

Østsynet 3



Velkommen til

Østsynet 3



Salgsoppgaven produsert 17. april 2025

Hoppern, Jeløy

Velholdt enebolig fra 2012 m/vidstrakt utsikt - Flere solrike uteplasser - Carport med bod - Familievennlig og sentralt!

Prisantydning	7 300 000,-
Omkostninger	183 850,-
Totalpris	7 483 850,-
BRA-i	123 kvm
Totalt BRA	144 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	2012
Megler	Frode Larsen
Telefon	472 84 572
E-post	f.larsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Østsynet 3!

- Moderne standard med familievennlig planløsning.
- Vidstrakt utsikt og flere uteplasser med gode solforhold.
- 3 sov, 2 bad, vaskerom og flere boder.
- Mulighet for utvendig adkomst på begge plan.
- Carport oppført i 2013 med bod og sommerstue.
- Rask gå- eller sykkeltur til barnehager, skoler og butikker.
- Nærhet til skog, turmuligheter og strender.
- Kort vei til sentrum og togstasjon.

Eiendommen ligger høyt i terrenget med vidstrakt utsikt, i et veletablert og attraktivt område med tilbaketrukket og samtidig sentral beliggenhet i blindvei. Det er kort gangavstand til dagligvare, skoler, barnehager og kollektivtransport, samt en rask kjøre- eller sykkeltur til strender, skog, togstasjon og sentrum.

Velkommen til en hyggelig visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	123 kvm
BRA-e:	13 kvm
BRA-b:	8 kvm
Totalt BRA:	144 kvm
TBA:	11 kvm

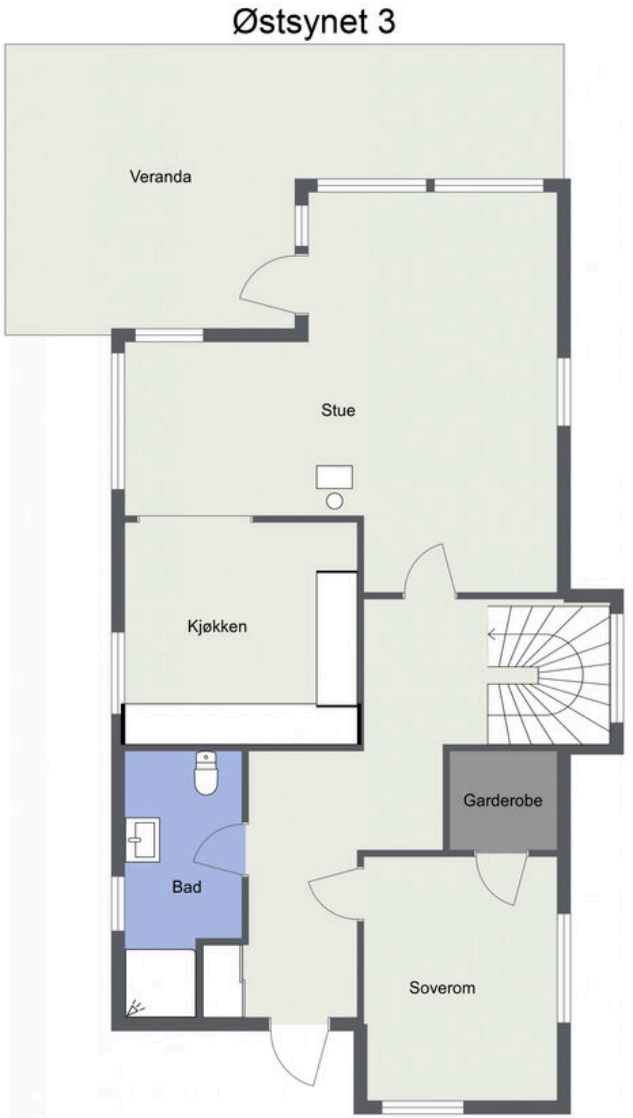
Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 56 kvm. Vindfang, trapperom, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod/teknisk rom.
Total BRA: 56 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, bad, soverom, garderobe, trapperom, stue/kjøkken.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 11 kvm. Veranda.

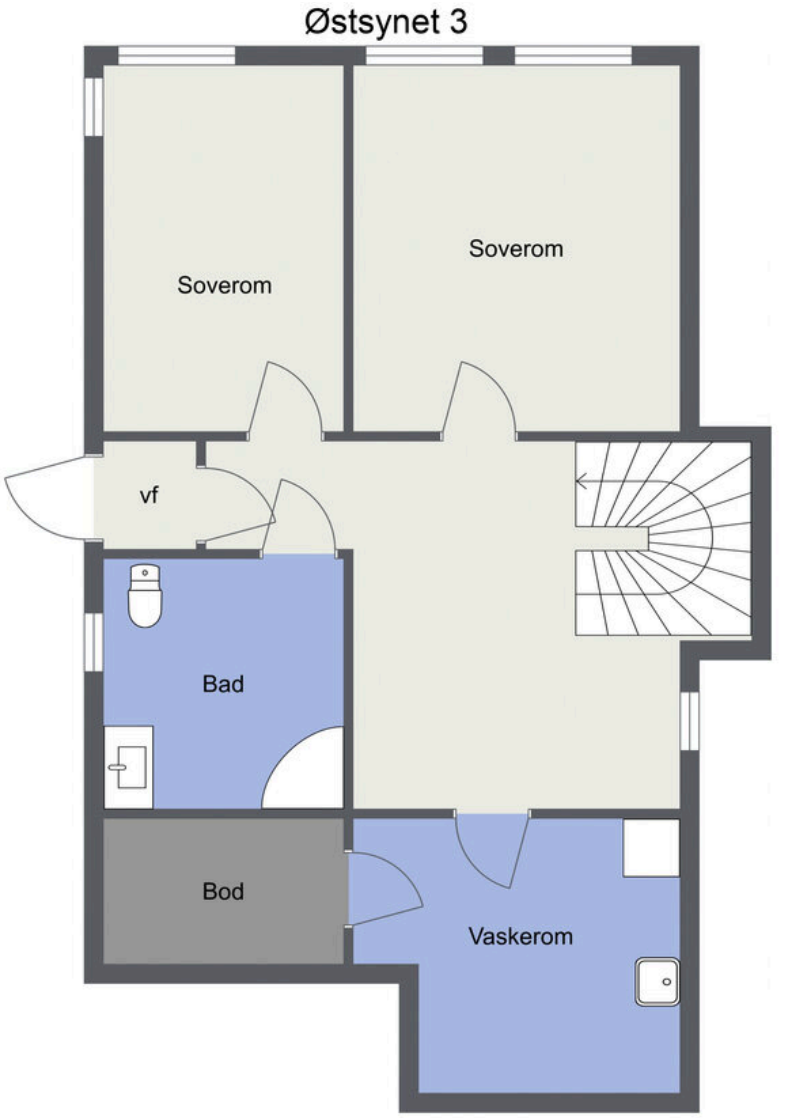
Bod, sommerstue og carport
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
BRA-b: 8 kvm.
Total BRA: 13 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Bod.
Total BRA: 8 kvm.



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

Plantegning 1. etg



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

Plantegning u. etg




NORGES KRIGER





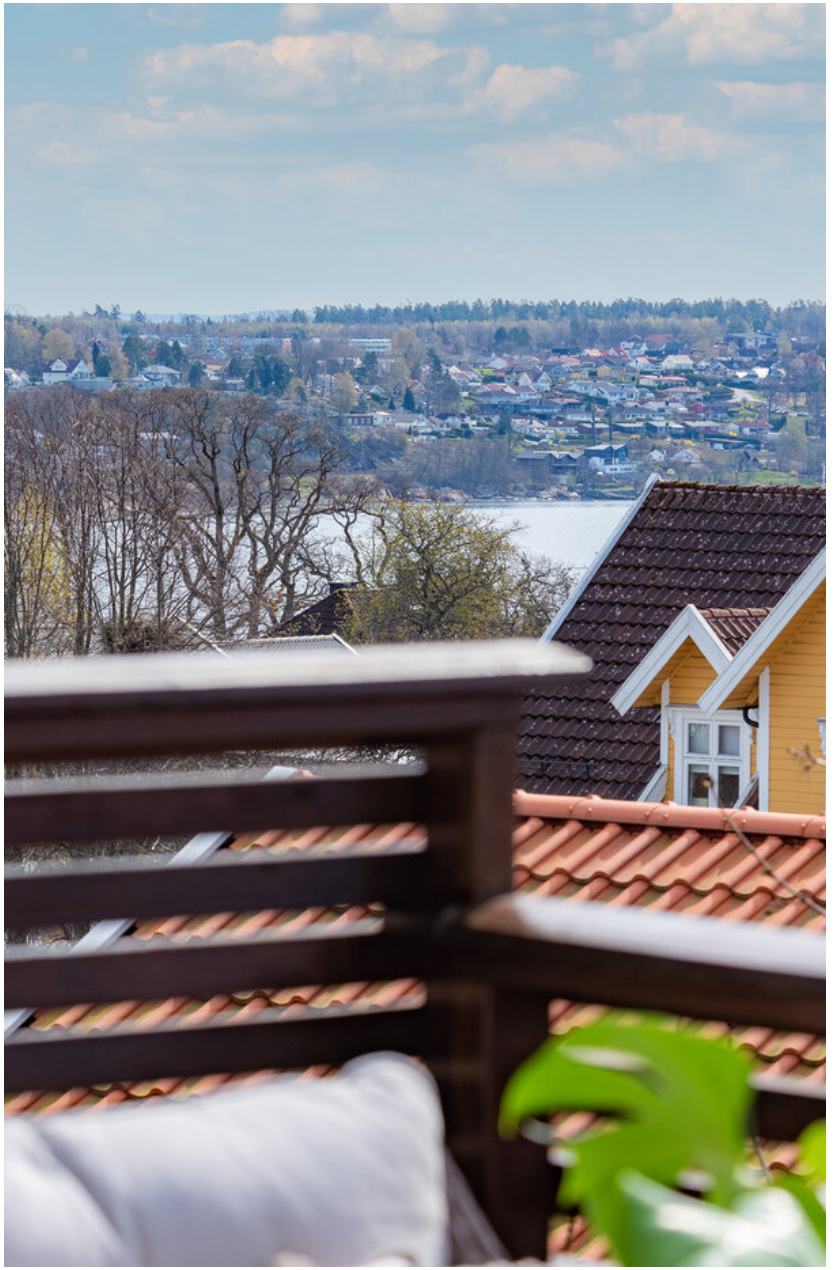










































Informasjon

Østsynet 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0089/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Østsynet 3, 1512 MOSS
Gnr 1, bnr 3787 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Knut Erik Bækkevold
Christina Aakervik

Kjøpesum og omkostninger
7 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
182 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
183 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
203 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 483 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 503 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 123 kvm
BRA-e: 13 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 144 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 56 kvm. Vindfang, trapperom, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod/teknisk rom.

Total BRA: 56 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, bad, soverom, garderobe, trapperom, stue/kjøkken.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 11 kvm. Veranda.

Bod, sommerstue og carport
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
BRA-b: 8 kvm.
Total BRA: 13 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Bod.
Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod, sommerstue og carport: Oppført areal gjelder bod. Tilbygget sommerstue ikke måleverdig pga høyde <1,9m. Gulvareal 6,5 kvm.

Innhold

Boligen inneholder:
1. etasje: Entré, bad, soverom, garderobe, trapperom, stue og kjøkken.
Underetasje: Vindfang, trapperom, to soverom, bad, vaskerom og bod/teknisk rom.

Øvrige arealer:
- Markterrasser og veranda.
- Carport med bod på 5 kvm.
- Frittstående bod på 8 kvm.

Standard

Eiendommen ligger i blindvei med enkel adkomst og har lettstelte og pent opparbeidede uteområder. Parkering gjøres i carport og på egen gårdsplass med få meter til overbygd inngangsparti. Boligen strekker seg over to plan, med solrike uteplasser i begge etasjer, generøs takhøyde, balansert ventilasjon og et moderne uttrykk.

• 1. etasje:
Velkommen inn ønskes i en flislagt gang med varmekabler, skyvedørsgarderobe og knaggrekker. Gangen har plass til ytterligere oppbevaringsmøbel og trapp til underetasje, samt adkomst til etasjens soverom, bad og videre inn til stuen.

Stuens meget generøse takhøyde og store vindusflater, som går delvis fra gulv til tak, gir en luftig og lys romfølelse og slipper inn utsikten. Verandadør fører ut til 11 kvm høytliggende uteplass. Den sydvendte beliggenheten gir flotte solforhold og nydelig utsikt mot Oslofjorden og nærområdet. Nyt både lunsj og middag i solen, helt til solnedgangen tar over med sitt vakre fargespill. Utformingen i stuen gir plass til et hyggelig sofahjørne og lese- eller lekekrok, og midt i rommet står en flott peisovn som sørger for hygge og ekstra varme på kalde dager.

Spisestuen ligger tilknyttet kjøkkenet, der stue og kjøkken ligger i delvis åpen løsning. Kjøkkenet er i likhet med resten av boligen velholdt og har innredning med hvite, rettprofilerte fronter og grå benkeplate i laminat. Det er godt med oppbevaring i over- og underskap, beskyttelsesplate over benk og lyslister under

overskap. Hvitevarene medfølger og består av frittstående kjøleskap, integrert platetopp og stekeovn, og underbygget oppvaskmaskin.

Boligen har to bad, ett i hver etasje og begge med lys flis på vegger og mørkegrå flis på gulv med varmekabler. Bad i 1. etasje er innredet med dusjnisje med skyvedør, gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant. Avtrekket i de to badene er tilknyttet balansert ventilasjon.

Det er totalt tre soverom i boligen, hvorav hovedsoverommet ligger i 1. etasje. Rommet er praktisk plassert i nærhet til badet og er tilknyttet et eget garderoberom - perfekt for orden i klær og tilbehør. Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement

• Underetasje:
I underetasjen er et romslig trapperom med plass til kontorpult, TV-løsning eller oppbevaringsløsning. Et flislagt vindfang fører ut til en skjermet markterrasse og gir utvendig adkomst til underetasjen. Terrassen ligger skjermet til med plass til sittegruppe og tilgang til grønn hage. Hagen er flat og byr på fine og lune uteplasser, grønn plen og skjermet beliggenhet innenfor gjerde og hekk.

To av de tre soverommene ligger i boligens underetasje. Samtlige soverom har eikeparkett på gulv og slettmalte overflater. Soverom 2 har god størrelse og er innredet med garderobeskap. Soverom 3 i dag innredet som kontor/gjesterom.

Bad i underetasjen er innredet med badekar, gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.
For klesvask er det et eget vaskerom, innredet med utslagskum, hyller for oppbevaring og røropplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Fra vaskerom er det adkomst til en bod/teknisk rom der bla. a. varmtvannsbereder er plassert og med oppbevaringsplass.

For ytterligere lagring er det en utvendig bod på 5 kvm i carport og en frittstående redskapsbod på 8 kvm på bakkeplan på boligens vestside. Tilbygget carport er en innglasset sommerstue med skyvedører, tregulv og plass til sittegruppe. Klare takplater slipper inn lyset samtidig som det gir le og beskyttelse mot vær og vind. Sommerstuen er ikke byggemeldt.

Innvendige overflater:
- Vegger med tapet, slettmalte overflater og fliser.
- Gulv med eikeparkett og fliser.
- Panel og takess-plater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i plast i rør-i-rør system, fordelerskap med etablert overløp i rom med sluk. Plast avløp.
- Boligen har montert balansert ventilasjon. Aggregat og isolerte kanaler på kaldtloft.
- VV-bereder 200 liter montert i teknisk bod med sluk.
- Nytt el-anlegg i 2012. Sikringsskap med jordfeilautomater. Kursfortegnelse i sikringsskap.
- Røykvarslere, håndslukker, husbrannslange i benkeskap kjøkken.

Parkering

Parkering i carport og på steinlagt gårdsplass. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

- Byttet takplater i sommerstue i 2025.

Selger opplyser at det bør vurderes tiltak for å tette mellomrommet mellom plasttak over sommerstue og veggen inn mot carport (under takrenne), ettersom plasttaket har dårlig fall.
- Sparkling/maling av flere vegger innvendig.
- Pussing/beising av utvendige plattinger og rekkverk.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Byttet takplater på sommerstue i tilknytning til carport 2025.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Svar: Ja. Beskriv: Noe innsig av fukt rundt stuevinduer hovedetasje. Dette er opplyst takstmann.

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? Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og tilstandsrapport fra forrige overdragelse i 2022. Kommunale papirer i byggesaksarkivet.

Bygningssakkyndig

Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte

ENEBOLIG
Utvendig: Sal- og pulttak tekket med ru betongtakstein. Beslag i stål. Isolert bindingsverk, fasader med vertikal trekledning med etablert luftespalte. Vær oppmerksom på kledning noe nær terreng. Kaldtloft med innblåst isolasjon. Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp. Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2011. Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper på støpte søylefundament. Trerekkverk med horisontale spiler.
Tomteforhold: Komprimert og drenert byggegrunn. Drenssystem fra byggeår 2012. Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon) avsluttet med topplist. Isolerte blokker (antatt Jackon) på sålefundamentering.

CARPORT, SOMMERSTUE OG BOD
Carport med uisolert bod oppført i trekonstruksjon på Leca ringmur på støpt gulv på grunn. Pulttak med ru betongtakstein. Tilbygget sommerstue med skyvbare alum. felt med ett-lags glass, enkel takkonstruksjon med pvc-plater, gulv med terrassebord. Vær oppmerksom på at forenklet terrassetak over sommerstue vil ha begrenset styrke for snølast. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS-3600.

BOD
Frittstående redskapsbod oppført i uisolert trekonstruksjon. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS-3600.

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:
- Utvendig > Vinduer. Beskrivelse: Stuevinduer med utett utvendig tetting lokalt, inntrekk av fukt ved slagregn/strek vind. Medført nedre del av utforing (i mdf) svellet. Konsekvens/tiltak: Utvendig tetting bak dekklist.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Beskrivelse: Terrassebord direkte på terreng, økt fuktbelastning fra underside. Konsekvens/tiltak: Enkelte bord bør skiftes.

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Innvendig > Overflater. Beskrivelse: Enkelte blærer/luflommer i tapet i etasjeskillet ved overgang grunnmur til bindingsverksvegg i rappermo. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Kun estetisk.

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

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

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken og fryseboks på vaskerom i underetasje medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stue.
- Panelovn på hovedsoverom.
- Lite garderobeskap på hjørnesoverom.
- Redskapsbod i plast på platting i hagen.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har

intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme i entré og på begge bad.
- Peisovn i stue.

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

MIB opplyser om at siste tilsyn ble utført 13.12.2022, uten at det ble registrert avvik på fyringsanlegget.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 000 kWh i 2024.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 680,-pr. 2024

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Verisure ca. kr. 600,- pr mnd.
- Bredbånd/TV fra Telia ca. kr. 1 100,- i mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 6 159,- pr. 01.01.2024
E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Moss kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 461 088,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 844 350,- pr. 2023

Forsikring

Fremtind Forsikring
Polisenr: 31760013.

TV/Internett/Bredbånd

TV/bredbånd tilknyttet Telia. Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 440 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet og gir et godt førsteinntrykk med steinbelagt gårdsplass, spilegjerder, støttemur, plen, hekk og beplantning som rammer inn eiendommen. På bakkeplan er det to markterrasser, én mot øst med tilgang fra vindfang i underetasje og én på boligens sydside mot hagen. Eiendommen har carport for parkering og plass til flere biler på steinbelagt gårdsplass. Det er tilbygget en sommerstue på baksiden av carport og med utgang fra stuen i 1. etasje er en høytliggende sydvendt veranda.

I følge grunnkart er tomtegrensene middels nøyaktig (>10<=30 cm).

Adkomst

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

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et rolig og veletablert nabolag på Hoppern/Torderød på Jeløya, like ved sjøen og rekreasjonsområder i natur og friluft. Fra boligen er det rett over 1,5 km til Moss sentrum og under 2 km til Moss stasjon med gode togforbindelser på Østfoldbanen, samt ferjeforbindelse til Horten og Vestfoldbyene. Innenfor 1 km ligger hele tre barnehager, flere barneskoler og ungdomsskole. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Coop Extra som ligger under 250 meter fra boligen. Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog, med bussholdeplass kun 3 min. gange (200 meter) unna.

Det meste vakre Jeløya har å by på ligger en sykkeltur eller en kort kjøretur unna. Jeløya er et svært naturskjønt område med idyllisk kyststi som anses å være en av Oslofjordens flotteste turområder, sommer som vinter. Her finnes en rekke badeplasser, nydelig kulturlandskap og mulighet for båtliv. I nærhet til boligen ligger Reierskogen og det er kort vei til både Sølystranda og Fiskestranda - deilige badeplasser med barnevennlig sandstrand og lekeapparater. Like bortenfor Fiskestranda ligger Sjøbadet som er en av de mest populære badeplassene på Jeløya med stor sandstrand, promenade, stupebrett, brygge og gressletter.

Albyskogen er en av de mest populære perlene på Jeløya, med flere strender og badeplasser, gode skogsområder, utsiktspunkt på Rødsåsen og ikke minst Alby gård med røtter tilbake til vikingtiden. Ved gården ligger Galleri F15 med kunstutstillinger og en koselig kafé. Området er et flott turområde både for to- og firbente. På naboeiendommen ligger Røed gård i idylliske omgivelser, kjent for aktiviteter som gallerier, utstillinger, butikker og kafé. Her arrangeres det også jevnlig konserter, festival og dette er også en populær plass for blant annet dåps- og bryllupsfeiring.

Bellevue stadion, som er hjemmebane for fotballklubben Sprint Jeløy med lag i alle aldersklasser, går man til på 10 min. Jeløy er for øvrig kjent for sitt aktive seilermiljø, som holder til ved Søly båthavn, i et område som også er yndet for ivrige surfere og kitere. Moss har ellers et rikt kulturliv og et variert sport- og aktivitetstilbud, kor, gallerier, festivaler, konsertarrangementer, kulturscener og parkteater.

I Moss og omegn finner man Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter. Her er det flere merkede turløyper/stier og lysløype. For den golfinteresserte er det en kjøretur på 18 min. til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Offentlig kommunikasjon

Hoppern (busstopp): 3 min. gange - 200 meter
Moss stasjon: 22 min. gange eller 5 min. kjøring
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager

Bellevue barnehage: 6 min. gange

Foreningen Torderød barnehage: 7 min. gange
Bråtenstua barnehage: 12 min. gange
Torderød skole (1-10.trinn): 7 min. gange
Ramberg skole (1-7.trinn): 12 min. gange
Reier skole (1-7.trinn): 16 min. gange
Refsnes skole (1-7.trinn): 14 min. gange
Hoppern skole (8-10.trinn): 5 min. gange
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 9 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg enebolig datert 07.03.2012 og ferdigattest for nybygg carport med bod datert 13.12.2013.
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 av eneboligen datert 03.11.2010, som stemmer med dagens bruk.
Det foreligger tegninger av carport med bod datert 19.06.2013, som stemmer med dagens bruk.
Bygningstegninger mottatt fra kommunen er vedlagt i salgsoppgaven.

Det er tilbygget en sommerstue tilknyttet carport. Det er ikke klart å oppdrive godkjente tegninger eller søknad, til tross for henvendelse til kommunen. Det er ukjent om oppsettingen var søknadspliktig eller meldepliktig.

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 tiltak settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

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 avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Store deler av eiendommen ligger i uregulert område. I følge kommuneplankart ligger eiendommen i område for bebyggelse og anlegg - nåværende. Den regulerte delen av eiendommen ligger i område for kjørevei/gate med fortau (51 kvm) og bolig (1 kvm). Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner
Id: Kp_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Delareal: 440 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Reguleringsplaner
Id: 61. Navn: HOPPERN. DEL AV KVARTALET OLE O. LIANS GATE - ORKERØDGT. -.
Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 09.04.1969.
Delareal: 61 m2. Formål: Kjørevei.
Delareal: 1 m2. Formål: Boliger.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

19.10.2011 - Dokumentnr: 853231 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:970
Meglers forklaring: Dokumentet inneholder informasjon om at det for eiendom Gnr. 1 og Bnr. 3787 er tinglyst føring av vann og avløpsrør over eiendom Gnr. 1 og Bnr. 970.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum - estimert til kr. 116 800,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar per stk. (Visning nr. 2 og 3 inkl.) kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 32 900,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale ca. kr. 205 440,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. april 2025

Megler

Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Østsynet 3

Østsynet 3

Nabolaget Torderød - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	7 min 0.7 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 364 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	16 min 1.1 km
Refsnes skole (1-7 kl.) 210 elever, 13 klasser	14 min 1.2 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	5 min 0.4 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	8 min 2.3 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 3 km

Offentlig transport

Hoppern Linje 20, 207	3 min 0.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	22 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

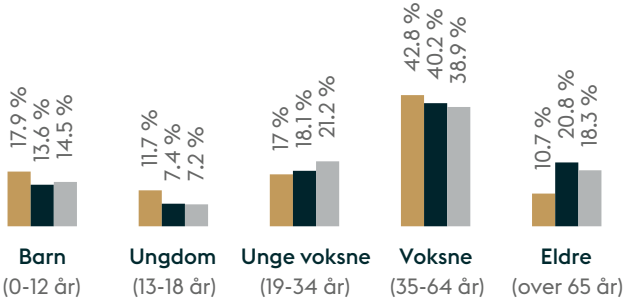
Barnehager

Bellevue barnehage (1-5 år) 81 barn	6 min 0.5 km
Foreningen Torderød barnehage ... 13 barn	7 min 0.7 km
Bråtenstua barnehage (2-5 år) 18 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Jeløy	3 min
Bunnpris Glassverket	14 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Hoppern skole	5 min
Bellevue kunstgressbane	8 min
Lasses Gym	18 min
Ditt Treningssenter	7 min

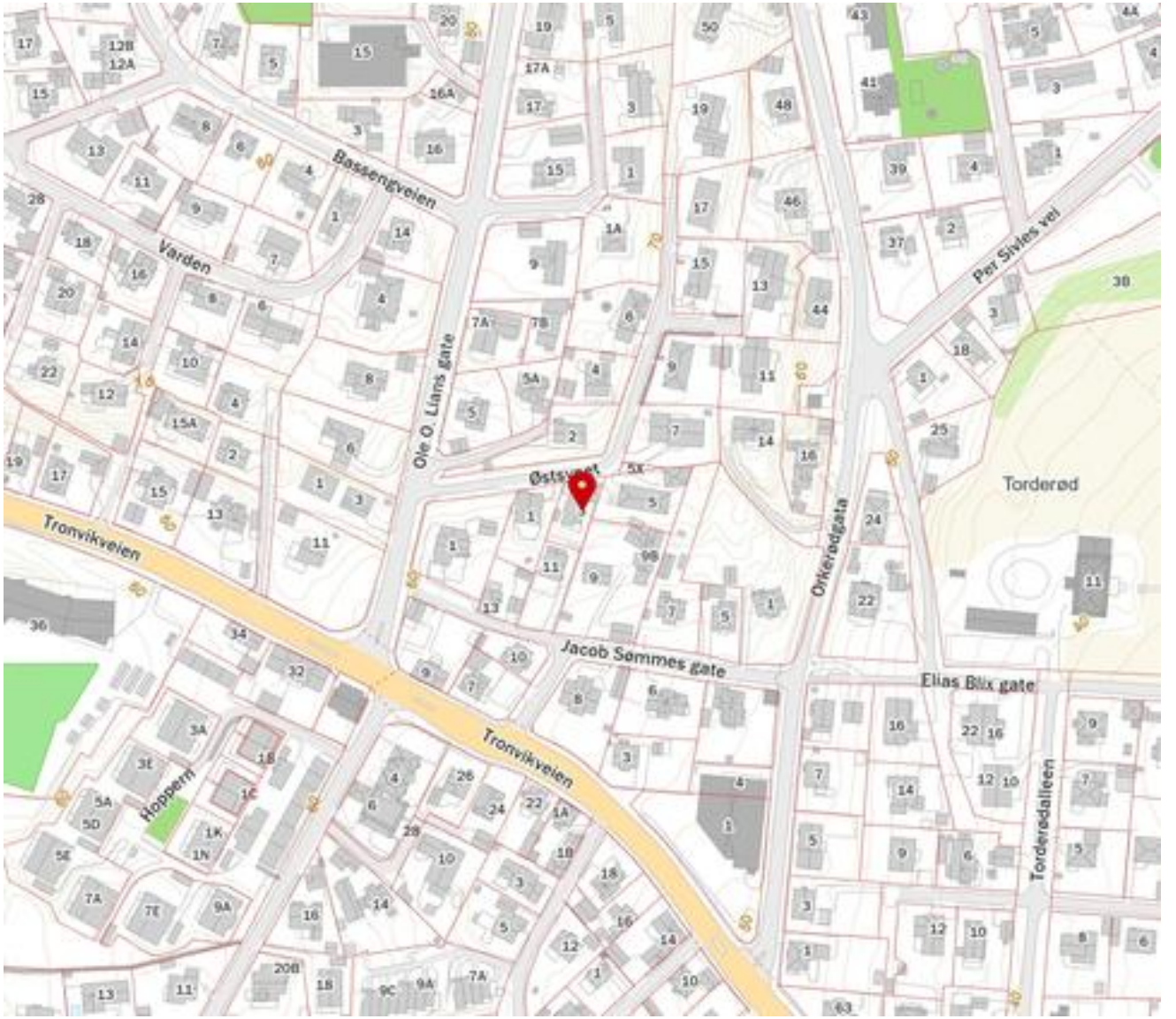
«Polig nabolag med ganske sentral beliggenhet. Fint for barn med lite trafikk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Gateparkering
Lett 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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Østsynet 3, 1512 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 3787

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 11.04.2025 **Rapportdato:** 11.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18176-1051 **Referansenummer:** FC6440

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Østsynet 3, 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3787
3002 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2012 med sokkel- og 1. etasje i trekonstruksjoner over grunnmur.

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

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Sal- og pulttak tekket med ru betongtakstein.
Beslag i stål.
Isolert bindingsverk, fasader med vertikal trekledning med etablert luftespalte.
Vær oppmerksom på kledning noe nær terreng.
Kaldtloft med innblåst isolasjon.
Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp.
Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2011.
Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper på støpte søylefundament. Trerekkverk med horisontale spiler.

INNVENDIG Gå til side

Eikeparkett og gulvfliser.
Noe bruksslitasje kjøkken og innside terrassedør.
Etasjeskille oppført i trekonstruksjon, sokkeletasje med støpt gulv på grunn.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.
Stålpipe med peisovn.
Tretrapp med åpne opptrinn, rekkverk og håndløper på vegg.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med gulvvarme. Etablert fallforhold.
Sluk i dusjnisje og hjelpesluk under servantskap.
Gulvklosett, dusjnisje med skyvbar front, servantskap.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluft under dør.

Bad
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med gulvvarme. Etablert fallforhold.
Sluk under badekar.
Servantskap, gulvklosett, badekar.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluft under dør.
Hulltaking foretatt i delevegg fra tilstøtende rom bak badekar, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom
Slettmalte vegger.
Belegg med oppkant på vegg og terskel. Etablert fallforhold.
Sluk ved utslagskum, gulv med etablert fall. Belegg tilsuttet sluk under klemring.
Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluft under dør.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.
Hulltaking ikke foretatt pga. vegg er Jackon elementblokk innvendig sparklet.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med fronter i malt mdf, laminat benkeplate.
Overskap toppforet til himling.
Integrert platetopp og stekeovn. Montert komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i plast i rør-i-rør system, fordelerskap med etablert overløp i rom med sluk.
Plast avløp.
Boligen har montert balansert ventilasjon. Aggregat og isolerte kanaler på kaldtloft.
VV-bereder 200 liter montert i teknisk bod med sluk.
Nytt el-anlegg i 2012. Sikringsskap med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse i sikringsskap.
Røykvarslere, håndslukker, husbrannslange i benkeskap kjøkken.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Komprimert og drenert byggegrunn.
Drenssystem fra byggeår 2012. Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon) avsluttet med topplist.
Isolerte blokker (antatt Jackon) på sålefundamentering.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

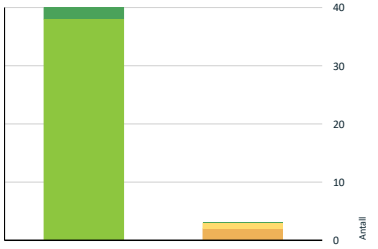
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Østsynet 3, 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3787
3002 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Overflater - 2** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2012

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Sal- og pulttak tekket med ru betongtakstein.

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag i stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk, fasader med vertikal trekledning med etablert luftespalte.
Vær oppmerksom på kledning noe nær terreng.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldtloft med innblåst isolasjon.
Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp.



TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Stuevinduer med utett utvendig tetting lokalt, inntrekk av fukt ved slagregn/strek vind. Medført nedre del av utforing (i mdf) svellet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendig tetting bak dekklist.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper på støpte søylefundament. Trerekkverk med horisontale

Østsynet 3, 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3787
3002 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

spiler.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Markterrasse med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassebord direkte på terreng, økt fuktbelastning fra underside.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte bord bør skiftes.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Eikeparkett og gulvfliser.
Noe bruksslitasje kjøkken og innside terrassedør.

TG 1 Overflater - 2

Vegger med tapetserte og slettmalte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte blærer/luftlommer i tapet i etasjeskillet ved overgang grunnmur til bindingsverksvegg i rappermo.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Estetisk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - 3

Himlinger med panel og Takess-plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille oppført i trekonstruksjon, sokkeletasje med støpt gulv på grunn.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe med peisovn.

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med åpne opptrinn, rekkverk og håndløper på vegg.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Etablert fallforhold.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusjnisje og hjelpesluk under servantskap.

Østsynet 3, 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3787
3002 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvklosett, dusjnisje med skyvbar front, servantskap.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Etablert fallforhold.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under badekar.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap, gulvklosett, badekar.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluft under dør.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking foretatt i delevegg fra tilstøtende rom bak badekar, uten å påvise unormale forhold.



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Slettmalte vegger.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Belegg med oppkant på vegg og terskel. Etablert fallforhold.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk ved utslagskum, gulv med etablert fall. Belegg tilsuttet sluk under klemring.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluft under dør.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.
Hulltaking ikke foretatt pga. vegg er Jackon elementblokk innvendig sparklet.

Østsynet 3, 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3787
3002 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Skapinnredning med fronter i malt mdf, laminat benkeplate. Overskap toppforet til himling.
Integrert platetopp og stekeovn. Montert komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger i plast i rør-i-rør system, fordelerskap med etablert overløp i rom med sluk.

TG 1 Avløpsrør

Plast avløp.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har montert balansert ventilasjon. Aggregat og isolerte kanaler på kaldtloft.

TG 1 Varmtvannstank

VV-bereder 200 liter montert i teknisk bod med sluk.

TG 1 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.

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

Nytt el-anlegg i 2012. Sikringsskap med jordfeilautomater. Kursfortegnelse i sikringsskap.

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.
   2012

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Nybygg 2010, samsv.erklæring foreligger.
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

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Røykvarslere, håndslukker, husbrannslange i benkeskap kjøkken.

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

TOMTEFORHOLD

TG 1 Byggegrunn

Komprimert og drenert byggegrunn.

Østsynet 3, 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3787
3002 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

TG 1 Drenering

Drenssystem fra byggeår 2012. Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon) avsluttet med topplist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Isolerte blokker (antatt Jackon) på sålefundamentering.

Bygninger på eiendommen

Bod og sommerstue og carport



Anvendelse

Byggeår 2013

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Carport med uisolert bod oppført i trekonstruksjon på Leca ringmur på støpt gulv på grunn.
Pulttak med ru betongtakstein.
Tilbygget sommerstue med skyvbare alum.felt med ett-lags glass, enkel takkonstruksjon med pvc-plater, gulv med terrassebord.
Vær oppmerksom på at forenklet terrassetak over sommerstue vil ha begrenset styrke for snølast.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående redskapsbod oppført i uisolert trekonstruksjon.

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

Østsynet 3, 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3787
3002 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

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

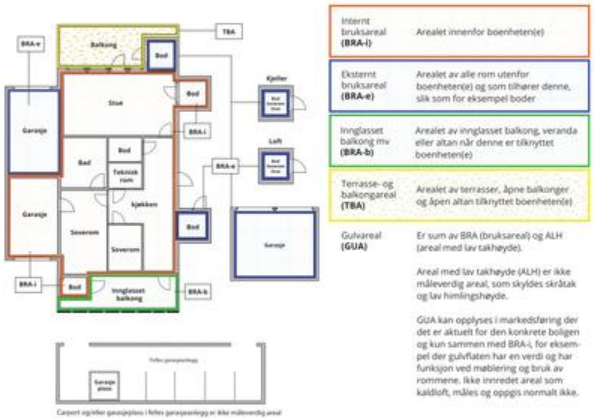
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	67			67	11
Sokkeletasje	56			56	
SUM	**123**				**11**
SUM BRA	**123**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Bad, Soverom, Garderobe, Trapperom, Stue/kjøkken		
Sokkeletasje	Vindfang, Trapperom, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod og sommerstue og carport

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bod og carport		5	8	13	
SUM		**5**	**8**		
SUM BRA	**13**				

Østsynet 3, 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3787
3002 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bod og carport		Bod	

Kommentar

Oppført areal gjelder bod.
Tilbygget sommerstue ikke måleverdig pga høyde <1,9m. Gulvareal 6,5 kvm.

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	116	6
Bod og sommerstue og carport	0	5
Bod	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Christina Aakervik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3002 MOSS	1	3787		0	440.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Østsynet 3

Hjemmelshaver
Aakervik Christina, Bækkevold Knut Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert og attraktivt boligområde på Jeløy.
Eiendommen ligger høyt i terrenget med sjøutsikt utover Oslofjorden mot Larkollen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
500 000	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.04.2025		Gjennomgått		Nei

Østsynet 3, 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3787
3002 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.05.2022	
2	19.05.2022	
3	07.04.2025	
4	07.04.2025	
5	11.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Østsynet 3, 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3787
3002 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FC6440

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bækkevold, Knut Erik	9578-5998-4-978076	2025-04-11 13:34:25
Aakervik, Christina	9578-5997-4-2389273	2025-04-11 13:35:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. apr. 2025

Oppdragsnummer
41-0089/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Østsynet 3, 1512 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Christina Aakervik, Knut Erik Bækkevold

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 31760013
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

Arbeid som er utført: Byttet takplater på sommerstue i tilknytning til carport 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Nei - Men huset skal være bygd med radonsperre ref. forrige eier.

Feil og mangler

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

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

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

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

Beskriv: Noe innsig av fukt rundt stuevinduer hovedetasje. Dette er opplyst takstmann.

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og tilstandsrapport fra forrige overdragelse i 2022. Kommunale papirer i byggesaksarkivet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges 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: 41-0089/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Aakervik, Christina	**2025-04-11**	**Bækkevold, Knut Erik**	**2025-04-11**

Identifikasjon

bankID Aakervik, Christina

Identifikasjon

bankID Bækkevold, Knut Erik

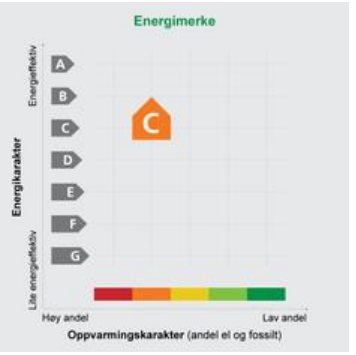
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Østsynet 3
Postnr	1512
Sted	Moss
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	3787
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1398699
Dato	19.05.2022



Innmeldt av	Simen Slaatsveen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	122
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Østsynet 3	Gnr: 1
Postnr/Sted: 1512 Moss	Bnr: 3787
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 19.05.2022 12:10:41	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1398699	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Simen Slaatsveen	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

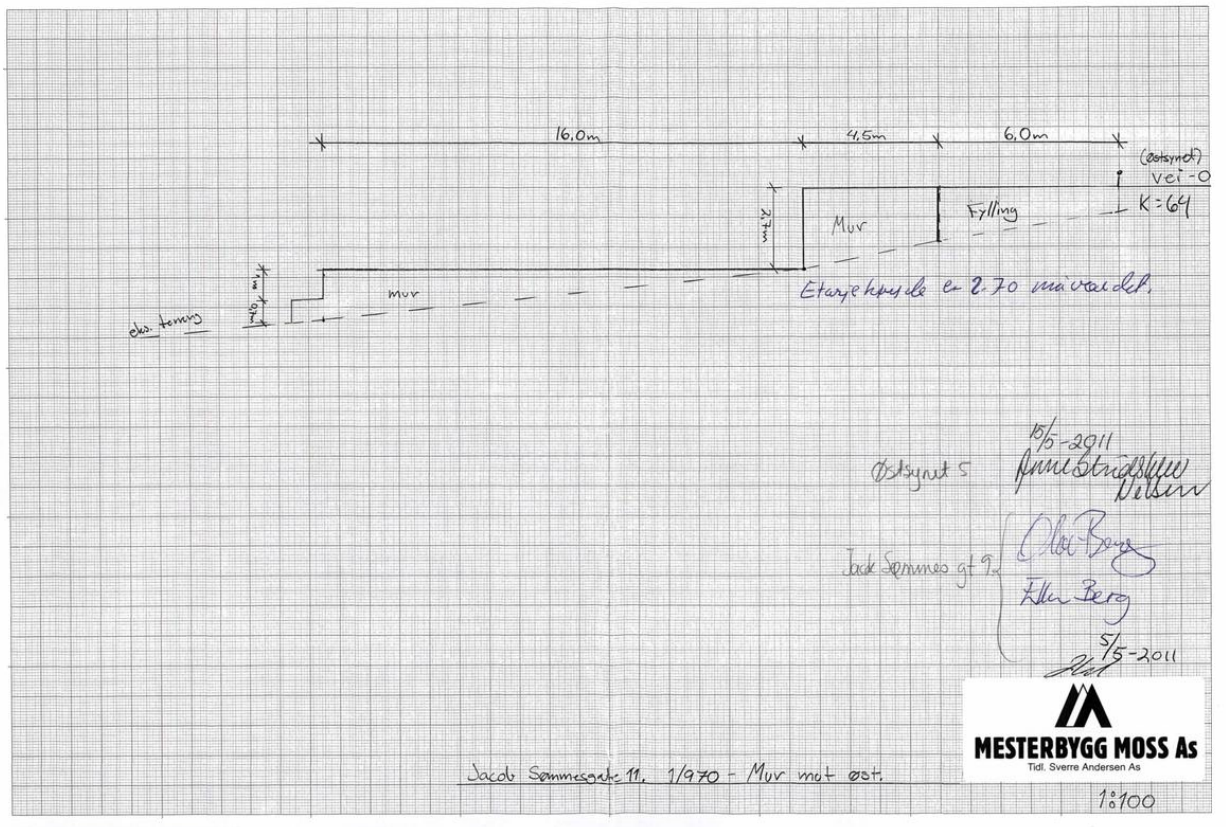
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

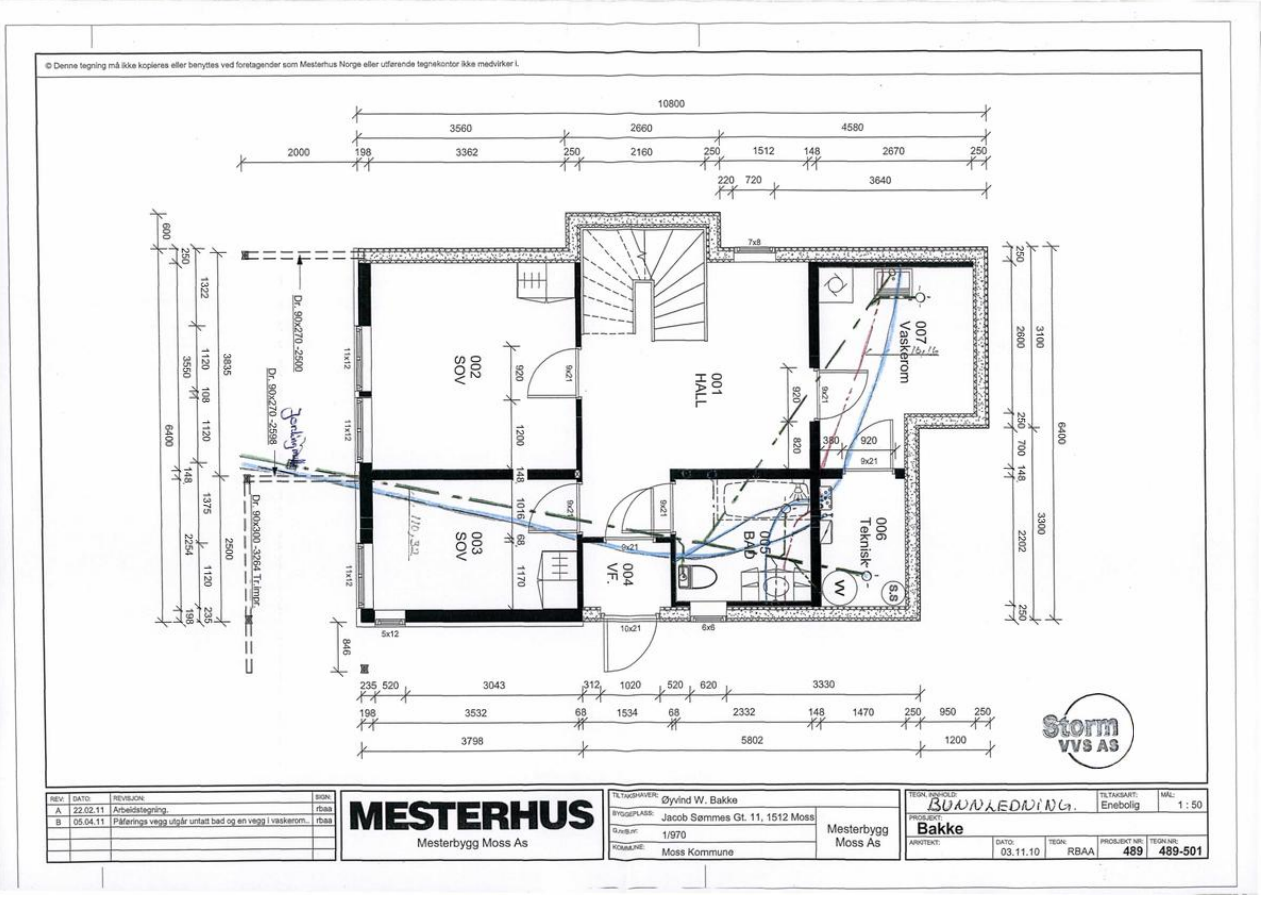
Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

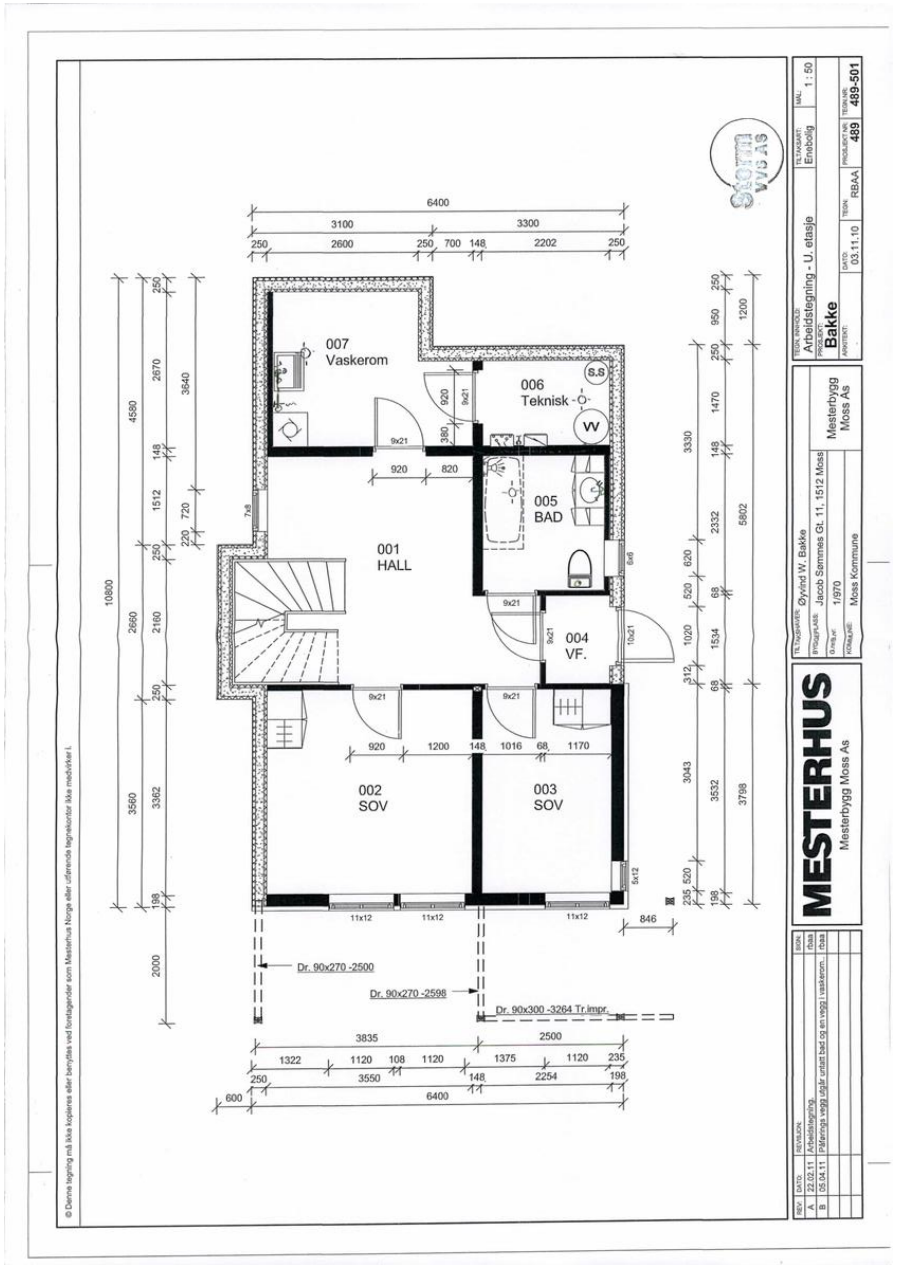
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

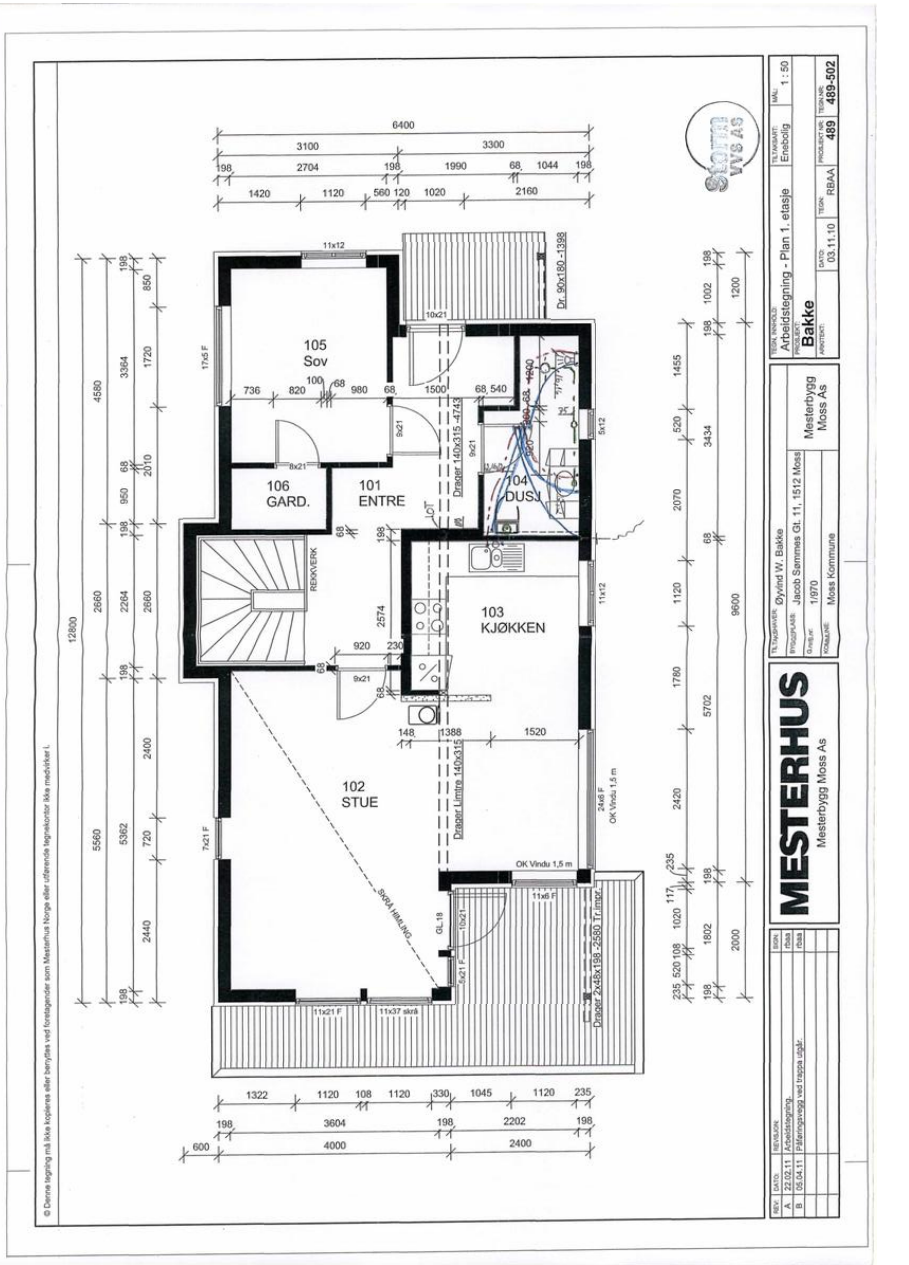
Tips 10: Fyr riktig med ved

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

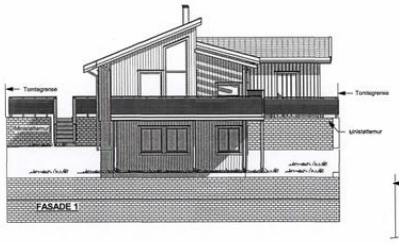

16,0m
4,5m
6,0m
(antatt)
vei -0
K=64
2,7m
Mur
Fylling
1m
0,5m
mur
eks. terreng
Etasje høyde er 2,70 målt ut.
Østsyd 5
15/5-2011
Jacob Sømmes gt 9
5/5-2011
MESTERBYGG MOSS As
Tidl. Sverre Andersen As
Jacob Sømmesgate 11. 1/970 - Mur mot øst.
1:100


© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.
002 SOV
001 HALL
007 Vaskerom
003 SOV
004 VF.
005 BAD
006 Teknisk r.
Dr. 90x270-2500
Dr. 90x270-2598
Dr. 90x900-3364 Tr.inng.
MESTERHUS
Mesterbygg Moss As
Storm VVS AS
Øyvind W. Bakke
Jacob Sømmes Gt. 11, 1512 Moss
1/970
Moss Kommune
Mesterbygg Moss As
BUNNLEDNING.
Bakke
Enebolig
1 : 50
03.11.10
RBAA
489
489-501


007
Vaskerom
006
Teknisk
005
BAD
001
HALL
004
VF.
002
SOV
003
SOV
Dr. 90x270 -2500
Dr. 90x270 -2598
Dr. 90x300 -3264 Tr.impr.
MESTERHUS
Mesterbygg Moss As
Arbeidstegning - U. etasje
Bakke
Enebolig
489-501
Øyvind W. Bakke
Jacob Sømmes Gt. 11, 1512 Moss
1/970
Moss Kommune
03.11.10
RBAA
1 : 50
22.02.11 Arbeidstegning
05.04.11 Påførings vegg utgår umiat bad og en vegg i vaskerom.


105
Sov
106
GARD.
101
ENTRE
104
DUSJ
103
KJØKKEN
102
STUE
REKKVERK
Dr. 90x180 -1398
Drager 140x315 -4743
Drager Limtre 140x315
Drager 2x48x198 -2680 Tr.impr.
OK Vindu 1,5 m
MESTERHUS
Mesterbygg Moss As
Arbeidstegning - Plan 1. etasje
Bakke
Enebolig
489-502
Øyvind W. Bakke
Jacob Sømmes Gt. 11, 1512 Moss
1/970
Moss Kommune
03.11.10
RBAA
1 : 50
22.02.11 Arbeidstegning
05.04.11 Påførings vegg utgår umiat bad og en vegg i vaskerom.

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.









Dagrun Tefke
Herbert Tefke.

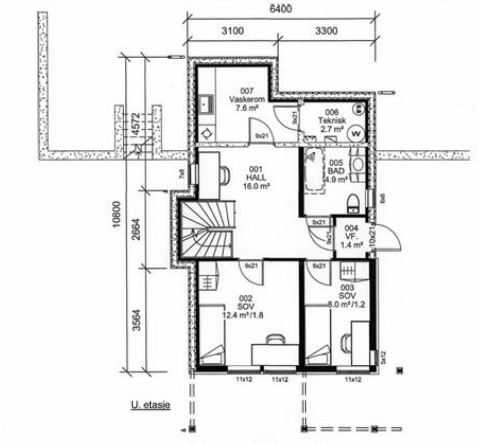
REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	11.01.11	Endret forstøttningsmur med minitattermur. Rev. rekkverk	RBAA
B	31.01.11	Byttet minitattermur til forstøttningsmur på øst siden.	RBAA

MESTERHUS
Mesterbygg Moss As

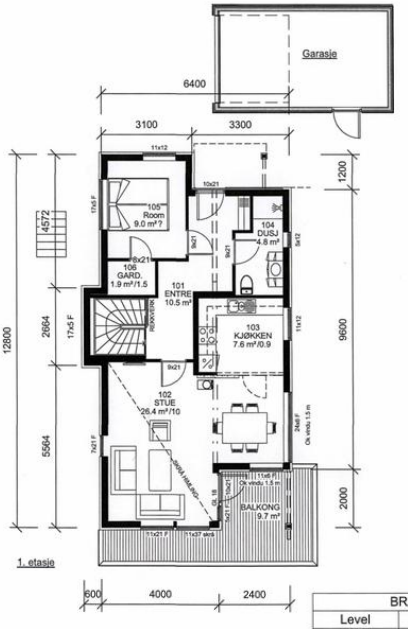
TILTAKSHAVER:	Øyvind W. Bakke
BYGGEPLASS:	Jacob Sømmes Gt. 11, 1512 Moss
GNR./BNR:	1/970
KOMMUNE:	Moss Kommune
	Mesterbygg Moss As

TEGN. INNHOLD: Fasader med Garasje			TILTAKSART: Enebolig	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: Bakke				
ARKITEKT:	DATO: 03.11.10	TEGN: RBAA	PROSJEKT NR: 489	TEGN.NR: 489-101-A

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.







BRA	
Level	Area
ETASJE 0	56.2 m²
ETASJE 1	66.6 m²
Total	122.8 m

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	08.12.10	Utvidet balkongen , ytterdør u. etasje.	RBAA

MESTERHUS
Mesterbygg Moss As

TILTAKSHAVER:	Øyvind W. Bakke
BYGGEPLASS:	Jacob Sømmes Gate 11, 1512 Moss
GNR./BNR:	1/970
KOMMUNE:	Moss Kommune

TEGN. INNHOLD: Plan & snitt			TILTAKSART: Enebolig	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: Bakke				
ARKITEKT:	DATO: 03.11.10	TEGN: RBAA	PROSJEKT NR:	TEGN.NR: 100

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



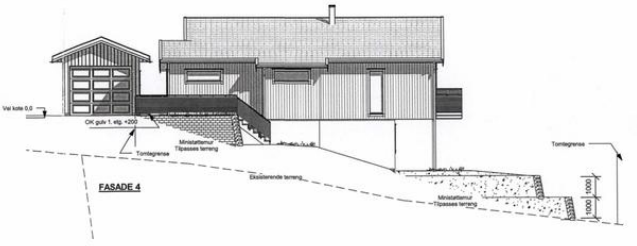
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

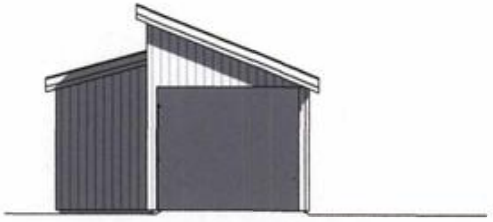
E1

REV	DATO	REVISJON	SIGN
A	11.01.11	Endret forstøtningsmur med mintalattemur. Rev. rekkverk.	RBAA
B	31.01.11	Bytte mintalattemur til forstøtningsmur på øst siden.	RBAA

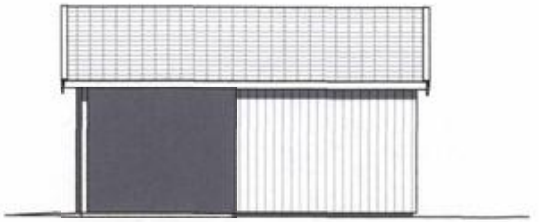
MESTERHUS
Mesterbygg Moss As

TILTAKSHAVER: Øyvind W. Bakke
BYGGEPLASS: Jacob Sømmes Gate 11, 1512 Moss
GNR/BNR: 1/970
KOMMUNE: Moss Kommune
Mesterbygg Moss As

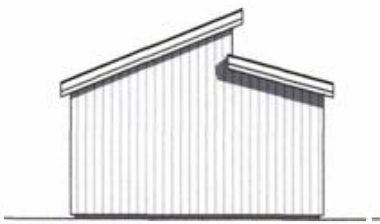
TEGN. INNHOLD: Fasader med Garasje
TILTAKSART: Enebolig
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: Bakke
KONTROLL: DATO: 03.11.10 TEGN: RBAA PROSJEKT NR: TEGN NR: 101-A



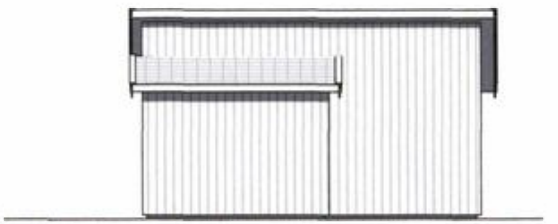
FASADE 1 Vest



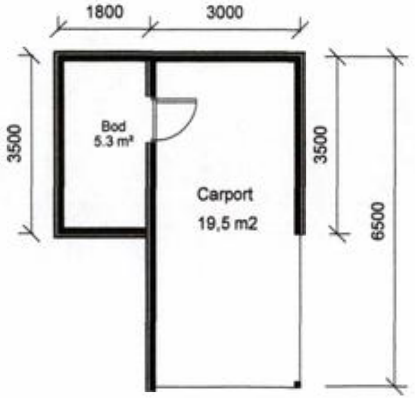
FASADE 2 Sør



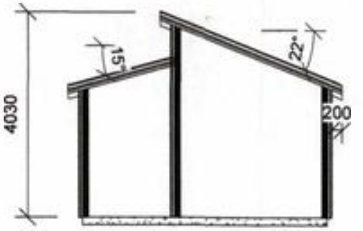
FASADE 3 Øst



FASADE 4 Nord



04 Hovedetg



Snitt



3D View 3

19,5
6,3

TILTAKSHAVER: Siri og Øyvind Bakke		TEGN. INNHOLD: Fasader/ plan/ Snitt	REV:
BYGGEPLASS: Østsynet 3		PROSJEKT: **Carport**	
G.nr/B.nr: 0		MÅL: 1 : 100 / DATO: 19.06.13 / TEGN: KB	
KOMMUNE: MOSS			

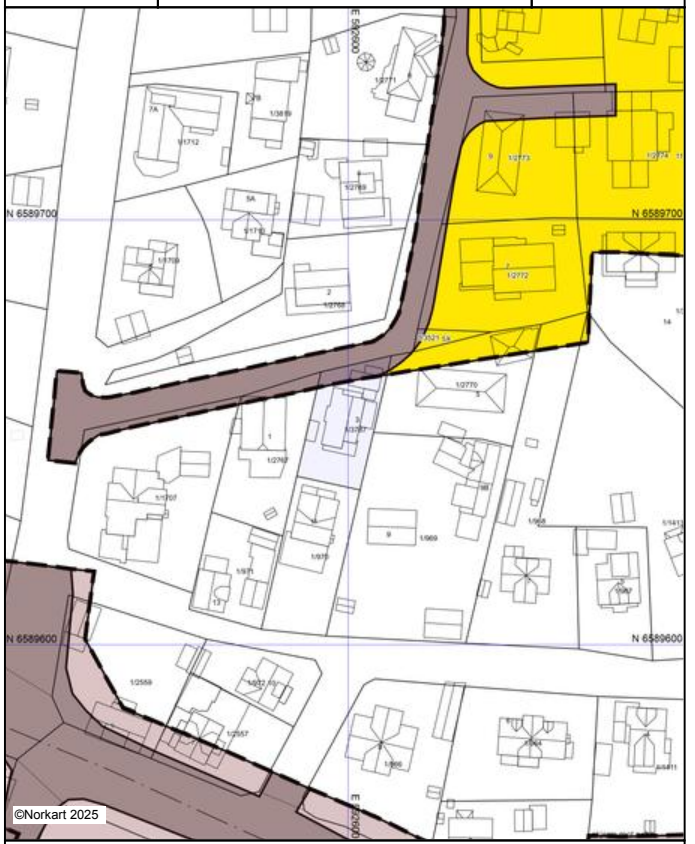
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/3787
Adresse: Østsynet 3
Dato: 25.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gate med fortau
Annen veggrunn
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Veg
Kjøreveg
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane
Abc Påskrift plantilbehør

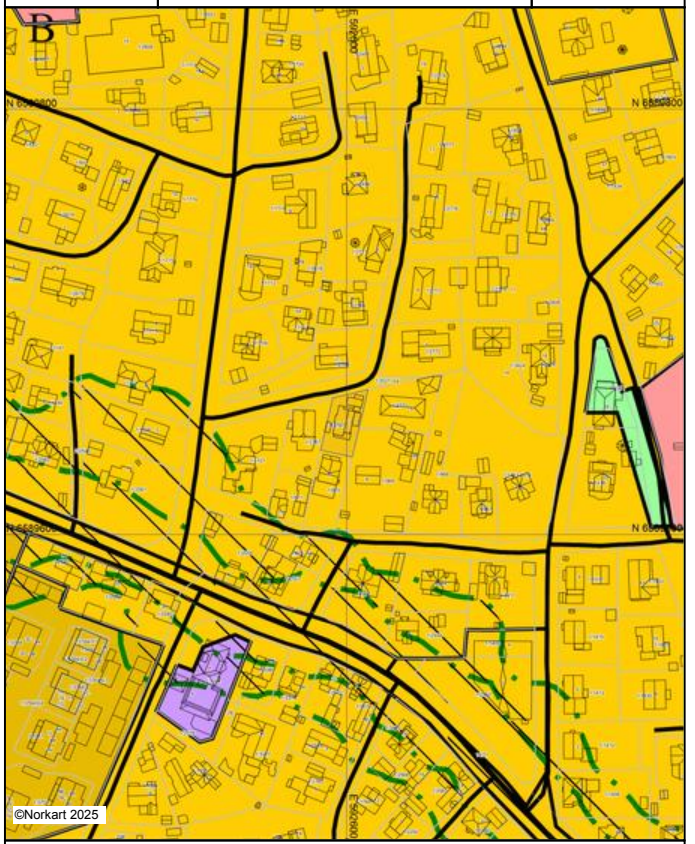
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/3787
Adresse: Østsynet 3
Dato: 25.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Boligbebyggelse - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/moss

928 30 740

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0089/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Østsynet 3 1512 MOSS

Betegnelse: Gnr 1, bnr 3787 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no