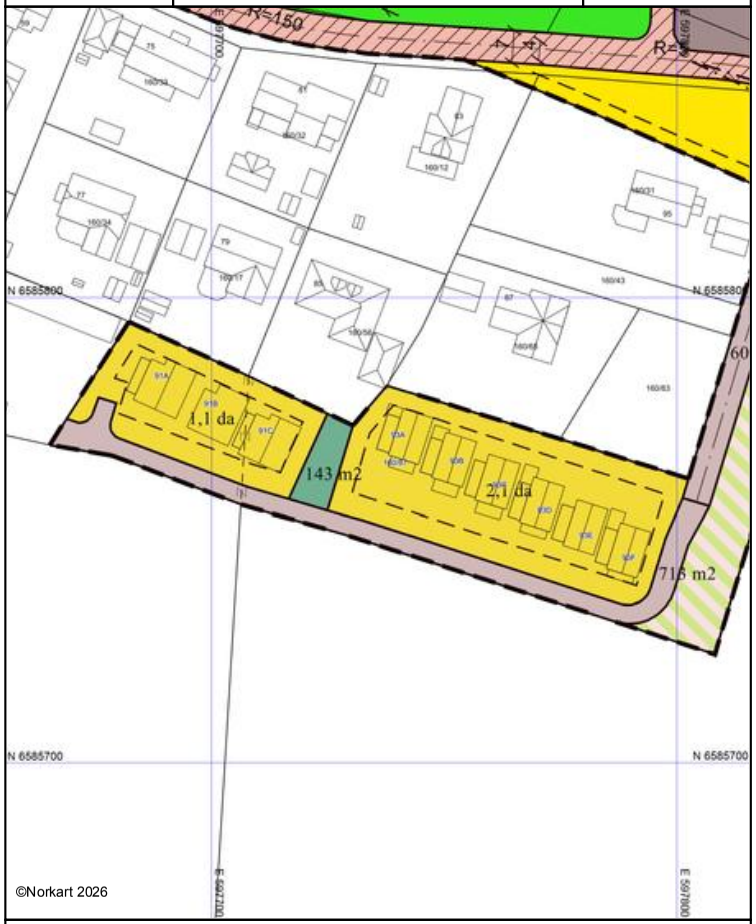
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 160/87/0/6
Adresse: Såstadbråten 93A
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt rein
- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Jernbane - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

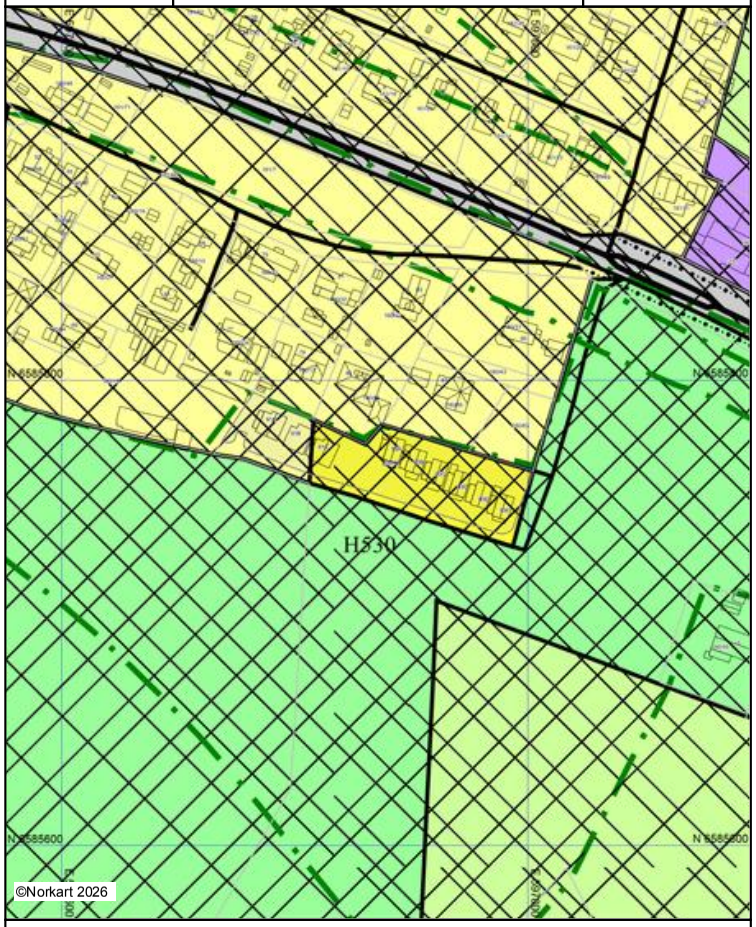
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 160/87/0/6
Adresse: Såstadbråten 93A
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Moss kommune

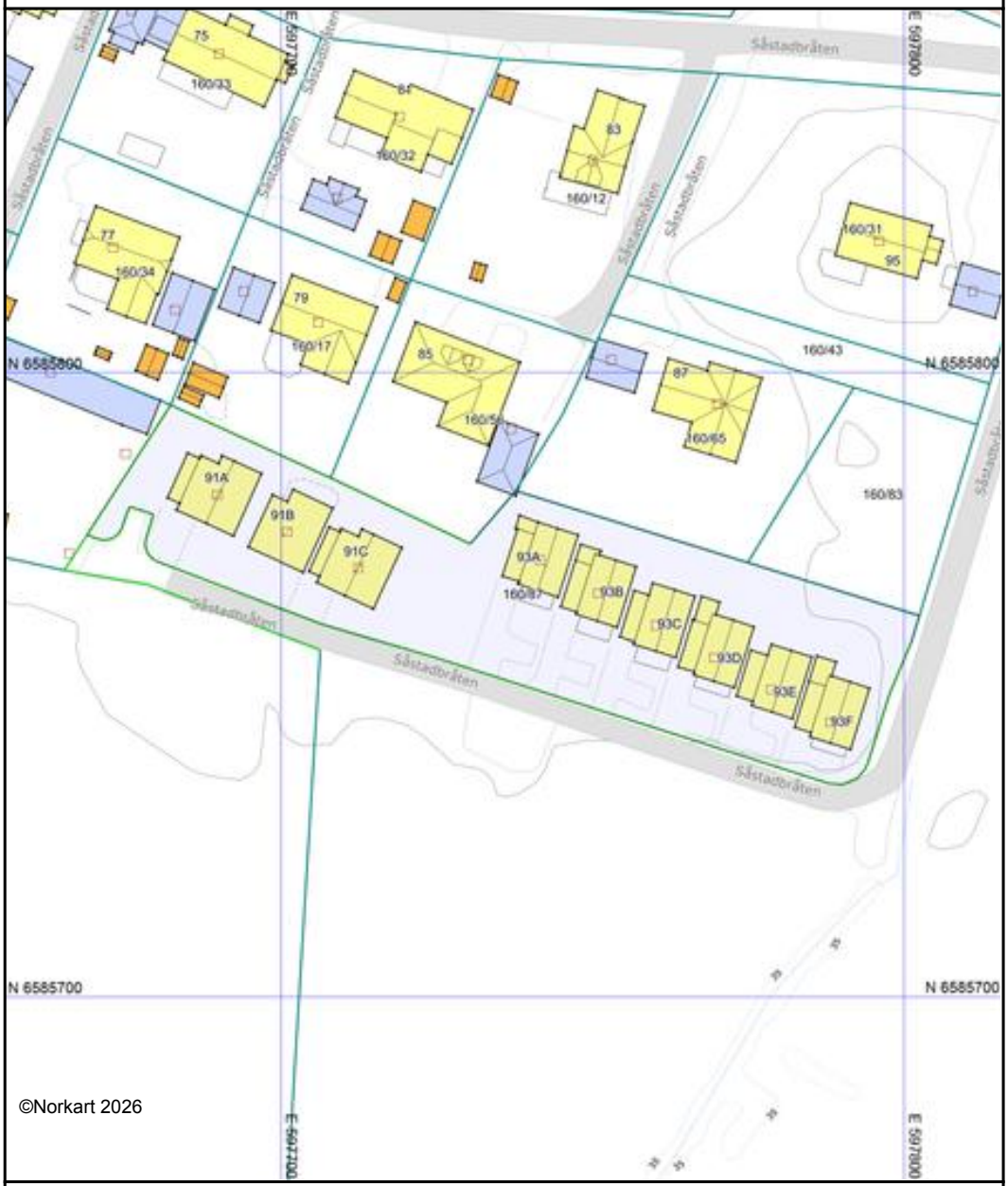
Grunnkart

Eiendom: 160/87/0/6
Adresse: Såstadbråten 93A
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2026

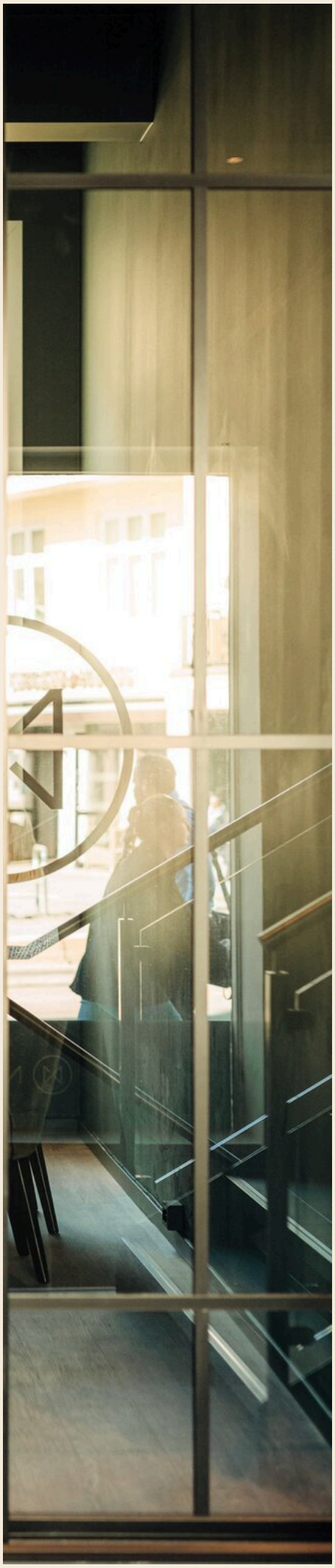
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Moss

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

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

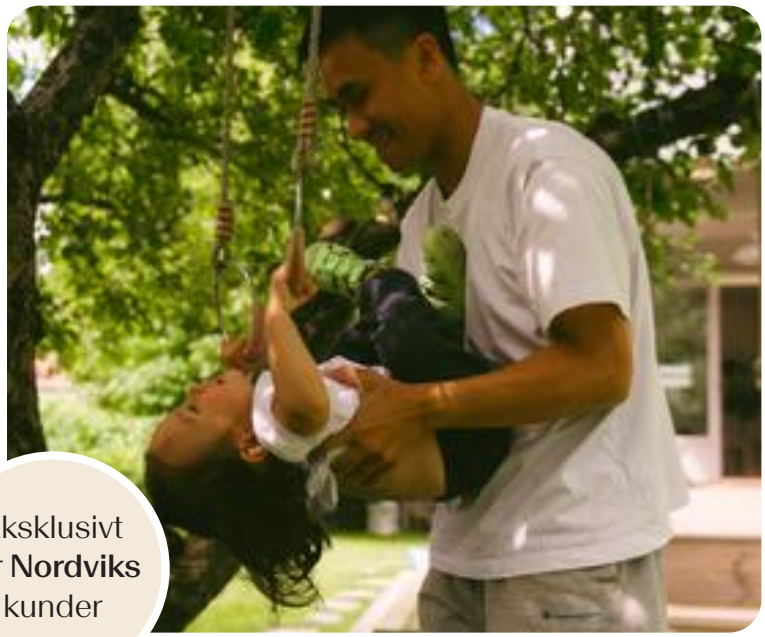


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0042/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Såstadbråten 93A 1570 DILLING
Matrikkel: Gnr 160, bnr 87, snr 6 (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:



Jacob Thorsen Koren

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Moss
j.koren@nordvikbolig.no
928 30 740



Tarjei Innleggen

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

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