NORDVIK

Skogfaret 41

3 soverom | 264 kvm | Enebolig

Velkommen til

Skogfaret 41

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
66	Vedlegg
72	Andre vedlegg
79	Kontaktinfo
82	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85	Forbrukerinformasjon om budgivning
86	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.04.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig og velholdt enebolig - Opparbeidet hage med nydelige uteplasser - Stor, solrik tomt på 1 287 m² - Dobbelgarasje

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**163 880,-**
Totalpris	**6 663 880,-**
BRA-i	**264 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Skogfaret 41!

- Velholdt enebolig med flere oppgraderinger.
- Alle oppholdsrom samlet på én flate.
- Flere fine uteplasser og gode soner rundt boligen.
- To bad - ett i hver etasje og flere stuer.
- Nye gulv i hovedetasjen i 2022, samt varmefolie oppholdsrom.
- Varmepumpe fra 2022.
- Tak fornyet i 2022 og drenering utført i 2018.
- Dobbelgarasje m/2ladere og steinbelagt gårdsplass.
- Velstelt og svært opparbeidet grønn tomt på over 1 mål.
- 700 m til buss, 4 min. kjøring til togstasjon og kort vei til E6.

Boligen har en fin plassering i en rolig blindvei, samtidig som den ligger sentralt til. Området er godt egnet for barnefamilier, med gangavstand til barnehager, skole og dagligvare. Fra Rygge stasjon tar toget deg til Oslo S på ca. 40 min.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 152 kvm
Total BRA: 152 kvm

Skogfaret 41



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.













Den steinbelagt gårdsplassen gir et ryddig førsteinntrykk.





I tillegg til hovedinngangen har boligen en egen hverdagsinngang.

Her er det gode oppbevaringsmuligheter - perfekt for en aktiv familiehverdag.







En lun og hyggelig krok med naturlig lys og utgang til uteplassen via doble verandadører.





Overbygget gir god skjerming mot vær og vind, og det er også montert markise.

Med sine 33 kvm ligger alt til rette for lange sommerdager - med god plass til både sittegrupper, solsenger og grill.







Peisen med ny innsats fra 2022 skaper en lun atmosfære og gir god varme, supplert med varmepumpe fra samme år.





Spiseplass kan enkelt etableres i tilknytning til kjøkkenet og stuen.

Kjøkkenet har en praktisk utforming med god skap- og benkeplass. Innredningen har fronter i malt heltre, heltre benkeplate og fliser over benk.



Ved vinudet er det god plass til spisebord med hyggelig utsyn mot egen hage.





Du finner også en ekstra stue med adkomst fra kjøkkenet.

Dette rommet gir fleksible bruksmuligheter og kan enkelt tilpasses behov - enten som TV-stue, lekerom eller hjemmekontor.











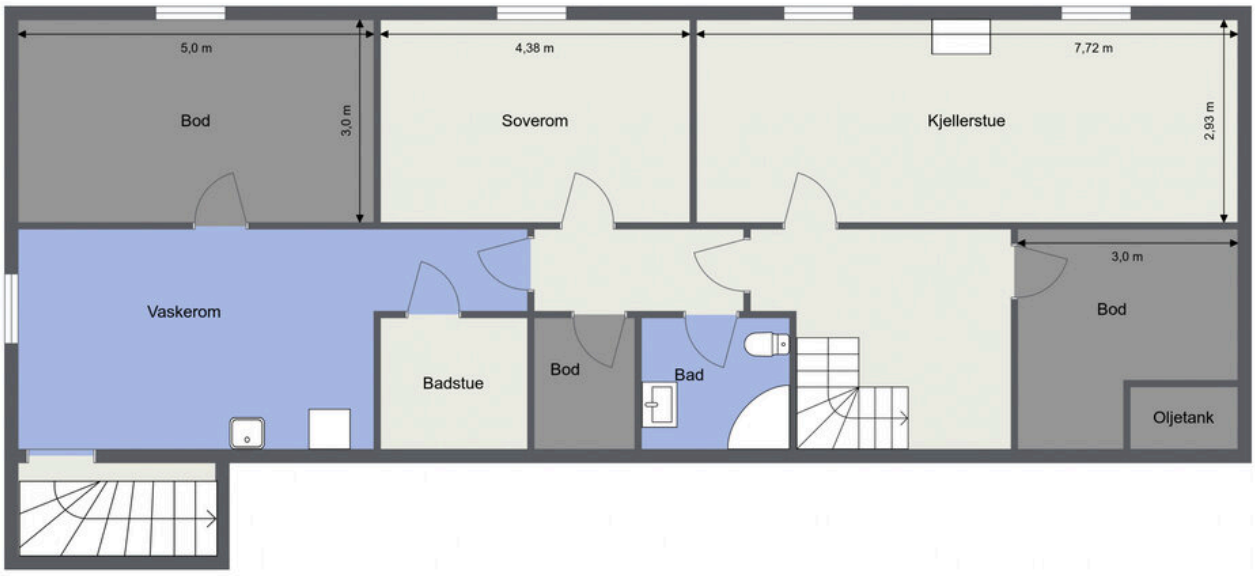




Planløsning

Underetasje
BRA-i: 112 kvm
Total BRA: 112 kvm

Skogfaret 41



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.










AEG
AEG
10 YEARS WARRANTY









Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0063/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skogfaret 41, 1580 RYGGE
Gnr 104, bnr 165 (ideell andel 1/1) / Gnr 104, bnr 160 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Ragnhild Marie Skarpaas Andersen og Dag Øystein Skarpaas Andersen

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 683 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1969

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 264 kvm
BRA-e: 44 kvm
Totalt BRA: 308 kvm
TBA: 64 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 112 kvm. Trapperom, trapperom 2, vaskerom, bod, soverom, kjellerstue, badstue, bod 2, bad, bod 3 og gang.
Total BRA: 112 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 152 kvm. Entré, trapperom, soverom, bad, hall, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, entré 2 og trapperom 2.
Total BRA: 152 kvm.
TBA: 64 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 44 kvm. Garasje og bod.
Total BRA: 44 kvm.

Solforhold
Selger opplyser: Sol fra kl.10.00 til 21.00 midt på sommeren på skiferplatting. Fra kl.12.00 til 20.30 på innbygget veranda.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
Underetasje: Trapperom, trapperom 2, vaskerom, bod, soverom, kjellerstue, badstue, bod 2, bad, bod 3 og gang.
1. etasje: Entré, trapperom, bad, hall, tre soverom, kjøkken, stue, entré 2, trapperom 2.

Øvrige arealer:
- Veranda på 33 kvm.
- Garasje på 44 kvm.

Standard
Tiltalende enebolig over to plan med en gjennomtenkt planløsning og god plass til hele familien. Boligen fremstår velholdt og er oppgradert de senere årene, med blant annet nye gulv i hele hovedetasjen i 2022 og varmefolie i de fleste rom samme år. Her er det lagt til rette for en komfortabel hverdag hvor det meste er samlet på én flate. Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med plenarealer, variert beplantning og gode solforhold gjennom dagen. Parkering gjøres enkelt i

dobbelgarasje eller på steinbelagt gårdsplass med god plass til flere biler.

· 1. etasje:
Boligen har to inngangspartier, noe som gir en fleksibel løsning i hverdagen. Hovedinngangen nås via et overbygget inngangsparti og leder inn til en hyggelig entré med gode møbleringsmuligheter. I tillegg har boligen en egen hverdagsinngang, med gode oppbevaringsmuligheter - perfekt for en aktiv familiehverdag.

Stuen er lys og romslig med gode møbleringsmuligheter og en naturlig soneinndeling. I tillegg er det montert varmepumpe fra 2022. Peisen med ny innsats fra 2022 skaper en lun atmosfære og gir god varme, supplert med varmepumpe fra samme år. Fra stuen er det utgang til en romslig, delvis overbygget terrasse på 33 kvm - men fin og lun forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Du finner også en ekstra stue med adkomst fra kjøkkenet. Dette rommet gir fleksible bruksmuligheter og kan enkelt tilpasses behov - enten som TV-stue, lekerom eller hjemmekontor.

Kjøkkenet har en praktisk utforming med god skap- og benkeplass. Innredningen har fronter i malt heltre, heltre benkeplate og fliser over benk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, og har god plass til spisebord ved vindu med hyggelig utsyn mot hagen. Kjøkkenet fremstår funksjonelt med normal standard sett opp mot byggeår.

Fra den ene stuen er det adkomst til ett av boligens to bad. Badet fremstår romslig med flislagte overflater på gulv, vegger samt varmekabler. Vinduer gir godt naturlig lys og mulighet for lufting. Innredningen består av innmurt badekar med dusjmulighet, toalett samt dobbel servant med tilhørende innredning og speil. Badet har en praktisk og funksjonell utforming.

Boligen har totalt tre soverom samlet i hovedetasjen. Hovedsoverommet er romslig og har plassbygde skap med gode oppbevaringsmuligheter. Soverom 2 og 3 har også god plass til garderobeløsning. De øvrige soverommene ligger samlet i samme del av boligen, noe som gir en familievennlig og skjermet sone.

· Underetasje:
Underetasjen byr på en innredet stue samt et rom som i dag benyttes som soverom. Rommet fikk nytt gulv og nytt vindu i 2026. Etasjen er ikke godkjent som varig oppholdsrom.

Boligens andre bad har tilsvarende uttrykk som badet i hovedetasjen, med flislagte overflater og varmekabler. Badet er utstyrt med servant og toalett fra 2017, og dusjhjørne med innfellbare glassdører fra 2022. Like ved badet ligger et romslig vaskerom med egen trapp fra hverdagsinngangen. Vaskerommet har flislagt gulv med varmekabler, malte vegger, veggmontert utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Herfra er det også adkomst til egen badstue. Det er foretatt fuktmåling uten å påvise unormale forhold. Badstuovn er installert, men er ikke funksjonstestet.

Underetasjen byr på gode oppbevaringsmuligheter med flere boder, det er i tillegg er det to boder i forlengelse av garasjen.

Innvendige overflater:
- Vegger med malt strie og tapetserte overflater.
- Gulv generelt med laminat.
- Panel og slettmalte overflater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i utførelse kobberrør. Plast avløp.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken.
- Montert varmepumpe luft-luft. Boligen er elektrisk oppvarmet. Varmefordeling med panelovner og gulvvarme. Varmekabler i vaskerom og bad. Ny varmefolie i flere rom montert i 2022.
- VV-bereder 300 liter, fast el-tilknytning.
- El-anlegg jevnlig oppgradert i perioden 2017 - 2024: Ny innmat i sikringsskap i trapp - utført jan 2017 Varmefolie i stue/kjøkken/tv stue/gang x 2 - utført okt 2022. Montert ny badstueovn på eksisterende kurs - utført jan 2020. To stk Easee ladeboks i garasje med tilhørende sikringsskap - utført juli 2023 Pax vifte montert i tv stue kjeller - utført april 2024. Nye benkarmaturer på kjøkken - utført oktober 2024.

Parkering
Gode parkeringsmuligehter på egen steinbelagt gårdsplass og i dobbelgarasje. Det er montert 2.stk ladere.

Modernisering og påkostninger
Bolig jevnlig oppgradert med blant annet;
- Nye gulv i hele hovedetasjen i 2022. Til orientering ligger det eikeparkett under laminatgulv i stuen og eikegulv på under laminatgulv på kjøkken og tv-stue.
- Varmefolie i hele hovedetasjen unntatt soverom 2022.
- Nytt gulv og nytt vindu på innredet soverom i kjeller.
- Ny VV-bereder ca. 2023
- Oppgradert elektrisk anlegg i perioden 2017-2024
- Ny innmat i sikringsskap i trapp - utført jan 2017
- Montert ny badstueovn på eksisterende kurs - utført jan 2020
- To stk Easee ladeboks i garasje med tilhørende sikringsskap - utført juli 2023 Pax vifte montert i tv stue kjeller - utført april 2024
- Nye benkarmaturer på kjøkken - utført oktober 2024
- Bygd ut garasje og boder i 2002
- Drenerte rundt huset i 2018
- Nye vinduer i hovedetasjen 2019
- Takfornying i 2022
- Ny takstein på garasje i 2023
- Varmepumpe luft til luft - fra 2022. Service mars 2026
- Innsats i peis - fra 2023
- Fornyet toalett og baderomsinnredning i 1.etasje 2012.

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Nei, ikke som vi kjenner til.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak reparasjon garasje: Recovery 2023 Tak hus: Takfornying AS(?)2021 Vinduer byttet i hel 1 etg og ny terrassedør: Myhra & Sønn 2020 (et soveromsvindu byttet året før)' Satte inn peis/lukket ildsted stua: Saxvik peis febr 2022.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solberg anlegg : drenering rundt huset (minus under skiferplatting og terrasse) des 2018.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rygge elektro: Fornyet sikringsskap i huset Lagt opp et sikringsskap i garasjen ifm elbilen:

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rygge elektro 2022- innstallert elbil lader og satte opp eget sikringsskap i garasje. Innstallert elbil lader nr 2 i 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Engseth Entreprenør (hovedansvar) Alle i Rygge kommune i vårt område skiftet vann/klokakkrør, ca 2013/2014 Moss kommune kjenner dette årstallet nøyaktig.

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.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Bygget ut garasje 2001/2002.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Kom vanninntrengning i midtparti kjeller høsten 2018. Drenering utført som nevnt over høsten 2018. Har ikke vært fukt eller vanninntrengning siden.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Tidvis tett sluk fra badekar pga hår da barna bodde hjemme. Har laget en luke i taket i vaskerom nede for lett tilgang til badekarets sluk. Dette er nå flere år siden sist det gikk tett.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Regner med at det forelå da vi kjøpte huset i 1999, men har ikke denne tilgjengelig nå.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Beskriv: Ikke noen oljetank som er nedgravd, men en oljetank/ståltank som er murt inne i selve huset nede i kjellerbod. Tanken er tømt for mange år siden.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
Nei. Eventuell kommentar: Tanken er som sagt ikke gravd ned.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig:
Taktekking: Saltak tekket med betongtakstein. Nedløp og beslag: Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn. Renner og nedløp malt. Veggkonstruksjon: Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med tømmermannskledning.
Takkonstruksjon/Loft: Saltak med kaldtloft, oppført med plassbygde takstoler, taktro med bordkledning, luftespalte langs takfot. Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp. Vinduer: Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass i 1. etasje fra 2019, ett vindu fra 2008. Kjellervinduer med enkle glass, ett nytt vi vindu i kjeller med isolerglass fra 2026. Dører: Terrassedør, 2-fløyet, med ramme og karm i tre med 3-lags isolerglass fra 2019. Ytterdør i isolert trekonstruksjon. Ytterdør i trekonstruksjon. Veranda 33 kvm oppført i trekonstruksjon med terrassebord på understøttet bjelkelag., rekkverk med murt brystning.
Uteplass ca. 31 kvm med bruddskifer på støpt plate.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Underetasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Pipe og ildsted: Murt pipe med tilknyttet murt peis med ny innsats montert i 2022. Sotluke tilgjengelig ute. Pelletsovn i kjeller, etablert varmefordeling med kanaler til overliggende etasje. Rom Under Terreng: Kjelleretasje delvis innredet med vaskerom, badstu, bad, soverom og kjellerstue. Naturlig ventilert.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Grunnmur fundamentert på stabilt bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Fuktsikring og drenering: Drenssystem oppgradert for del av boligen i 2018, grunnmur samtidig utvendig isolert med isodrenplater for denne del av boligen, ref. eier. Grunnmur og fundamenter: Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering. Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.

Terrengforhold: Terreng med opparbeidet gårdsplass og hageanlegg/plen.
Utvendige vann- og avløpsledninger: Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Plast avløp.Nye stikkledninger i ca. 2013, ref. eier.
Oljetank: Oljetank i innmurt rom i kjeller. Tanken er tom, ref. eier.

GARASJE
Frittstående garasjebygg med dobbelgarasje og bod, oppført i uisolert trekonstruksjon og støpt gulv på grunn. 2 stk leddporter i isolert metall met portautomatikk.

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

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres jevnlig ettersyn av takstein, lekter og undertak. da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av eldre taktekking er økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

- Nedløp og beslag: 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: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Stedvis endevedråte, spesielt sydvest. Kledning avsluttet tett ned på sålbenkbeslag, medført fuktopptrekk i kledningens endeved.Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadet kledning, spesielt der det er påvist endevedråte og fuktopptrekk.Tiltak bør også iverksettes for å sikre korrekt avslutning av kledning mot sålbenkbeslag, for å hindre videre fuktopptrekk og redusere risiko for råteskader i bakenforliggende konstruksjon. Konsekvens av å unnlate utbedringer er ytterligere forringelse av kledning, og fare for skader på bakenforliggende konstruksjon.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Fuktskjolder i taktro i området ved pipe. Ved fuktmålinger i taktro ble det påvist noe forhøyede fuktverdier lokalt ved pipe. -Vær oppmerksom på at fuktnivå i konstruksjonen kan variere med årstid og klima. Ytre del av vindski lokalt råtebeskadiget. Konsekvens/tiltak: Det bør utføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av gjennomføringen rundt pipe for å hindre videre fuktinntrengning. Ytre del av vindski med råteskade bør skiftes ut for å forhindre ytterligere skadeutvikling. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen, som over tid kan føre til råte, soppdannelse og redusert levetid på taket.

- Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Ytterdør utett mellom karm og dørblad. Konsekvens/tiltak: Det bør utføres tiltak for å tette åpningen mellom karm og dørblad for å hindre kald trekk og varmetap. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist andre avvik:. Veranda med begrenset stivhet i konstruksjonen. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å forsterke konstruksjonen for å øke stivheten i verandaen, for å unngå ubehagelig bevegelse og redusere risiko for skader eller ytterligere svekkelse av konstruksjonen.

- Pipe og ildsted: Det er påvist andre avvik: Tenner i pelletsovn med behov utskiftning, ref. eier. Konsekvens/tiltak: Tenner i pelletsovn bør skiftes ut for å sikre korrekt og sikker drift av ovnen.

- Rom Under Terreng: Det er påvist andre avvik: Begrenset ventilering. Vær oppmerksom på at innvendig påført kjellervegg på bakgrunn av skadestatistikk på generelt grunnlag er vurdert som risikokonstruksjon. Ved fuktmåling ble det ikke påvist skadelig fukt. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å forbedre ventilasjonen i kjelleretasjen for å redusere risikoen for fuktskader og dårlig inneklima. Innvendig påført kjellervegg anses som en risikokonstruksjon, og det anbefales jevnlig kontroll for å oppdage eventuelle fuktproblemer tidlig. Manglende tiltak kan føre til skjulte fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt redusert bokomfort.

- Innvendige trapper: Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk. Returrekkverk i utførelse plassbygget spilevegg med manglende styrke/avstivning. Konsekvens/tiltak: Returrekkverk/spilevegg bør forsterkes eller avstives for å oppnå tilstrekkelig styrke og sikkerhet. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for personskade ved bruk av trappen.

- 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: Tilstand flislagte vegger vurdert på bakgrunn av alder. Dørlist avsluttet ned på gulv, medført fuktskade i list pga. fuktopptrekk i endeved.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på tilstanden til de flislagte veggene, da alder kan medføre økt risiko for slitasje, sprekker eller redusert fuktsikring. Ved tegn til skade bør utbedring vurderes for å unngå fuktskader i underliggende konstruksjoner. Dørlist bør utbedres eller skiftes for å hindre videre fuktopptrekk i endeved, da dette kan føre til ytterligere fuktskader og forringelse av materialet.

- 1. etasje - Bad - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv tilsvarende flatt/uten fall til sluk, senket sluk.
Tilstand flislagt gulv vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort, og for å redusere risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker faren for fuktskader og lekkasjer over tid.

- 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: 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. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar. Luke/åpning i front på badekar for avrenning og tilkomst til sluk.
Manglende sekundær åpning i innmurt front for ventilering under badekar. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres ekstra inspeksjonsluke/ventilasjonsåpning i fronten av det innmurte badekaret for å sikre tilstrekkelig ventilering under karet. Manglende tilkomst og ventilering kan føre til skjulte lekkasjer og opphopning av fukt, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse i konstruksjonen.

- 1. etasje - Bad - Ventilasjon: Ingen tilluft etablert. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet for å sikre god ventilasjon. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for bygningsskader over tid.

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

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

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

- Varmtvannstank: Det er påvist andre avvik: Bereder montert i rom uten sluk.Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring, f.eks. med automatisk vannstoppventil, da bereder er plassert i rom uten sluk. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje fra berederen.

- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. TG vurdert på bakgrunn av øvrig del av boligen med drenssystem fra byggeår. Dokumentasjon på utført oppgradering i 2018 ikke fremlagt. Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. 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.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Flatt terreng lokalt. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget får tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Konsekvensen av flatt terreng er økt risiko for vannansamlinger mot grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og dårligere innemiljø.

- Oljetank: Det er påvist andre avvik: Dokumentasjon på sanert tank ikke fremlagt. Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og om den er korrekt håndtert, noe som kan innebære risiko for forurensning og ansvar for eier.

TG3
- Underetasje - Vaskerom - Generell: Vaskekjeller med flislagt gulv og plastsluk, vegger med malt grunnmur. Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom uten tettesjikt. Gulvfliser med bom/løse fra underlag, sprekk i enkelte fliser. Konsekvens/tiltak: Rommet har fungert med med sin bruk. For enddret bruk/for å tilfredsstille dagens krav må

våtrommet renoveres.

- Underetasje - Bad - Generell: Flislagt baderom med ukjent alder. Montert gulvklosett, servantskap, senket dusjnisje. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Flatt gulv, noe motfall utenfor dusjnisje. Beskadigede fliser, også ved sluk. Plastsluk i dusj. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Veranda med avvik i rekkverkshøyde. Radonmåling ikke foretatt. Innvendig trapp med manglende rekkverk/håndløper. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyden på verandaen bør utbedres slik at den tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker. Det bør monteres håndløper og rekkverk på innvendig trapp for å ivareta sikkerheten og forhindre fall. Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da forhøyet radonnivå kan medføre helserisiko for beboere.

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

Innbo og løsøre
Kjøleskap på kjøkkenet, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp medfølger.
Mikrobølgeovn, vaskemaskin og tørketrommel, 2 kjøleskap i kjeller og fryser medfølger ikke.
Følgende medfølger ikke: Posjektor og lydanlegg i stue.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis.
- Varmefolie i hele 1.etasje, med unntak av soverom.

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

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger. For tanker under 3200 liter der kommunen ikke har besluttet at forurensningsforskriften likevel skal gjelde for disse tankene: Det er ikke krav p.t. om at oljetanken fjernes, selv om den er permanent tatt ut av bruk. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

Selger opplyser: Det er ikke nedgravd oljetank, men en oljetank/ståltank som er murt inne i selve huset nede i kjellerbod. Tanken er tømt for mange år siden. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 25 779 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 351,-pr. 2025
Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr. 8 900,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr. 948,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 5 059,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 588 886,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 355 542,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Knif Trygghet. Polisenr: 640522.44.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 287 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en pent opparbeidet og romslig tomt med gode solforhold. Tomten har flotte pleanarealer, beplantning og flere hyggelige soner som gir gode muligheter for både lek, rekreasjon og utendørs opphold. Rundt boligen er det steinlagte gangstier som binder uteområdene naturlig sammen og gir enkel adkomst rundt eiendommen. Hagen fremstår som velstelt med busker, trær og variert beplantning som gir et grønt og innbydende preg.
I følge grunnkart er tomtegrensene middels nøyaktig (>10<=30cm) med grunnkart som arealkilde.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et tilbaketrukket og rolig boligområde på Rørskogen ved Halmstad i Moss. Fra eneboligen er det kort avstand til barneskole, barnehager, offentlig kommunikasjon og daglige servicetilbud. Det er også kort vei til flere tur- og rekreasjonsområder, samt til E6 og Rygge togstasjon.

I tilknytning til barneskole og kunstgressbane på Halmstad ligger Halmstad Aktivitetspark, 1,6 km fra boligen. Aktivitetsparken byr på rekreasjonsmuligheter for liten og stor med lekeområder, rasteplass og Tuftepark. Litt lenger bort i gata ligger Ryggehallen med idretts- og svømmehall, samt Voldskogen barnehage.

I Moss og omegn er det flere kjøpesentre, aktivitetssentre og ellers et rikt utvalg av servicetilbud innenfor kort avstand. Rygge Storsenter ligger en rask kjøretur unna og Mosseporten senter er også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller bil. Busstoppet ligger praktisk innenfor 7 min. gangavstand, og fra Rygge stasjon er det togforbindelser på Østfoldbanen og man kan være i Oslo på under en time. Det er kort vei til flybussen som har holdeplass ved Halmstad-krysset på E6.

I nærområdet ligger Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter, med flere merkede turløyper/stier og lysløype. Det er heller ikke lange veien til fjorden med herlige badeplasser, deriblant populære Møvikstranda, Larkollen, Kureskjæret og Vaskeberget ved Vansjø - alle innenfor 5-15 min. kjøretur, samt kyststi og områder med flotte naturopplevelser og flere supre tur- og friluftsområder. Blant annet har man Kureåsen Rundt som er en rundtur til fots på ca. 5,8 km, en tur som går gjennom et nydelig kyst- og kulturlandskap med flotte veldrevne gårder, rolig skogsterreng og en gammel husmannsplass.

For den golfinteresserte er det en kjøretur på 11 min. til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner

Offentlig kommunikasjon
Halmstad Kiwi (busstopp): 8 min. gange
Rygge stasjon: 14 min. gange
Fra Rygge er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fra Moss er det fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 40 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Espira Fasanveien: 12 min. gange
Halmstad barnehage: 16 min. gange
Voldskogen barnehage: 17 min. gange
Halmstad skole (1-7.trinn): 18 min. gange
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 11 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 16 min.

kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 06.08.1969.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 29.06.1967. Det er registrert enkelte avvik fra disse: Opprinnelig bod benyttes i dag som soverom, og tidligere soverom i gang er fjernet til fordel for en ekstra stue. Det er også etablert trapp ned til underetasjen fra tidligere vaskerom og tidligere toalettrom.

Videre foreligger tegninger i forbindelse med tilbygg datert 30.03.1987, hvor opprinnelig bod er tegnet inn som soverom og en mindre del av rommet er innlemmet som kott.

Det foreligger ikke tegninger av underetasjen.

Tomten ved siden av er ubebygd. I henhold til grunnkart er noe av garasjen på nabotomt.

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 boligbebyggelse og tilknyttet følgende:

Kommuneplan:
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Delareal: 1 169 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 517 m2. KP Hensynsonenavn: H210. KP Støy: Rød sone iht. T-1442.
Delareal: 1 169 m2. KP Hensynsonenavn: H220. KP Støy: Gul sone iht. T-1442.
Delareal: 384 m2. Bestemmelse:OmrådenavnAvvikssone støy. KPBestemmelseHjemmel: Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Eiendommen ligger i gul og rød støy-sone.

Kommunedelplan:
Id: M178. Navn: HALMSTAD. Plantype: Kommunedelplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 14.12.2006.
Delareal: 1 169 m2. Arealbruk: Boligområde, Nåværende.

Kommuneplan under arbeid:
Id: 464. Navn: Kommunedelplan for Halmstad. Plantype: Kommunedelplan. Ny kommunedelplan for Halmstad er under arbeid.

Konsesjon
Kjøp av tomten er i utgangspunktet konsesjonsfritt. Konsesjonsfriheten er betinget av at tomten blir bebygd innen fem år. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet i forbindelse med kjøpet.

Unnlatelse av byggeplikten kan medføre at kommunen setter en frist for kjøper til å søke konsesjon. Konsesjonsrisikoen vil i slike tilfeller vil ligge på kjøper.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Ingen pr. 20.04.2026.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og

omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar(for alle) kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-
Samlet skal selger betale kr. 154 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. april 2026

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

Megler 2
Tarjei Innleggen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41696768

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

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

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

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

Skogfaret 41

Nabolaget Blomsholm/Sognshøyda - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Halmstad skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	11 min 6.8 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	11 min 9.1 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	16 min 9.5 km

Offentlig transport

Halmstad Kiwi Linje 201, 600, 630, 633	8 min 0.7 km
Rygge stasjon Linje RE20	14 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

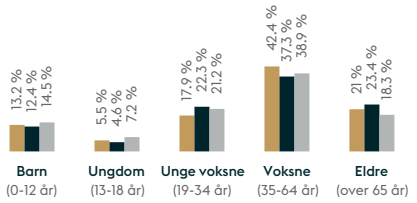
Barnehager

Espira Fasanveien (1-5 år) 58 barn	12 min 1.1 km
Halmstad barnehage (1-5 år) 62 barn	16 min 1.5 km
Voldskogen barnehage (1-5 år) 35 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Rygge	10 min
Rema 1000 Halmstad	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Blomsholm/Sognshøyda	965	432
Ryggebyen	3 167	1 636
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Rygge idrettspark	14 min
Rørskogen balløkke	14 min
SKY Fitness Rygge	7 min
Fokus Trening	10 min

«Stille og rolig nabolag, med nærhet til tog, buss og fly.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering
Lett 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Skogfaret 41 , 1580 RYGGE
MOSS kommune
gnr. 104, bnr. 165

Sum areal alle bygg: BRA: 308 m² BRA-i: 264 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 19.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1821 **Eiendomsverdi ref nr:** NL1013

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i trekonstruksjoner på ett plan over delvis innredet kjelleretasje.
I tillegg frittstående garasjebygg med dobbelgarasje og bod.

Bolig jevnlig oppgradert med blant annet ;
Nye overflater, gulv med varmefolie i flere rom i 2022
Ny VV-bereder ca. 2023
Oppgradert elektrisk anlegg i perioden 2017-2024

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

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med betongtakstein.
Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn.
Renner og nedløp malt.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med tømmermannskledning.
Saltak med kaldtloft, oppført med plassbygde takstoler, taktro med bordkledning, luftespalte langs takfot. Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass i 1. etasje fra 2019, ett vindu fra 2008.
Kjellervinduer med enkle glass, ett nytt vi vindu i kjeller med isolerglass fra 2026.
Terrassedør, 2-fløyet, med ramme og karm i tre med 3-lags isolerglass fra 2019.
Ytterdør i isolert trekonstruksjon .
Ytterdør i trekonstruksjon.
Veranda 33 kvm oppført i trekonstruksjon med terrassebord på understøttet bjelkelag., rekkverk med murt brystning.
Uteplass ca. 31 kvm med bruddskifer på støpt plate.

INNVENDIG Gå til side

Vegger generelt med panel, malt strie og tapetserte overflater.
Himlinger med panel og slettmalte overflater.
Gulv generelt med laminat. Nytt gulv i flere rom i 2022 inkl. ny gulvvarme.
Underetasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Murt pipe med tilknyttet murt peis med ny innsats montert i 2022.
Sotluke tilgjengelig ute.
Pelletsovn i kjeller, etablert varmefordeling med kanaler til overliggende etasje.
Kjelleretasje delvis innredet med vaskerom, badstu, bad, soverom og kjellerstue. Naturlig ventilert.
Trapper i trekonstruksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje
Flislagt baderom med ukjent alder.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv, sluk under innmurt badekar.
Gulvklosett, servantskap, innmurt badekar med veggmontert armatur.
Ventil for naturlig oppdriftsventilering.

Vaskerom
Vaskekjeller med flislagt gulv og plastsluk, vegger med malt grunnmur.
Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad i kjeller
Flislagt baderom med ukjent alder.
Montert gulvklosett, servantskap, senket dusjnisje.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med fronter i malt heltre, heltre eik benkeplate, fliser på vegg over benk. Integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap.
Innbygget oppvaskmaskin. Tilstandsvurdering relatert til alder.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstu i plassbygget trekonstruksjon.
Foretatt fuktmåling uten å påvise unormale forhold.
Badstuovn. Ovn ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i utførelse kobberrør.
Plast avløp.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken.
Montert varmepumpe luft-luft.
Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med panelovner og gulvvarme. Varmekabler i vaskerom og bad. Ny varmefolie i flere rom montert i 2022.
VV-bereder 300 liter, fast el-tilknytning.

El-anlegg jevnlig oppgradert i perioden 2017 - 2024 :

Ny innmat i sikringsskap i trapp - utført jan 2017
Varmefolie i stue/kjøkken/tv stue/gang x 2 - utført okt 2022
Montert ny badstueovn på eksisterende kurs - utført jan 2020
To stk Easee ladeboks i garasje med tilhørende sikringsskap - utført juli 2023 Pax vifte montert i tv stue kjeller - utført april 2024
Nye benkarmaturer på kjøkken - utført oktober 2024

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på stabilt bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Drenssystem oppgradert for del av boligen i 2018, grunnmur samtidig utvendig isolert med isodrenplater for denne del av boligen, ref. eier.
Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.
Terreng med opparbeidet gårdsplass og hageanlegg/plen.
Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Plast avløp.
Nye stikkledninger i ca. 2013, ref. eier.
Oljetank i innmurt rom i kjeller. Tanken er tom, ref. eier.

Beskrivelse av eiendommen

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

Veranda med avvik i rekkverkshøyde.
Radonmåling ikke foretatt.
Innvendig trapp med manglende rekkverk/håndløper.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

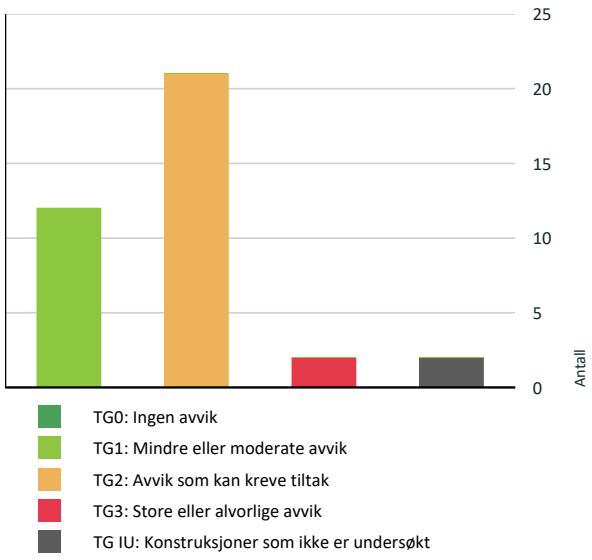
Enebolig

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

Boder i 1. etasje innredet og benyttes som soverom.
Plantegning kjeller ikke fremlat.
Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om søknad/endring.

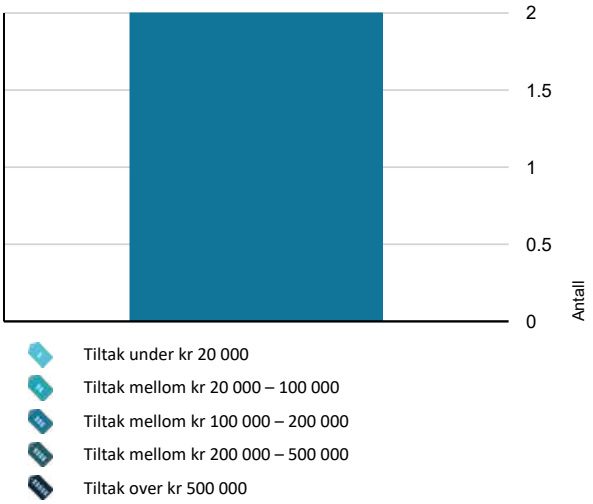
Sammendrag av boligens tilstand

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

- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** 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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1969

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig ettersyn av takstein, lekter og undertak. da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av eldre taktekking er økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn.
Renner og nedløp malt.

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

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med tømmermannskledning.

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

Stedvis endevedråte, spesielt sydvest.
Kledning avsluttet tett ned på sålbenkbeslag, medført fuktopptrekk i kledningens endeved.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadet kledning, spesielt der det er påvist endevedråte og fuktopptrekk.

Tiltak bør også iverksettes for å sikre korrekt avslutning av kledning mot sålbenkbeslag, for å hindre videre fuktopptrekk og redusere risiko for råteskader i bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens av å unnlate utbedringer er ytterligere forringelse av kledning, og fare for skader på bakenforliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med kaldtloft, oppført med plassbygde takstoler, taktro med bordkledning, luftespalte langs takfot. Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Fuktskjolder i taktro i området ved pipe. Ved fuktmålinger i taktro ble det påvist noe forhøyede fuktverdier lokalt ved pipe. -Vær oppmerksom på at fuktnivå i konstruksjonen kan variere med årstid og klima.

Ytre del av vindski lokalt råtebeskadiget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av gjennomføringen rundt pipe for å hindre videre fuktinntrengning.

Ytre del av vindski med råteskade bør skiftes ut for å forhindre ytterligere skadeutvikling.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen, som over tid kan føre til råte, soppdannelse og redusert levetid på taket.





Ved pipe



Vindski

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass i 1. etasje fra 2019, ett vindu fra 2008.
Kjellervinduer med enkle glass, ett nytt vi vindu i kjeller med isolerglass fra 2026.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Terrassedør, 2-fløyet, med ramme og karm i tre med 3-lags isolerglass fra 2019.
Ytterdør i isolert trekonstruksjon .
Ytterdør i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør utett mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak for å tette åpningen mellom karm og dørblad for å hindre kald trekk og varmetap.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda 33 kvm oppført i trekonstruksjon med terrassebord på understøttet bjelkelag., rekkverk med murt brystning.
Uteplass ca. 31 kvm med bruddskifer på støpt plate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Veranda med begrenset stivhet i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å forsterke konstruksjonen for å øke stivheten i verandaen, for å unngå ubehagelig bevegelse og redusere risiko for skader eller ytterligere svekkelse av konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger generelt med panel, malt strie og tapetserte overflater. Himlinger med panel og slettmalte overflater.
Gulv generelt med laminat. Nytt gulv i flere rom i 2022 inkl. ny gulvvarme.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe med tilknyttet murt peis med ny innsats montert i 2022. Sotluke tilgjengelig ute.
Pelletsovn i kjeller, etablert varmefordeling med kanaler til overliggende etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tenner i pelletsovn med behov utskiftning, ref. eier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tenner i pelletsovn bør skiftes ut for å sikre korrekt og sikker drift av ovnen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleretasje delvis innredet med vaskerom, badstu, bad, soverom og kjellerstue. Naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Begrenset ventilering.
Vær oppmerksom på at innvendig påforet kjellervegg på bakgrunn av skadestatistikk på generelt grunnlag er vurdert som risikokonstruksjon. Ved fuktmåling ble det ikke påvist skadelig fukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å forbedre ventilasjonen i kjelleretasjen for å redusere risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

Innvendig påforet kjellervegg anses som en risikokonstruksjon, og det anbefales jevnlig kontroll for å oppdage eventuelle fuktproblemer tidlig. Manglende tiltak kan føre til skjulte fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt redusert bokomfort.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.

Returrekkverk i utførelse plassbygget spilevegg med manglende styrke/avstivning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Returrekkverk/spilevegg bør forsterkes eller avstives for å oppnå tilstrekkelig styrke og sikkerhet.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for personskade ved bruk av trappen.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt baderom med ukjent alder.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstand flislagte vegger vurdert på bakgrunn av alder.
Dørlist avsluttet ned på gulv, medført fuktskade i list pga. fuktopptrekk i endeved.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden til de flislagte veggene, da alder kan medføre økt risiko for slitasje, sprekker eller redusert fuktsikring.
Ved tegn til skade bør utbedring vurderes for å unngå fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Dørlist bør utbedres eller skiftes for å hindre videre fuktopptrekk i endeved, da dette kan føre til ytterligere fuktskader og forringelse av materialet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv, sluk under innmurt badekar.

Vurdering av avvik:

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

Gulv tilsvarende flatt/uten fall til sluk, senket sluk.
Tilstand flislagt gulv vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort, og for å redusere risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker faren for fuktskader og lekkasjer over tid.

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.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

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







Sluk sett fra underetasjen

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvklosett, servantskap, innmurt badekar med veggmontert armatur.

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

Luke/åpning i front på badekar for avrenning og tilkomst til sluk.
Manglende sekundær åpning i innmurt front for ventilering under badekar.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres ekstra inspeksjonsluke/ventilasjonsåpning i fronten av det innmurte badekaret for å sikre tilstrekkelig ventilering under karet.

Manglende tilkomst og ventilering kan føre til skjulte lekkasjer og opphopning av fukt, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil for naturlig oppdriftsventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen tilluft etablert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet for å sikre god ventilasjon.
Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for bygningsskader over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Konstruksjon åpen fra underliggende etasje, hulltaking i vegg ikke foretatt. Ved fuktmåling i åpnet del av etasjeskillet ble det ikke påvist unormale forhold.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskekjeller med flislagt gulv og plastsluk, vegger med malt grunnmur.
Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom uten tettesjikt.
Gulvfliser med bom/løse fra underlag, sprekk i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rommet har fungert med med sin bruk. For enddret bruk/for å tilfredsstille dagens krav må våtrommet renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med ukjent alder.
Montert gulvklosett, servantskap, senket dusjnisje.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Flatt gulv, noe motfall utenfor dusjnisje. Beskadigede fliser, også ved sluk. Plastsluk i dusj. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Foretatt fuktmåling i delevegg, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Skapinnredning med fronter i malt heltre, heltre eik benkeplate, fliser på vegg over benk. Integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap. Innbygget oppvaskmaskin. Tilstandsvurdering relatert til alder.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstu i plassbygget trekonstruksjon.
Foretatt fuktmåling uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG IU Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuovn. Ovn ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i utførelse kobberrør.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløp.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert varmepumpe luft-luft.

Tilstandsrapport

TG 1 Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med panelovner og gulvvarme. Varmekabler i vaskerom og bad. Ny varmefolie i flere rom montert i 2022.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV-bereder 300 liter, fast el-tilknytning.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Bereder montert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring, f.eks. med automatisk vannstoppventil, da bereder er plassert i rom uten sluk.
Manglende tiltak kan medføre økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje fra berederen.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg jevnlig oppgradert i perioden 2017 - 2024 :

Ny innmat i sikringsskap i trapp - utført jan 2017
Varmefolie i stue/kjøkken/tv stue/gang x 2 - utført okt 2022
Montert ny badstueovn på eksisterende kurs - utført jan 2020
To stk Easee ladeboks i garasje med tilhørende sikringsskap - utført juli 2023 Pax vifte montert i tv stue kjeller - utført april 2024
Nye benkarmaturer på kjøkken - utført oktober 2024

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ukjent for før eiers eietid.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Det anbefales utført utvidet el-kontroll som tilfredsstiller NEK 405-2 på bakgrunn av avvik på loft.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenssystem oppgradert for del av boligen i 2018, grunnmur samtidig utvendig isolert med isodrenplater for denne del av boligen, ref. eier.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

TG vurdert på bakgrunn av øvrig del av boligen med drenssystem fra byggeår. Dokumentasjon på utført oppgradering i 2018 ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng med opparbeidet gårdsplass og hageanlegg/plen.

Vurdering av avvik:

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

Flatt terreng lokalt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget får tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Konsekvensen av flatt terreng er økt risiko for vannansamlinger mot grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og dårligere innemiljø.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Plast avløp.
Nye stikkledninger i ca. 2013, ref. eier.



Tilstandsrapport

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank i innmurt rom i kjeller. Tanken er tom, ref. eier.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon på sanert tank ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og om den er korrekt håndtert, noe som kan innebære risiko for forurensning og ansvar for eier.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Veranda med avvik i rekkverkshøyde.
Radonmåling ikke foretatt.
Innvendig trapp med manglende rekkverk/håndløper.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Rekkverkshøyden på verandaen bør utbedres slik at den tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres håndløper og rekkverk på innvendig trapp for å ivareta sikkerheten og forhindre fall.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasjebygg med dobbelgarasje og bod, oppført i uisolert trekonstruksjon og støpt gulv på grunn.
2 stk leddporter i isolert metall met portautomatikk.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	152			152	64
Underetasje	112			112	
SUM	**264**				**64**
SUM BRA	**264**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, trapperom, soverom, bad, hall, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, entré 2, trapperom 2		
Underetasje	Trapperom, trapperom 2, vaskerom, bod, soverom, kjellerstue, badstue, bod 2, bad, bod 3, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Boder i 1. etasje innredet og benyttes som soverom.
Plantegning kjeller ikke fremlat.
Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om søknad/endring.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bruksendring av rom ikke byggemeldt.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	235	29
Garasje	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Dag Øystein Skarpaas Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	104	165		0	1287 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skogfaret 41

Hjemmelshaver

Andersen Dag Øystein Skarpaas, Andersen Ragnhild Marie Skarpaas

Kommentar

Eiendommen inkluderer også Bruksnummer 160, samlet areal 1.287 kvm.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde med nærhet til barnehage, skole, idrettsanlegg og populære turområder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Rygge Elektro as, 29/4-2024 Oppgrad. sikringsskap, 2017 Varmefolie i stue/kjøkken/tv stue/gang x 2, 2022 Ny badstueovn, 2020 2 stk elbil-lader, 2023 Avtrekksvifte kj.stue, 2024 Benkebelysn. kjøk, 2024	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NL1013

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. apr. 2026

Oppdragsnummer
41-0063/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skogfaret 41, 1580 RYGGE

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Dag Øystein Skarpaas Andersen, Ragnhild Marie Skarpaas Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 1999

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: 640522.44
Forsikret i: Knif Trygghet

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Nei, ikke som vi kjenner til.

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak reparasjon garasje: Recovery 2023 Tak hus: Takfornying AS(?)2021 Vinduer byttet i hel 1 etg og ny terrassedør: Myhra & Sønn 2020 (et soveromsvindu byttet året før)' Satte inn peis/lukket ildsted stua: Saxvik peis febr 2022

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solberg anlegg og Thomas Myhra : Drenering rundt huset (minus under skiferplatting og terrasse) des 2018

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rygge elektro: Fornyet sikringsskap i huset Lagt opp et sikringsskap i garasjen ifm el-bilen:

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Husker ikke..

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rygge elektro 2022- innstallert elbil lader og satte opp eget sikringsskap i garasje. Innstallert elbil lader nr 2 i 2023.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Engseth Entreprenør (hovedansvar) Alle i Rygge kommune i vårt område skiftet vann /klokakkrør, ca 2013/2014 Moss kommune kjenner dette årstallet nøyaktig.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Bygget ut garasje 2001/2002

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Kom vanninntrengning i midtparti kjeller høsten 2018. Drenering utført som nevnt over høsten 2018. Har ikke vært fukt eller vanninntrengning siden. Det har vært noe saltgjennomslag bak skohylleskap i vaskerom og der pelletssekker har vært oppbevart tett inntil mur ved siden av pelletsovnen. Da vi kjøpte huset i 1999 var det synlige fuktmerker på hylleben i begge boder, men dette har ikke utviklet seg mer.

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?

Ja

Beskriv: Tidvis tett sluk fra badekar pga hår da barna bodde hjemme. Har laget en luke i taket i vaskerom nede for lett tilgang til badekarets sluk. Dette er nå flere år siden sist det gikk tett.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ligger oppmålinger i takst fra 1999.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke noe om dette.

---

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?

Ja

Beskriv: Ikke noen oljetank som er nedgravd, men en oljetank/ståltank som er murt inne i selve huset nede i kjellerbod. Tanken er tømt for mange år siden.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Tanken er som sagt ikke gravd ned.

---

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.

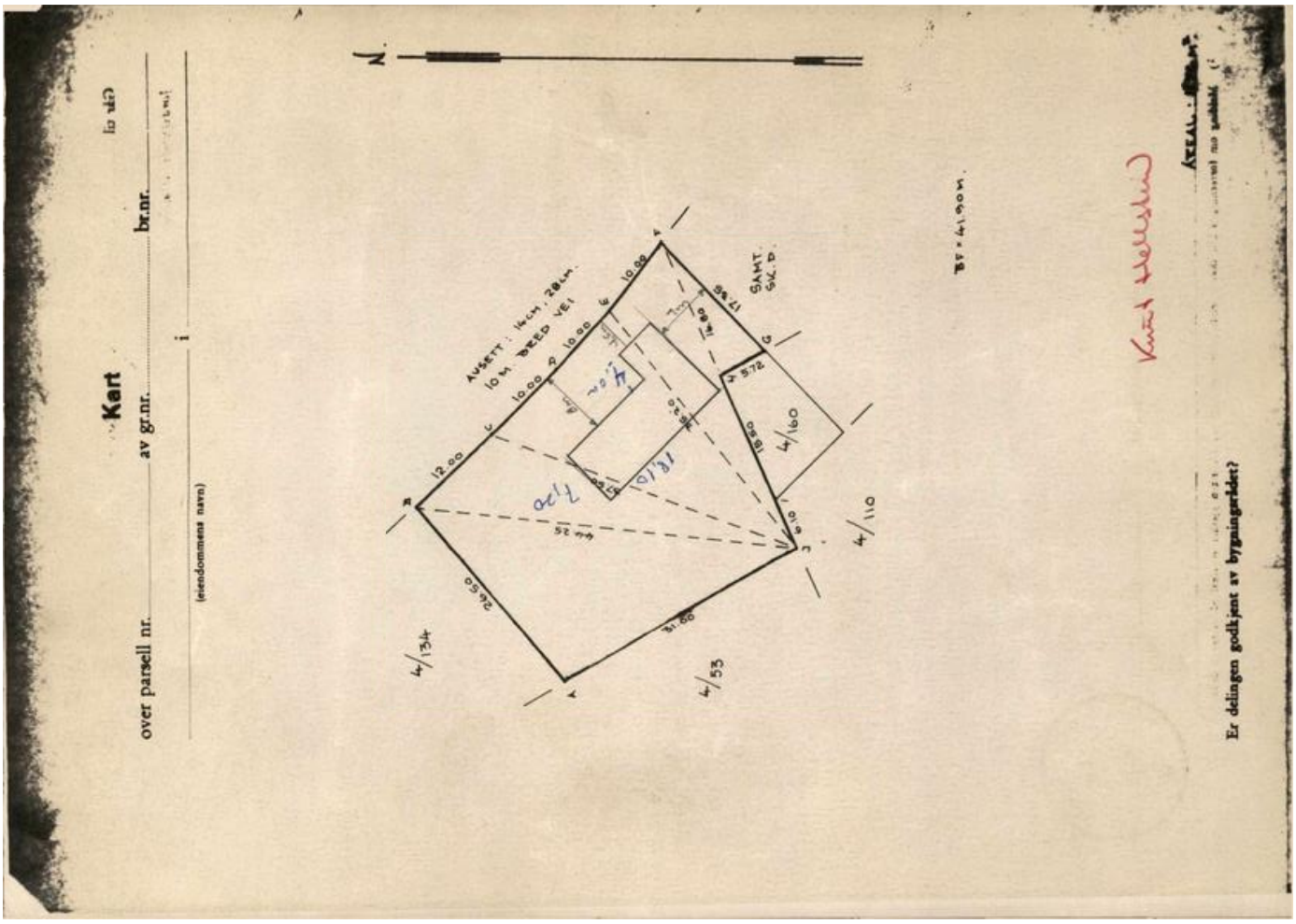
Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

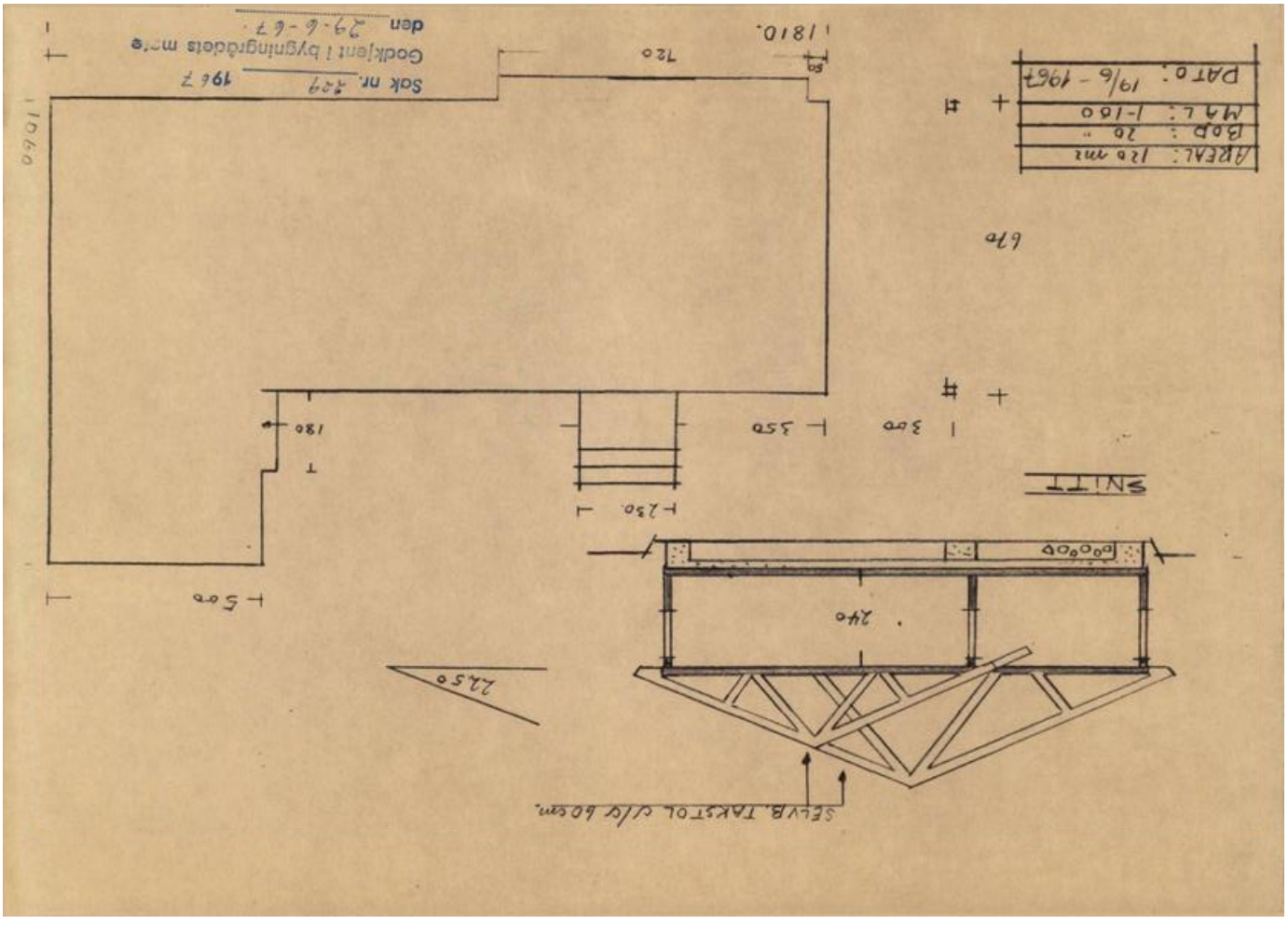
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

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: 41-0063/26


Kart
av gr.nr.
br.nr.
over parsell nr.
(eiendommens navn)
N.
AVSETT: 14CM. 28LM.
10 M. BREDT VEI
SAMT SV. D.
4/160
4/110
4/134
4/53
Er delingen godkjent av bygningsrådet?

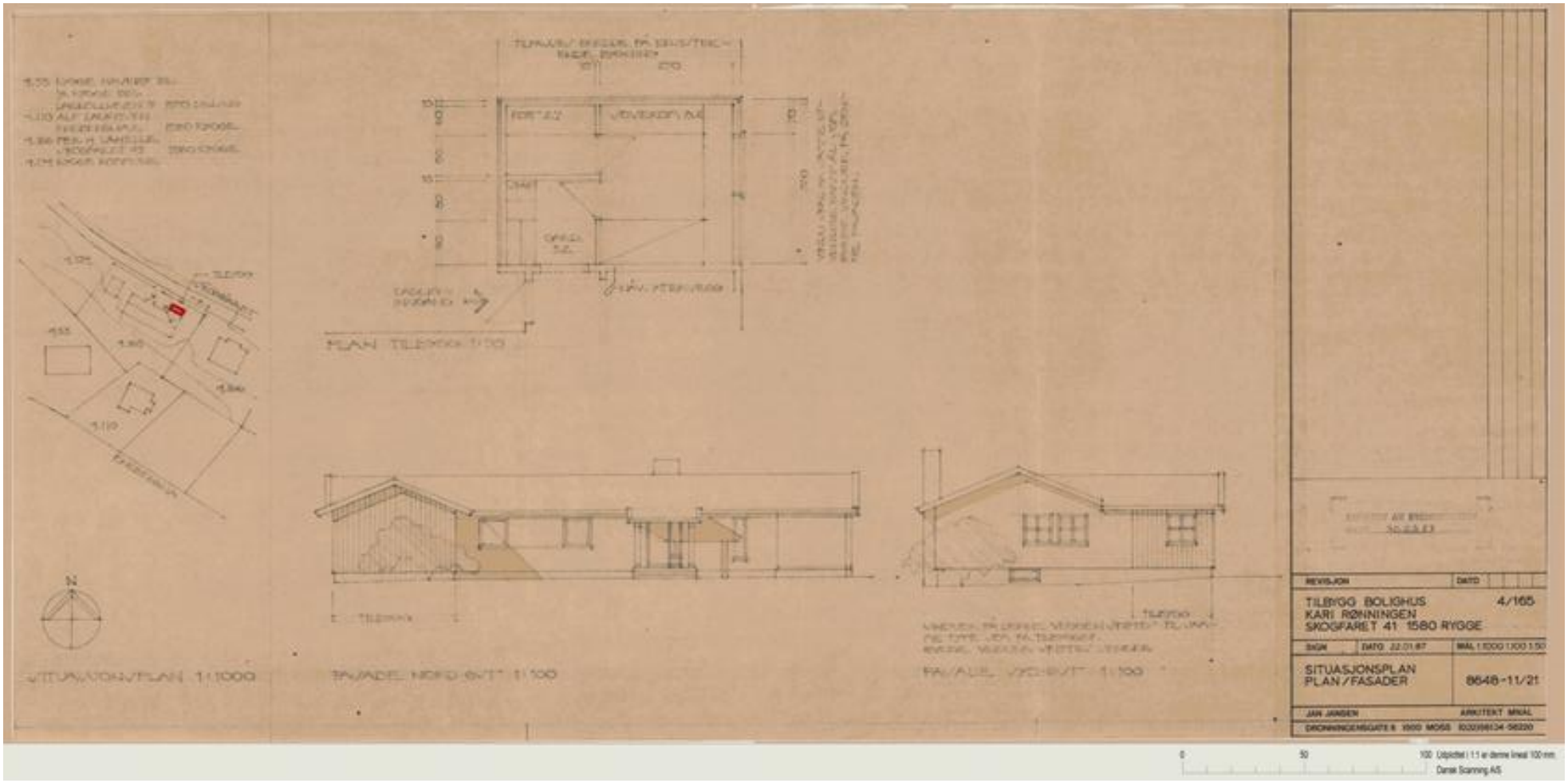

AREAL: 126 m²
BOP: 10 "
M 1: 1-100
DATO: 19/6 - 1967
Sak nr. 229 1967
Godkjent i bygningrådets møte
den 29-6-67.
SELVB. TAKSTOL u/v bosm.
SNITT

AREAL: 120 m2
BOD. : 20 "
MÅL : 1-100.
DATO: 19/6 - 1967
BYGGH: KNUT HELLSTEN
Sak nr. 229 1967
Godkjent i byggingrådets møte
den 29-6-67.

AREAL:	120 m2
BOP:	20 "
MÅL:	1-100
DATO:	19/6 - 1962

Byggh: KNUT HELLSTEN

Sak nr. 229 1962
Godkjent i byggningrådets møte
den 29-6-62.


TILBYGG BOLIGHUS 4/165
KARI RØNNINGEN
SKOGFARET 41 1580 RYGGE
SITUASJONSPLAN
PLAN / FASADER
8648-11/21
JAN JANSEN
ARKITEKT MNAL

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985
- Boligområde - nåværende
- Park/turveg - nåværende
- LNF-område

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - framtidig

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende
- Lufthavn - nåværende

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

Kommuneplan-Forsvaret (PBL2008 §11-7 N
- Forsvaret - nåværende

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

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

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende

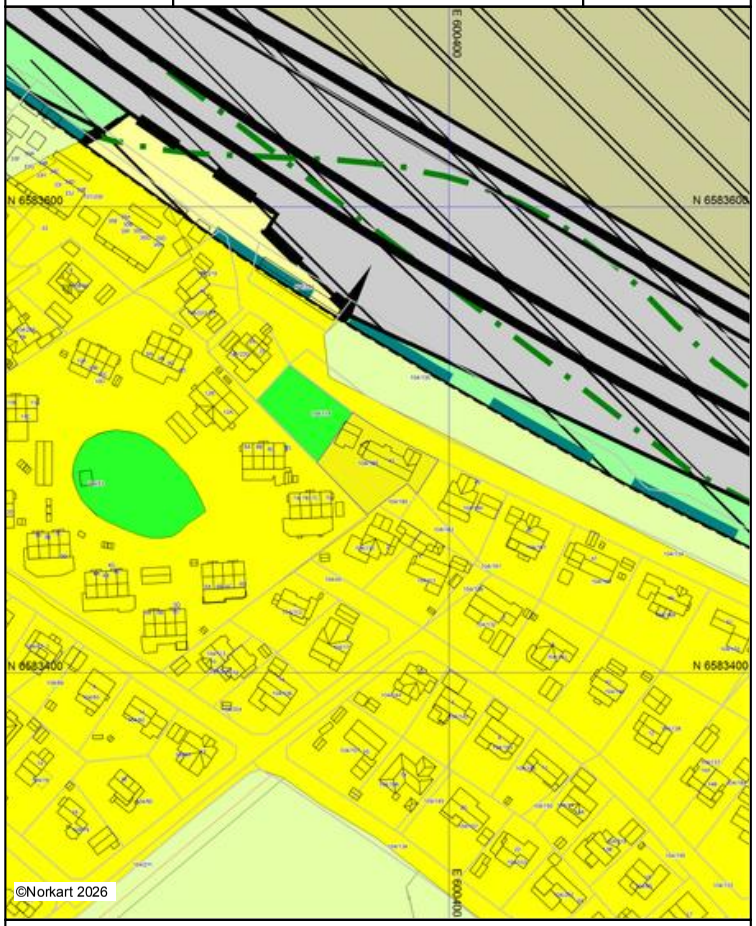
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/165
Adresse: Skogfaret 41
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Klimavernsone
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Parkering
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
Støysonegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje

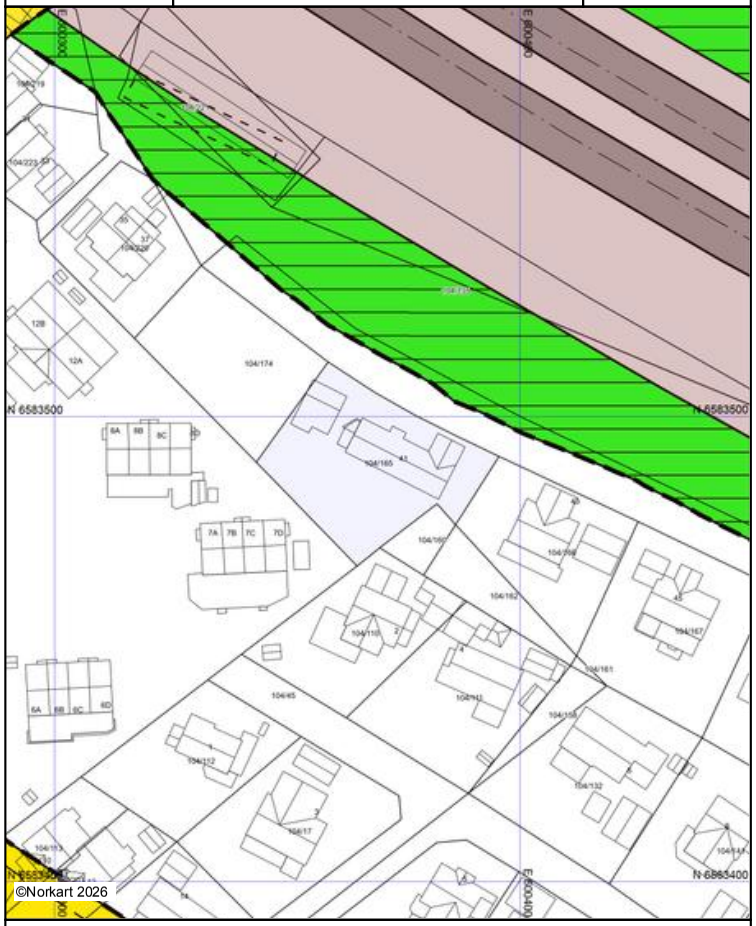
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/165
Adresse: Skogfaret 41
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 104/165
Adresse: Skogfaret 41
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



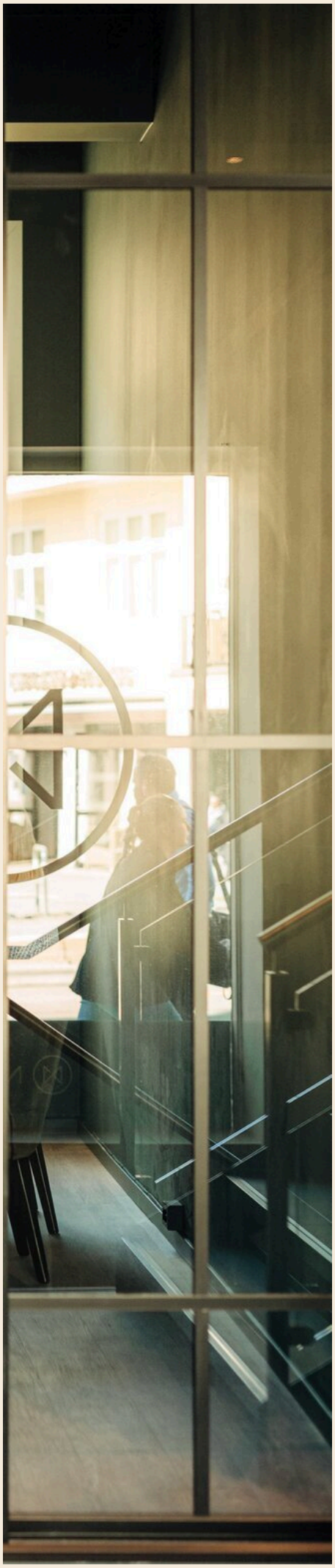
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Moss

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

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

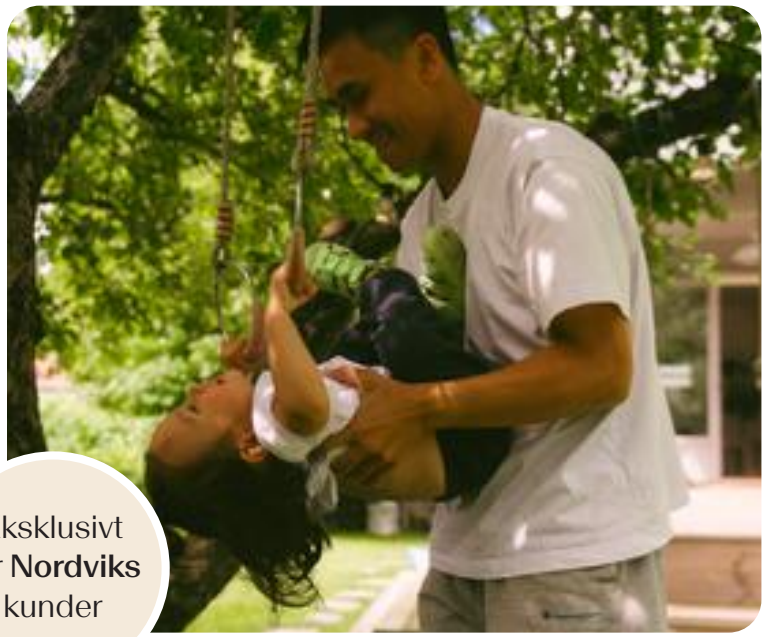


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0063/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skogfaret 41 1580 RYGGE
Matrikkel: Gnr 104, bnr 165 (ideell andel 1/1) / Gnr 104, bnr 160 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Jacob Thorsen Koren

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



Tarjei Innleggen

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

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