

Mor Åses vei 11



Velkommen til

Mor Åses vei 11



Salgsoppgaven produsert 22. april 2025

Grinvold

Innholdsrik enebolig over 2 plan - Utleiedel m/egen inngang - Solrik veranda, garasje og bod - Sentralt og barnevennlig

Prisantydning	5 700 000,-
Omkostninger	143 850,-
Totalpris	5 843 850,-
BRA-i	195 kvm
Totalt BRA	223 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1978
Megler	Frode Larsen
Telefon	472 84 572
E-post	f.larsen@nordvikbolig.no
Megler 2	Jeanette Hornsletten
Telefon	915 52 939
E-post	j.hornsletten@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Mor Åses vei 11!

- Fin og innholdsrik planløsning over to plan.
- Mulighet for utleie av separat del i sokkeletasje.
- Vestvendte verandaer på 33 kvm.
- Parkering i garasje og på steinbelagt gårdsplass.
- 2 min. gange til buss og 5 min. kjøring til tog.
- Gangavstand til flere barnehager og skoler, samt butikker.
- Kort vei til tur- og rekreasjonsområder, sjø, fjord og skog.

Eneboligen ligger i et veletablert og barnevennlig villaområde på Grindvold på Mosseskogen øst. Med kun 100 meter til nærmeste bussholdeplass, kort vei til togforbindelser og under 15 min. gangavstand til dagligvare ligger det meste til rette for en enkel og fleksibel hverdag.

Velkommen til en hyggelig visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	195 kvm
BRA-e:	28 kvm
Totalt BRA:	223 kvm
TBA:	33 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 102 kvm. Hall m/trapp, vaskerom, bad, soverom, bod, kjellerstue, entré, bad, stue/kjøkken, soverom.
Total BRA: 102 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Trapperom, stue, kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 33 kvm. Verandaer.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm. Garasje, bod.
Total BRA: 28 kvm.

Mor Åses vei 11



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.

Plantegning 1. etasje

Mor Åses vei 11



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.

Plantegning sokkeletasje


11


11














gorenje
























TOMMY
HILFIGER








11



Informasjon

Mor Åses vei 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0070/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Mor Åses vei 11, 1535 MOSS
Gnr 3, bnr 1196 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Mailena Severina Fjeld og Pål Sindre Bjerkan Fjeld

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
142 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
143 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 843 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 863 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 195 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 223 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 102 kvm. Hall m/trapp, vaskerom, bad, soverom, bod, kjellerstue, entré, bad, stue/kjøkken, soverom.
Total BRA: 102 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Trapperom, stue, kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2.

Total BRA: 93 kvm.
TBA: 33 kvm. Verandaer.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm. Garasje, bod.
Total BRA: 28 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Byggemeldt sportsbod innredet og benyttes som soverom. Hobbyrom benyttes som kjellerstue. Soverom i utleiedel og kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. Soverom, hvor opprinnelig sportsbod, innehar ingen ventilering. Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om søknad eller retting.

Innhold

Boligen inneholder:
Sokkeletasje utleiedel: Entré, stue/kjøkken og soverom.
Sokkeletasje hoveddel: Entré/gang, vaskerom, bad, soverom, bod og kjellerstue.
1. etasje hoveddel: Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.

Øvrige arealer:
- Verandaer på 33 kvm.
- Garasje på 28 kvm.
- Redskapsbod.

Standard

Eneboligen strekker seg over to plan, der hoveddelen er fordelt over begge etasjer og utleiedel i sokkeletasje. Det er enkel adkomst til eiendommen som har parkering både i garasje og på en steinbelagt gårdsplass. Velkommen inn ønskes via delvis overbygd inngangsparti i sokkeletasje der det er adskilte inngangsdører til hoveddel og utleiedel.

• Hoveddel i sokkel- og 1. etasje:
Entreen har flislagt gulv med varmekabler, downlights i tak og flere knaggrekker for oppheng av yttertøyet. Videre ledes man inn i en hall som knytter sammen sokkeletasjens rom og gir tilgang via trapp til boligens hovedetasje. Fra hallen er det adkomst til rom brukt som kjellerstue, rom brukt som soverom, ett av to bad og et praktisk vaskerom.

Hovedstuen ligger i 1. etasje og blir boligens naturlige samlingspunkt med god plass til flere møbleringssoner. Det er rom for et stort spisebord med plass til både familie og venner, og innerst er det plass til en sofa- og TV-krok med komfortabel størrelse, i tillegg til lesekrok el.l. En peisovn sørger for ekstra varme og hygge på kalde dager, og det er montert varmepumpe for godt inneklima året rundt. Fra stuen er det utgang til sydvestvendt veranda som en fin uteplass for avslapning og utnyttelse av det norske sommerhalvåret, med gode solforhold fra formiddag til kveld. Her er det plass til både sitte- og spisemøbel, og en markise sørger for en pause fra solen.

Kjøkkenet ligger i rom adskilt fra stuen, noe som skjermer fra matlukt og oppvask. Rommet har likevel plass til et hyggelig frokostbord for mindre måltider eller kaffebesøket. Kjøkkeninnredningen har lyse, klassisk profilerte fronter i over- og underskap, delvis vitrineskap og benkeplate i laminat. Hvitevarene består av integrert stekeovn og platetopp, og underbygget oppvaskmaskin i tillegg til nisje for frittstående kjøleskap. Over benk ved vaske- og stekesone er det montert beskyttelsesplater i klart glass for enkel rengjøring. To store vinduer gir godt naturlig lys og under overskap er det downlights.

Hoveddelen har totalt to baderom, ett i hver etasje. Begge bad har flislagte overflater, gulvvarme og downlights i tak. Badet i 1. etasje er praktisk plassert i gang sammen med soverommene, og er innredet med dusjkabinett, veggfestet toalett og skapinnredning med heldekkende nedfelt servant. Badet i sokkeletasje er innredet med dusjhjørne med buet glassvegg, gulvfestet toalett og skapinnredning med nedfelt servant.

I sokkeletasjen er også et praktisk vaskerom, utstyrt med nedfelt utslagskum i benkeplate og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet byr på plass til både sortering og bretting av tøy, god oppbevaring i skap, skuffer og hyller, og et vegghengt tørkestativ.

Hoveddelen har to gode soverom, begge plassert i 1. etasje. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement og utgang til lufteveranda på ca. 3 kvm. Rommet er innredet med en stor skyvedørsgarderobe for enkel orden i klær og tilbehør. Soverom 2 er i dag innredet som et ungdomsrom med enkeltseng og vegghengt leksepult, men her kan bruken av rommet enkelt tilpasses etter behov.

I tillegg er et rom i sokkeletasjen i dagens løsning innredet som soverom, med plassbygd seng, lunt vegg-til-vegg teppe på gulv og delvis tapet på vegger. Rommet er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold.
I rommet ved siden av er et rom med god størrelse brukt som kjellerstue og gjestesone - et allsidig rom som kan dekke mange bruksområder. Rommet har lyse overflater i vegg-til-vegg teppe på gulv og malte panelplater på vegg, samt downlights i tak. Her er også en koselig peisovn for ekstra varme og hyggelige stunder. Rommet er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold, se pkt. ferdigattest.

Gangen utenfor bad og soverommene i 1. etasje har garderobeskap for oppbevaring. For ytterligere lagring er det tilbygget en redskapsbod i bakkant av garasje.

• Utleiedel i sokkeletasje:
Utleiedelen har egen inngangsdør som fører til entré/gang med garderobeskap for oppbevaring. Herfra er det videre adkomst til bad og stue- og kjøkkenrom. Stuen har to store vinduer og plass til ønsket møblement, og ligger i åpen løsning mot kjøkkenet. Kjøkkeninnredningen har lyse, slette fronter og laminat benkeplate, og er utstyrt med stekeovn, platetopp og ventilator. Et praktisk vegghengt klappbord gir en arealeffektiv spiseplass. Badet har våtromsplater på vegger og flislagt gulv med varmekabler. Innredningen er enkel og funksjonell med dusjkabinett, servantskap og toalett. Soverommet i utleiedelen er godkjent i følge bygningstegninger, men har avvik mot dagens krav til størrelse og daglys. Rommet har samme belegg på gulv som i stuen og malte panelplater på vegg.

Innvendige overflater:
- Vegger med panelplater, trepanel, tapet, malt mur, våtromsplater og fliser.
- Gulv med eikeparkett, belegg, teppe og fliser.
- Trepanel og takplater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i kombinasjon av kobberrør fra byggeår og plastledninger i rør-i-rør system. Plast avløp. TG vurdert på bakgrunn av alder.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken.
- Boligen er elektrisk oppvarmet. Varmefordeling med nyere panelovner, varmepumpe luft-luft, gulvvarme entré/gang og bad.
- VV-bereder 200 liter, montert i rom. med sluk. Fast el-tilknytning.
- El-skap med automatsikringer, 2 stk nyere jordfeilautomater. Hovedsikring 50A,

3x2,5mm2.
- Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

Parkering

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

Garasjen er halvpart av dobbelgarasje som er delt innvendig. Garasje er tilbygget en utvendig redskapsbod i bakkant.

Modernisering og påkostninger

Malt huset utvendig i 2023.
Montert ny dobbel verandadør i 2022.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Bad er renovert av forrige eier. Usikker på årstall.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Offentlig vann og kloakk.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? Svar: Ja. Beskriv: Ingen av di overnevnte.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Sprekk i glass på ildsted nede.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Svar: Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Svar: Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Svar: Ja. Beskriv: Godkjent utleiedel.

Eier informerer om at steinplaten på servant (baderom nede) er blitt knust og har sprekker.

Bygningssakkyndig

Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte

ENEBOLIG
Utvendig: Saltak tekket med betongtakstein. Pipe med helbeslag, montert trinn. Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med hhv. tømmermannspanel og liggende kledning. Saltak med kaldtloft, oppført med w-takstoler, taktro med bordkledning. Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. fra hhv. byggeår og 2007. Terrassedør hev/senk med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass, 2007. 2-fløyet terrassedør i re med 3-lags isolerglass, 2021. Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Balkong oppført i utkraget trekonstruksjon, rekkverk i tre. Tettesjikt i loddet sink.

Innvendig: Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Murt elementpipe med tilknyttet peisovn i begge etasjer. Sokkeletasje med innvendig påforet vegg. Foretatt hulltaking i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold.

Tomteforhold: Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Ingen kjente oppgraderinger av drenssystemet. Murt grunnmur på sålefundamentering. Inntaksledning vann i metall, kobberrør fra byggeår. Pvc avløp. TG vurdert på bakgrunn av alder.

GARASJE
Halvdel av dobbel-garasje avdelt med delevegg. Støpt gulv på grunn. Saltak med takstein. Vipeport i tre. Tilbygget redskapsbod.

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 TG3:
- Pipe og ildsted. Beskrivelse: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Vegg med trepanel 20 cm fra sotluke. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted. Montere godkjent plate på vegg. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Utleiedel sokkeletasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt. Beskrivelse: Vurdering basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Eldre baderomsplater med åpne/utette skjøter, uten bunnforsegling. Deler av vegg uten ved servant, definert som våtsone, uten tettesjikt/åpent i vegg. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Utleiedel sokkeletasje - Bad - Ventilasjon. Beskrivelse: Ingen avtrekk. Konsekvens/tiltak: Etablere avtrekk. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Ventilasjon. Beskrivelse: Ingen ventilering utover åpning av vindu. Soverom (opprinnelig byggemeldt som Sportsbod) uten ventilering. Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Nedløp og beslag. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Veggkonstruksjon. Beskrivelse: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Vinduer. Beskrivelse: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Jevnlig ettersyn isolerglass og utvendig trekarm.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Beskrivelse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Etasjeskille/gulv mot grunn. Beskrivelse: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Radon. Beskrivelse: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Krav til radonmåling ved utleie, dokumentasjon på måling er ikke fremlagt. Konsekvens/tiltak: Det må utføres radonmåling.

- Innvendige trapper. Beskrivelse: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

- 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt. Beskrivelse: Vurdering basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Sluk under dusjkabinett. Tettesjikt fremkommer ikke visuelt i sluk pga overstøp. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

- 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning. Beskrivelse: Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne. Konsekvens/tiltak: Det må foretaes lokal utbedring.

- 1. etasje - Bad - Ventilasjon. Beskrivelse: Begrenset tilluft. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Etablere økt tilluft.

- Sokkeletasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt. Beskrivelse: Vurdering basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

- Sokkeletasje - Bad - Overflater vegger og himling. Beskrivelse: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Trevindu i våtsone/dusjnisje. Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Sokkeletasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt. Beskrivelse: Vurdering basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tettesjikt fremkommer ikke visuelt i sluk pga. overstøp. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For

å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Utleiedel sokkeletasje - Bad - Overflater vegger og himling. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Dusjkabinett beskytter vegg for direkte vannbelastning. Vær oppmerksom ved bruk, jevnlig ettersyn.

- Utleiedel sokkeletasje - Bad - Overflater Gulv. Beskrivelse: Gulv under dusjkabinett ikke besiktiget pga. adkomst, høydedifferanse ikke målt.
TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser. Vær oppmerksom på alder.

- Vannledninger. Beskrivelse: Vurdering er basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Plastledninger: Fordelerstokk innbygget i rørkasse uten fordelerskap/uten avrenning til sluk. Konsekvens/tiltak kobberrør: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør monteres lekkasjedetektor i rørkasse.

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

- Fuktsikring og drenering. Beskrivelse: Vurdering basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Terrengforhold. Beskrivelse: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Taktekking. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er ikke observert svekkelser, TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Jevnlig ettersyn, vær oppmerksom på alder stein, lekter og undertak.

- Balkong. Beskrivelse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist andre avvik:. Loddet sink er utsatt for klimabelastninger som kan resultere i rissdannelser og utettheter. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Åpent under, begrenset konsekvens av event. utettheter. Jevnlig ettersyn.

- Overflater gulv. Beskrivelse: Parkett med bruksslitasje. Flislagt gulv med noe bom, sprekk i enkelte fliser. Konsekvens/tiltak: Utskifting beskadige fliser, vedlikehold parkettgulv.

- Rom Under Terreng. Beskrivelse: Det er påvist andre avvik:. Vær oppmerksom på at innvendig påført kjellervegg på bakgrunn av skadestatistikk på generelt grunnlag er vurdert som risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Foreta jevnlig ettersyn.

- Utvendige vann- og avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Event. ytterligere undersøkelser. TG vurdert på bakgrunn av tilgjengelig statistikk som tilsier halvparten av forventet levetid 25 år på stikkledninger i plast.

- 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling. Beskrivelse: TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Jevnlig ettersyn, vær oppmerksom på alder.

- 1. etasje - Bad - Overflater Gulv. Beskrivelse: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv tilsvarende flatt, noe motfall. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Vær oppmerksom ved bruk. Det anbefales montert automatisk vannstoppventil som midlertidig tiltak frem til ombygging/renovering.

- Sokkeletasje - Bad - Overflater Gulv. Beskrivelse: Registrert noe bom. TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser, omlegging bør vurderes.

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

Følgende hvitevarer medfølger: Integrert stekeovn og platetopp, underbygget oppvaskmaskin i hoveddel. Integrert stekeovn og platetopp i utleiedel.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper i stuen.
- Panelovner.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet og det er ikke intern adkomst mellom boenhetene.

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

E - gul

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:

- Peisovn i stue.
- Varmepumpe.
- Gulvvarme i entré/gang hoveddel og på badene.

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

MIB opplyser om at siste feiing ble utført 09.06.2021 og siste tilsyn ble utført 04.10.2024, uten registrerte avvik på fyringsanlegg.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 26 000 kwh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 448,-pr. 2024

Kommunale avgifter består av vann, avløp, feiing og renovasjon.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett fra NextGentel kr. 1 200,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 9 096,- pr. 01.01.2024

E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Moss kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 573 239,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 292 954,- pr. 2023

Forsikring

Storebrand Forsikring. Polisenr: 3743119.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 611 kvm (Eiertomt)

Selveiet tomt med garasje og steinbelagt gårdsplass. Tomten er pent opparbeidet

med grønn plen, bed og vannbad, busker, hekk og div. beplantning. Tomten er åpen og luftig, men fremstår samtidig skjermet og har fine lysforhold som kan utnyttes i hage, på sydvestvendt veranda ved stue og på lufteveranda med utgang fra soverom.

I følge grunnkart er tomtegrensene middels nøyaktig (>10<=30 cm), med målebrev som arealkilde.

Adkomst

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig. Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Mor Åses vei ligger på Grindvold på Mosseskogen øst, med kort avstand til Moss sentrum, fjord, sjø og skog. Moss tilbyr et bredt spekter av muligheter og fasiliteter, enten du foretrekker natur, sjø, eller det urbane livet. Bykjernen, som ligger ved sjøen, har et utvalg kafeer og restauranter, kino, teater, butikker og Amfi kjøpesenter. Kun 6 min. kjøring unna finner du også Mosseporten og Rygge Storsenter nås enkelt på 10 min, omgitt av et handelsområde.

Byen har et rikt kulturliv med Parkteateret og Verket Scene som sentrale arenaer for både lokale og tilreisende artister. Moss har en rekke kulturtilbud for barn og unge, inkludert ballettskole, kulturskole og barneteatergrupper som Arena og Teaterkråkene. Videre er det flere barnehager, barneskoler og ungdomsskoler i Moss, alle godt forankret i sitt nærmiljø, samt tre videregående skoler, internasjonal skole, kunstskole og Steinerskole.
For den aktive byr Moss på et bredt idrettstilbud for både barn og voksne, inkludert fotball- og håndballklubber, ishall, svømmeklubb, turnforening med lange tradisjoner, et godt bokse- og badmintonmiljø og et aktivt seilermiljø - for å nevne noe. Om vinteren er Mossemarka populær for skigåing, ofte arrangert av Moss skiklubb, mens den lokale slalåmbakken Middagsåsen ligger under 15 min. unna. Golfentusiaster kan glede seg over en kort kjøretur til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Moss har flotte rekreasjonsmuligheter langs fjord og sjø, med badeplasser, strender og grøntområder i alle retninger fra eiendommen. Nordvestover ligger blant annet Molbekktjernet, Lindebaugen (5 min. med bil) og Kulpestranda (7 min. med bil). Sydover er det et godt utvalg populære badestrender og flotte tur- og rekreasjonsområder innen gangavstand fra sentrum. Idylliske Nesparken ligger omkranset av Vansjø og byr på gressletter, turstier og sandstrender - her kan du sole deg, bade, gå tur eller leie kano for padletur i Vansjø. Videre er det en nyere bystrandpark på Rabben med bademuligheter for små og store, sandvolleyballbane, lekeapparater, park, gjestebrygge m.m, samt Sjøbadet med trepromenade, sandstrand og gresslette.

Over kanalbrua fra sentrum ligger Jeløy, ofte omtalt som Oslofjordens perle. Her finner du kjente attraksjoner som Alby, Galleri F15 og Røed gård ved siden av som byr på kunst, kultur, naturopplevelser og en flott kyststi. I tillegg er det et riktig utvalg av badeplasser og strender.

Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass ligger kun 2 min. gange (100 meter) fra boligen. Kambo stasjon (3,6 km) og Moss stasjon

(4,8 km) har begge hyppige avganger til Oslo og Halden. Fra kanalområdet går det også ferje til Horten med videre forbindelse til Vestfoldbyene.

Offentlig kommunikasjon

Mor Åses vei (busstopp): 2 min. gange - 100 meter
Kambo stasjon: 5 min. kjøring
Fra Kambo 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

Grinvold barnehage: 5 min. gange
Skredderåsen barnehage: 14 min. gange
Verket barnehage: 4 min. kjøring
Åvangen skole (1-7.trinn): 18 min. gange
Verket skole (1-10.trinn): 3 min. kjøring
Krapfoss skole (1-7.trinn): 5 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.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 bolighus datert 20.01.1978.
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.
Eneboligen er registrert hos Moss kommune med to enheter, dvs. en hoveddel i sokkel- og 1. etasje, og en separat utleiedel i sokkeletasje. Begge enheter er registrert som tatt i bruk og det foreligger byggemeldte tegninger på opprinnelig enebolig datert 1975 og av tilbygg datert 1984. Tilbygget består av utleiedel. Bygningstegninger er vedlagt i salgsoppgaven. Ut fra tegningene er det gjort noen endringer i hoveddelen mot dagens bruk:
- Rom brukt som soverom i sokkeletasje er opprinnelig byggemeldt som sportsbod. Det er ikke søkt bruksendret og ikke godkjent for varig opphold. Rommet har ikke ventilering.
- Rom brukt som kjellerstue i sokkeletasje er opprinnelig byggemeldt som hobbyrom. Det er ikke søkt bruksendret og ikke godkjent for varig opphold. Rommet tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate.
- Bad i sokkeletasje var opprinnelig et toalettrom som er omgjort til bad.

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest på garasje/halvpart av garasje som deles med nabo eller tilbygd redskapsbod. Garasje er registrert i matrikkel hos Moss kommune som tatt i bruk.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Adkomst via kommunal vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til område for boliger med tilhørende anlegg. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Delareal: 611 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Reguleringsplaner
Id: 125. Navn: GRINVOLD. SØNDRE DEL AV FELT G, OG DEL AV SYKEHUSTOMTEN. Plantype: Mindre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 02.08.1977.
Delareal: 591 m2. Formål: Boliger.
Delareal: 21 m2. Formål: Kjørevei.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/3/1196:
16.11.1976 - Dokumentnr: 9308 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Kommunen hadde forkjøpsrett til den oppførte boligen i to år etter at midlertidig brukstillatelse ble gitt. Denne forkjøpsretten utløp i 1979. I følge dokumentet har Moss kommune rett til å la kloakk-, vann- og elektriske ledninger føres over tomten etter nærmere bestemmelser av byingeniøren i Moss mot at tomten settes i samme stand som før arbeidet. Kjøper og senere hjemmelsinnehavere forplikter seg til å ikke plassere/parkere lastebiler på området.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få
- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum – estimert til kr. 91 200,-

Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar per stk. jr. 2 500,- (Visning nr. 2 og 3 inkl.)

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 000,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale ca. kr. 153 990,- 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. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. april 2025

Megler

Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

Megler 2

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Mor Åses vei 11

Mor Åses vei 11

Nabolaget Grindvoll/Skredderåsen - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Åvangen skole (1-7 kl.)	**18 min**
195 elever, 15 klasser	1.3 km
Verket skole (1-10 kl.)	**21 min**
506 elever, 25 klasser	1.6 km
Krapfoss skole (1-7 kl.)	**5 min**
189 elever, 13 klasser	2.4 km
Steinerskolen i Moss - vgs	**5 min**
Malakoff videregående skole	**6 min**
1000 elever, 46 klasser	3.9 km

Ladepunkt for el-bil

Per Gynt Helsehus Moss MKE	**8 min**
Circle K Mosseporten	**21 min**

Offentlig transport

Mor Åses vei	**2 min**
Linje 23, 641	0.1 km
Kambo stasjon	**5 min**
Linje RE20, R21	3.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 27 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 14 min**

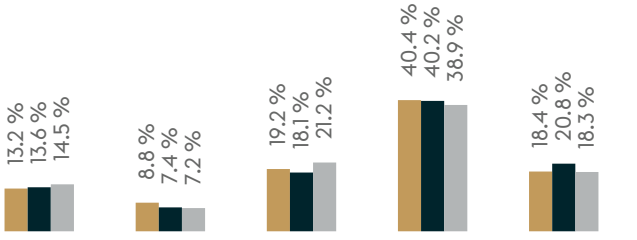
Barnehager

Grindvold barnehage (0-5 år)	**5 min**
117 barn	0.4 km
Skredderåsen barnehage (1-5 år...	**14 min**
61 barn	1 km
Verket barnehage (1-5 år)	**21 min**
70 barn	1.5 km

Dagligvare

Kambo Super	**13 min**
Kiwi Tigerplassen	**14 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grindvoll/Skredderåsen	783	351
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Grindvold skole	6 min
Mosseporten balløkke	14 min
Ditt Treningssenter	7 min
MUDO Moss	7 min

«Etablert nabolag med rekkehus uten biltrafikk. Hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Mor Åses vei 11 , 1535 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 1196

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 14.04.2025 **Rapportdato:** 21.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18176-1512 **Referansenummer:** CS1231

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.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Mor Åses vei 11 , 1535 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1196
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med tilbygget utleiedel.
Bolig oppført o 1978 i trekonstruksjoner over grunnmur, sokkeletasje og 1. etasje.

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

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med betongtakstein.
Pipe med helbeslag, montert trinn.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med hhv. tømmermannspanel og liggende kledning.
Saltak med kaldtloft, oppført med w-takstoler, taktro med bordkledning.
Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. fra hhv. byggeår og 2007.
Terrassedør hev/senk med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass, 2007.
2-fløyet terrassedør i re med 3-lags isolerglass, 2021.
Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper.

INNVENDIG Gå til side

Overflater vegg og himling med panelplater, trepanel og takplater og tapetserte overflater.
Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Radonmåling er ikke utført.
Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.
Murt elementpipe med tilknyttet peisovn i begge etasjer.
Sokkeletasje med innvendig påforet vegg.
Foretatt hulltaking i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold.

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

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagte vegger.
Flislagt gulv.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap og dusjkabinett.
Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering, tilluftsspalte i vinduskarm.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom
Vaskerom fra byggeår.
Overflater med malt puss/betong, malt strie.
Belegg med oppkant på vegg og hevet dørterskel, tilsluttet sluk.
Utslagskum i innredning, røropplegg for vaskemaskin.
Ventil i for naturlig oppdriftsventilering, tilluftsspalte under dørblad.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad
Flislagt baderom.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk i dusjnisje.
Pvc-sluk i dusjnisje.
Gulvklosett, servantskap og dusjnisje.
Avtrekksventil, tilluftsspalte under dørblad.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad
Baderomsplater.
Flislagt gulv.
Vegger med baderomsplater. Sluk/tettesjikt ikke besiktiget pga. adkomst under dusjkabinett.
Gulvklosett, servantskap, dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin.
Tilluftsspalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med fronter i malt mdf, overskap toppforet til himling. Laminat benkeplate, beskyttelsesplate på vegg. Integrert platetopp og stekeovn, røropplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.
Skapinnredning med slette fronter, laminat benkeplate. Integrert platetopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i kombinasjon av kobberrør fra byggeår og plastledninger i rør-i-rør system.
Plast avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken.
Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med nyere panelovner, varmepumpe luft-luft, gulvvarme entré/gang og bad.
VV-bereder 200 liter, montert i rom. med sluk.
Fast el-tilknytning.
El-skap med automatsikringer, 2 stk nyere jordfeilautomater. hovedsikring 50A, 3x2,5mm2.
Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Ingen kjente oppgraderinger av drenssystemet.
Murt grunnmur på sålefundamentering.
Inntaksledning vann i metall, kobberrør fra byggeår. Pvc avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

Mor Åses vei 11 , 1535 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1196
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

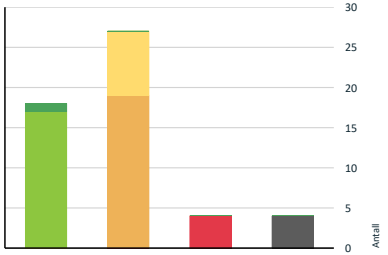
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldt Sportsbod innredet og benyttes som Soverom.
Hobbyrom benyttes som kjellerstue.
Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om søknad eller retting.

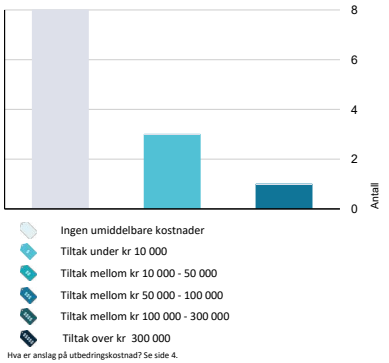
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Utleiedel sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Utleiedel sokkeletasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Utleiedel sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Mor Åses vei 11 , 1535 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1196
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Utleiedel sokkeletasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Utleiedel sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkong	Gå til side
Innvendig > Overflater gulv	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig ettersyn, vær oppmerksom på alder stein, lekter og undertak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Pipe med helbeslag, montert trinn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med hhv. tømmermannspanel og liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Mor Åses vei 11 , 1535 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1196
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med kaldtloft, oppført med w-takstoler, taktro med bordkledning.
Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp.





TG 2 Vinduer

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. fra hhv. byggeår og 2007.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Jevnlig ettersyn isolerglass og utvendig trekarm.

TG 1 Dører

Terrassedør hev/senk med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass, 2007.
2-fløyet terrassedør i re med 3-lags isolerglass, 2021.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport





TG 1 Balkong

Balkong oppført i utkraget trekonstruksjon, rekkverk i tre. Tettesjikt i loddet sink.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Loddet sink er utsatt for klimabelastninger som kan resultere i rissdannelser og utettheter.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Åpent under, begrenset konsekvens av event. utettheter. Jevnlig ettersyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater vegg og himling med panelplater, trepanel og takplater og tapetserte overflater.

TG 1 Overflater gulv

3-stavs eikeparkett, belegg, helteppe, fliser i Hall.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Parkett med bruksslitasje.
Flislagt gulv med noe bom, sprekk i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Utskifting beskadige fliser, vedlikehold parkettgulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Mor Åses vei 11 , 1535 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1196
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

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

TG 2 Radon

Radonmåling er ikke utført.
Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.

Vurdering av avvik:
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Krav til radonmåling ved utleie, dokumentasjon på måling er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det må utføres radonmåling.

TG 3 Pipe og ildsted

Murt elementpipe med tilknyttet peisovn i begge etasjer.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Vegg med trepanel 20 cm fra sotluke.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Montere godkjent plate på vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Sokkeletasje med innvendig påforet vegg.
Foretatt hulltaking i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

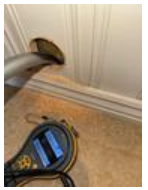
Tilstandsrapport

Vær oppmerksom på at innvendig påført kjellervegg på bakgrunn av skadestatistikk på generelt grunnlag er vurdert som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Foreta jevnlig ettersyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG vuirdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig ettersyn, vær oppmerksom på alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Mor Åses vei 11 , 1535 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1196
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv tilsvarende flatt, noe motfall.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Vær oppmerksom ved bruk. Det anbefales montert automatisk vannstoppventil som midlertidig tiltak frem til ombygging/renovering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Sluk under dusjkabinett. Tettesjikt fremkommer ikke visuelt i sluk pga overstøp.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering, tilluftsspalte i vinduskarm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Begrenset tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Etablere økt tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.



SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår.



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med malt puss/betong, malt strie.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg med oppkant på vegg og hevet dørterskel, tilsluttet sluk.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

SOKKELETASJE > VASKEROM

Mor Åses vei 11 , 1535 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1196
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagskum i innredning, røropplegg for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventil i for naturlig oppdriftsventilering, tilluftsspalte under dørblad.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom.



SOKKELETASJE > BAD

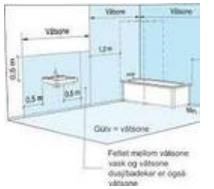
TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

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

Trevindu i våtsone/dusjnisje.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Registrert noe bom. -TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser, omlegging bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk i dusjnisje.

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

Tettesjikt fremkommer ikke visuelt i sluk pga. overstøp.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvklosett, servantskap og dusjnisje.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil, tilluftsspalte under dørblad.

SOKKELETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

UTLEIEDEL SOKKELETASJE > BAD

Mor Åses vei 11 , 1535 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1196
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dusjkabinett beskytter vegg for direkte vannbelastning. Vær oppmerksom ved bruk, jevnlig ettersyn.

UTLEIEDEL SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gulv under dusjkabinett ikke besiktiget pga. adkomst, høydedifferanse ikke målt.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser. Vær oppmerksom på alder.

UTLEIEDEL SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vegger med baderomsplater. Sluk/tettesjikt ikke besiktiget pga. adkomst under dusjkabinett.

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

Eldre baderomsplater med åpne/utette skjøter, uten bunnforsegling.
Deler av vegg uten ved servant, definert som våtsone, uten tettesjikt/åpent i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UTLEIEDEL SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvklosett, servantskap, dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin.

UTLEIEDEL SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Tilluftsspalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etablere avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

UTLEIEDEL SOKKELETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Skapinnredning med fronter i malt mdf, overskap toppforet til himling. Laminat benkeplate, beskyttelsesplate på vegg. Integrert platetopp og stekeovn, røropplegg for oppvaskmaskin.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

UTLEIEDEL SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Skapinnredning med slette fronter, laminat benkeplate. Integrert platetopp og stekeovn.

UTLEIEDEL SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i boligen utført i kombinasjon av kobberrør fra byggeår og plastledninger i rør-i-rør system.

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

Plastledninger :
Fordelerstokk innbygget i rørkasse uten fordelerskap/uten avrenning til sluk.

Konsekvens/tiltak

Mor Åses vei 11 , 1535 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1196
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Kobberrør :
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det bør monteres lekkasjedetektor i rørkasse.



TG 2 Avløpsrør

Plast avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

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

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

TG 3 Ventilasjon

Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Soverom (opprinnelig byggemeldt som Sportsbod) uten ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Varmesentral

Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med nyere panelovner, varmepumpe luft-luft, gulvvarme entré/gang og bad.

TG 1 Varmtvannstank

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

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El-skap med automatsikringer, 2 stk nyere jordfeilautomater.
hovedsikring 50A, 3x2,5mm2.

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

Generelt om anlegget

2. 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

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

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

6. 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?
   Ukjent

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales alltid utført utvidet el-kontroll, det er dog ikke observert forhold i boligen som åpenbart krever en slik kontroll.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Mor Åses vei 11 , 1535 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1196
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen kjente oppgraderinger av drenssystemet.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur på sålefundamentering.

TG 2 Terrengforhold

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.



TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Inntaksledning vann i metall, kobberrør fra byggeår. Pvc avløp.

Tilstandsrapport

TG vurdert på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Event. ytterligere undersøkelser. TG vurdert på bakgrunn av tilgjengelig statistikk som tilsier halvparten av forventet levetid 25 år på stikkledninger i plast.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Mor Åses vei 11 , 1535 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1196
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Halvdel av dobbel-garasje avdelt med delevegg.
Støpt gulv på grunn. Saltak med takstein. Vipeport i tre.
Tilbygget redskapsbod.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

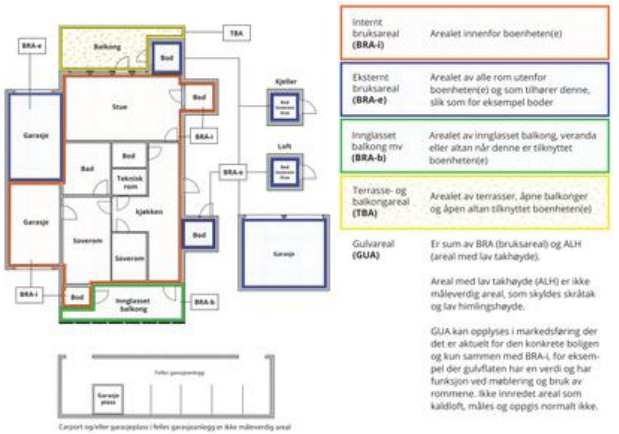
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Mor Åses vei 11 , 1535 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1196
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	93			93	33
Sokkeletasje	67			67	
Utleiedel sokkeletasje	35			35	
SUM	**195**				**33**
SUM BRA	**195**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Trapperom, Stue, Kjøkken, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2		
Sokkeletasje	Hall m/trapp, Vaskerom, Bad, Soverom, Bod, Kjellerstue		
Utleiedel sokkeletasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggemeldt Sportsbod innredet og benyttes som Soverom.
Hobbyrom benyttes som kjellerstue.
Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om søknad eller retting.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom i utleiedel og kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate.
Soverom, hvor opprinnelig Sportsbod, innehar ingen ventilering.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	189	6
Garasje	0	0

Mor Åses vei 11 , 1535 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1196
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
14.4.2025	Kristian Østmark	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3103 MOSS	3	1196		0	611.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mor Åses vei 11

Hjemmelshaver
Fjeld Mailena Severina, Fjeld Pål Sindre Bjerkan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Etablert boligområde på Grindvoll.

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Kommunalinformasjon	14.04.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.04.2025	

Mor Åses vei 11 , 1535 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1196
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske 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.

Mor Åses vei 11 , 1535 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1196
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CS1231

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fjeld, Mailena Severina	9578-5997-4-580847	2025-03-21 14:03:07
Fjeld, Pål Sindre Bjerkan	9578-5997-4-1208522	2025-03-21 13:59:41

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. mar. 2025

Oppdragsnummer
41-0070/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mor Åses vei 11, 1535 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Pål Sindre Bjerkan Fjeld, Mailena Severina Fjeld

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3743119
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Bad er renovert av forrige eier. Usikker på årstall

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

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

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

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?
Ja

Beskriv: Offentlig vann og kloakk

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

Beskriv: Ingen av di overnevnte

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?
Nei

Feil og mangler

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

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

Beskriv: Sprekk i glass på ildsted nede.

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Godkjent utleiedel

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Eventuell kommentar: Ingen oljetank

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0070/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Fjeld, Pål Sindre Bjerkan	**2025-03-21**	**Fjeld, Mailena Severina**	**2025-03-21**

Identifikasjon

bankID Fjeld, Pål Sindre Bjerkan

Identifikasjon

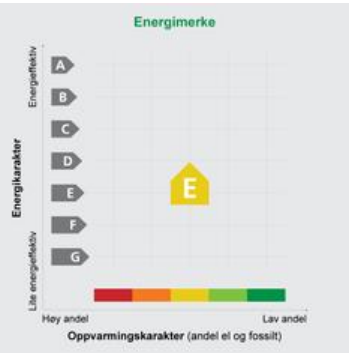
bankID Fjeld, Mailena Severina

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Mor Åses vei 11
Postnr	1535
Sted	MOSS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	3
Bnr.	1196
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	145723205
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1279355
Dato	15.06.2021



Innmeldt av	Torbjørn Werner Johannessen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass,
mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 19 796 kWh pr. år

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

15 796 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 favner ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	224
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Mor Åses vei 11
Postnr/Sted: 1535 MOSS
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 15.06.2021 16:57:43
Energimerkenummer: A2021-1279355
Ansvarlig for energiattesten: Torbjørn Werner Johannessen
Energimerking er utført av: Torbjørn Werner Johannessen

Gnr: 3
Bnr: 1196
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 145723205

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

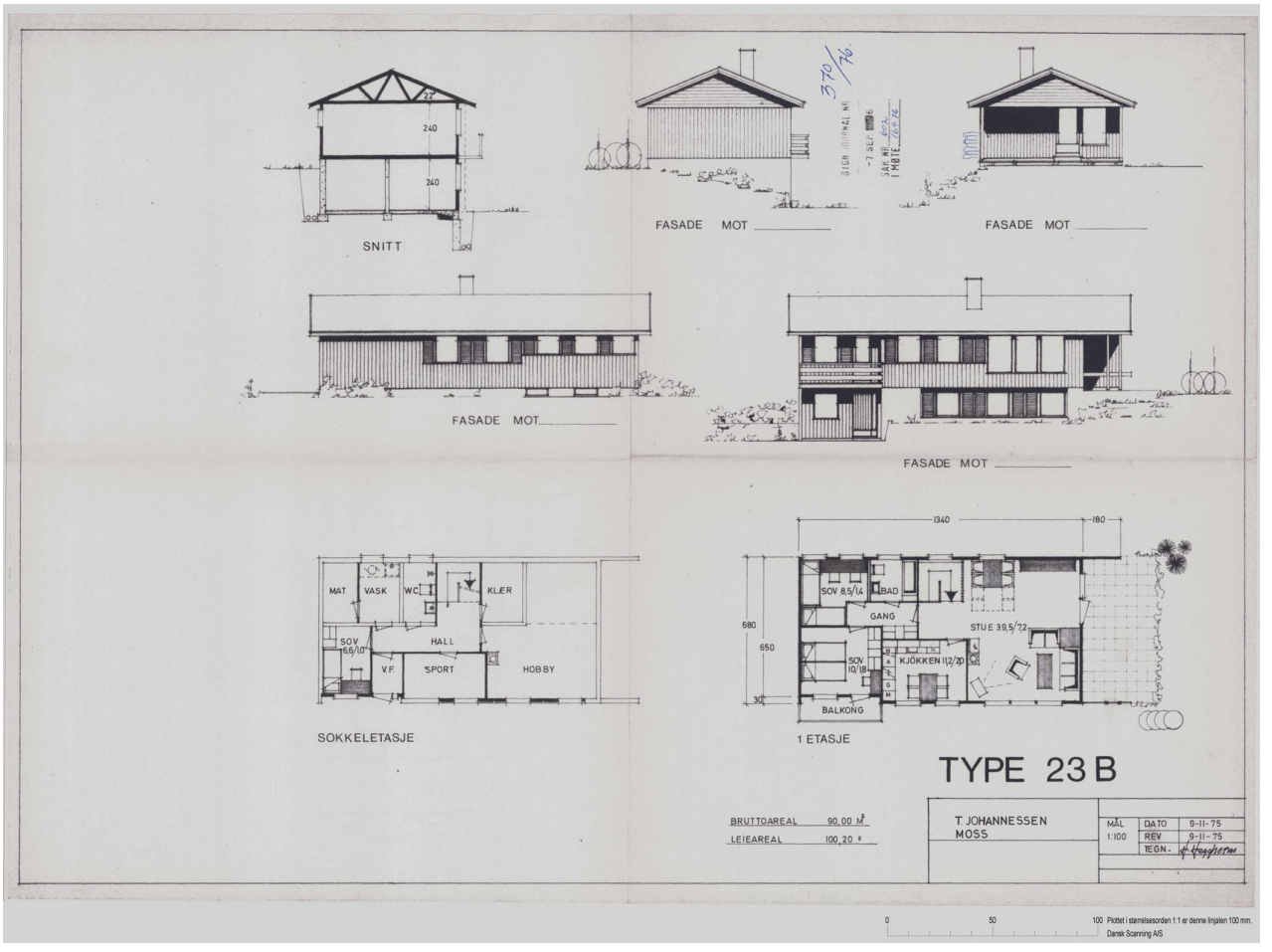
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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.

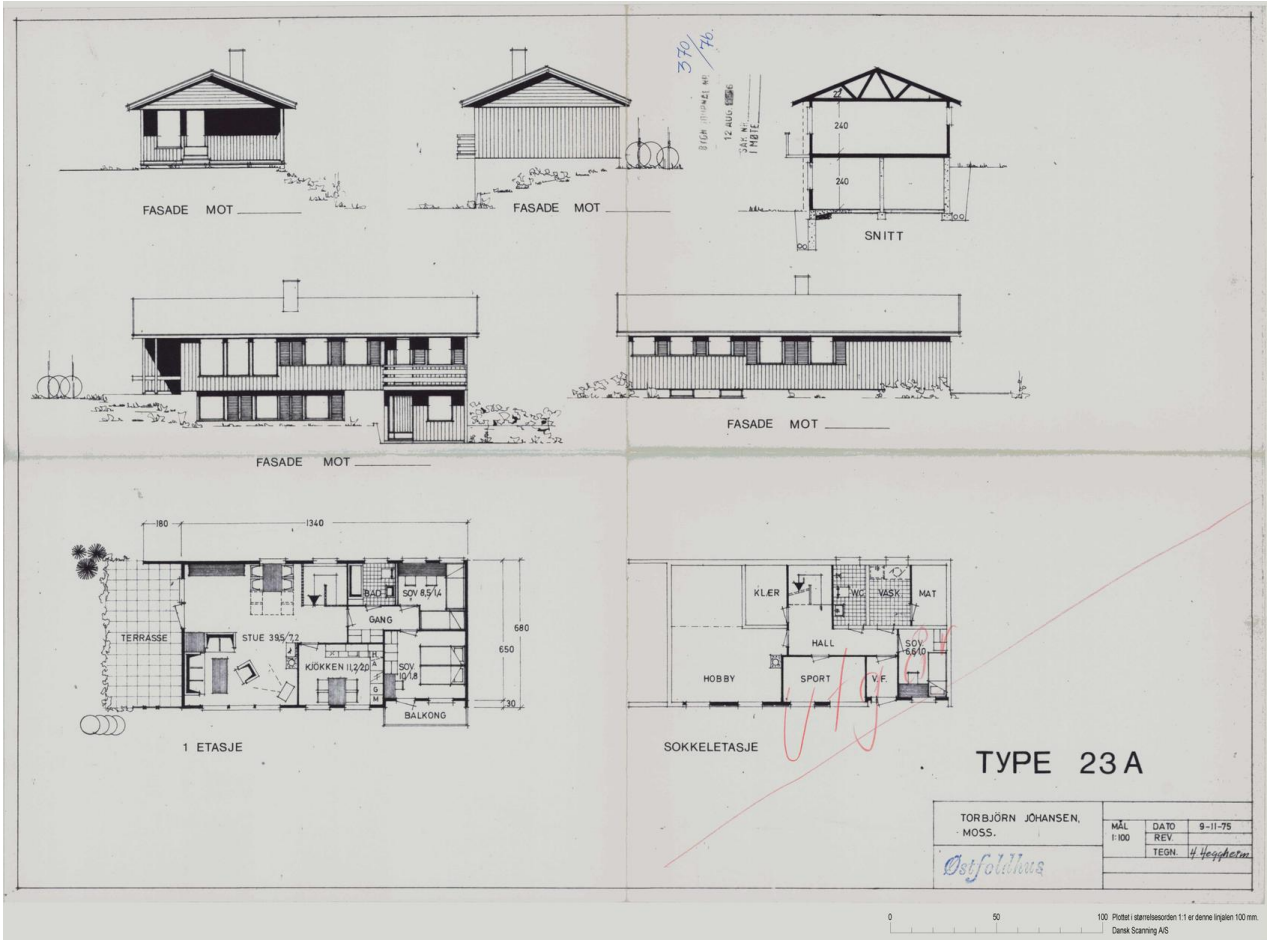
Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

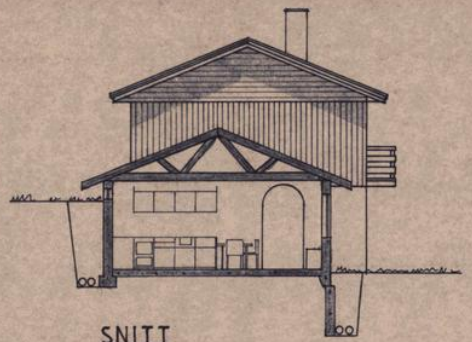
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

Tips 10: Fyr riktig med ved

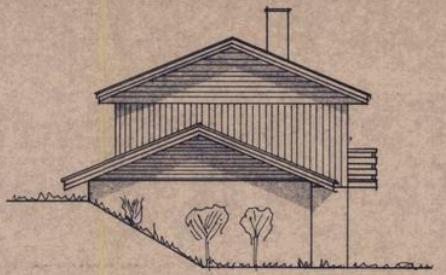
Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.


SNITT
FASADE MOT
FASADE MOT
FASADE MOT
FASADE MOT
MAT
VASK
WC
KLÆR
SOV 6,6/10
HALL
V.F.
SPORT
HOBBY
SOKKELETASJE
1340
180
SOV 8,5/14
BAD
GANG
STUE 39,5/72
680
650
SOV 10/18
KJØKKEN 11,2/20
30
BALKONG
1 ETASJE
TYPE 23 B
BRUTTOAREAL 90,00 m²
LEIEAREAL 100,20 m²
T. JOHANNESSEN
MOSS
MÅL 1:100
DATO 9-11-75
REV 9-11-75
TEGN. H. Hegghelm
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


FASADE MOT
FASADE MOT
SNITT
FASADE MOT
FASADE MOT
180
1340
TERRASSE
STUE 39,5/72
BAD
SOV 8,5/14
GANG
680
650
KJØKKEN 11,2/20
SOV 10/18
30
BALKONG
1 ETASJE
KLÆR
WC
VASK
MAT
HALL
SOV 6,6/10
HOBBY
SPORT
V.F.
SOKKELETASJE
TYPE 23 A
TORBJÖRN JOHANSEN, MOSS.
Østfoldhus
MÅL 1:100
DATO 9-11-75
REV
TEGN. H. Hegghelm
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



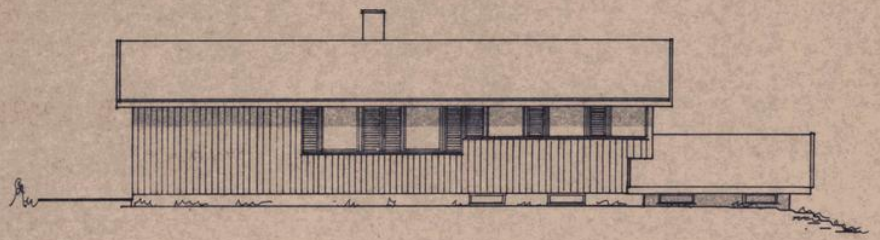
SNITT



NORD



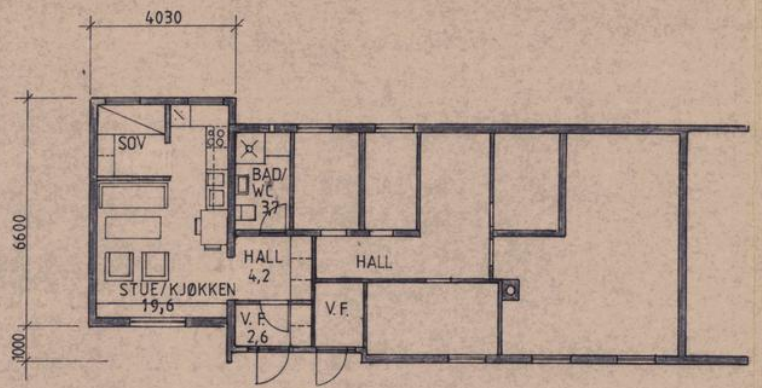
SYD



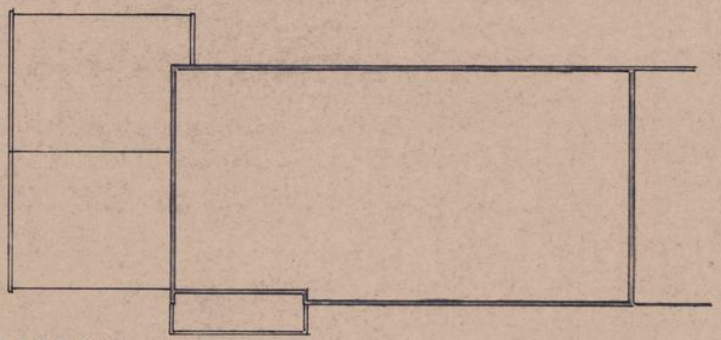
ØST



VEST



SOKKELETASJE



1 ETASJE

Nr.	Dato	Rettet

T. JOHANNESEN MOSS
TILBYGG TIL GENERASJONSBOLIG

Siv.ing
BERNT BAKKEN

Dato			Tegn. nr.
23/3-84		1:100	4001-01
Tegnet: B.Bakken			
Kontr.			

84001

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

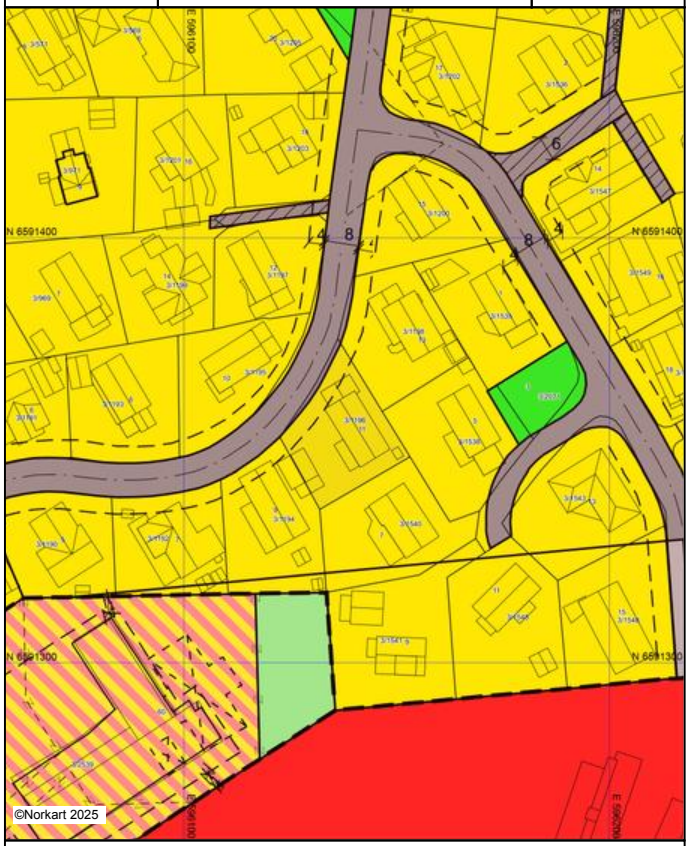
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/1196
Adresse: Mor Åses vei 11
Dato: 18.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,syk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Bolig/tjenesteyting
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Vegetasjonsskjerm
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert parkeringsfelt
Målelinje/Avstandslinje
Abc Påskrift bredde
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

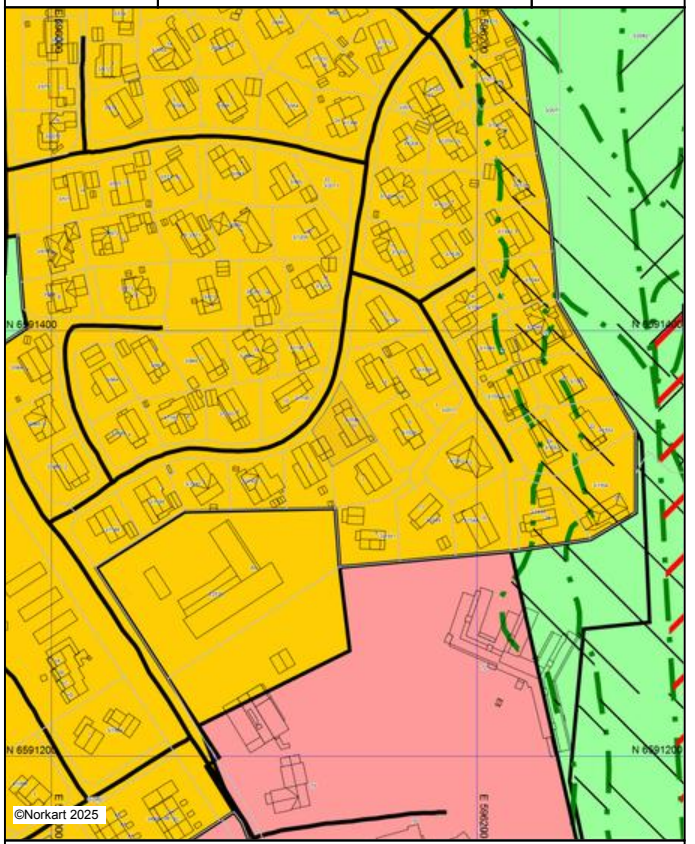
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/1196
Adresse: Mor Åses vei 11
Dato: 18.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og tekni
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspe
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Kraftledning - nåværende
- Kraftledning - fremtidig

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

Moss kommune

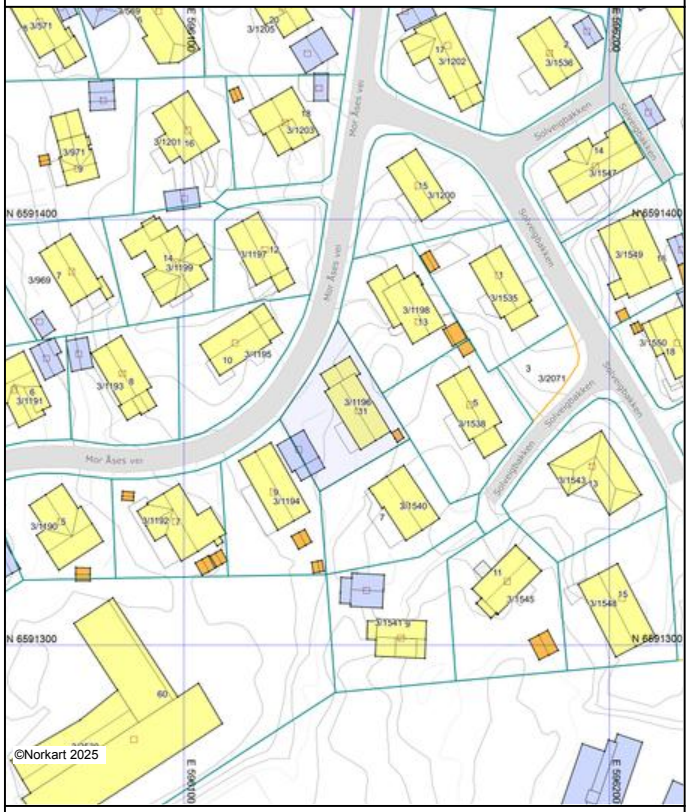
Grunnkart

Eiendom: 3/1196
Adresse: Mor Åses vei 11
Dato: 18.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/moss

928 30 740

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - 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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 41-0070/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Mor Åses vei 11 1535 MOSS

Betegnelse: Gnr 3, bnr 1196 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no