NORDVIK

Kallumlia 13A

3 soverom | 154 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Kallumlia 13A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
69	Vedlegg
77	Andre vedlegg
87	Kontaktinfo
90	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93	Forbrukerinformasjon om budgivning
94	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.11.2026







Nøkkelinformasjon

Flott vertikaldelt tomannsbolig o/3 plan - Eneboligfølelse m/stor hage - Solrike uteplasser og dobbeltgarasje m/el-lader

Prisantydning	**5 550 000,-**
Omkostninger	**139 840,-**
Totalpris	**5 689 840,-**
BRA-i	**154 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1968**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Kallumlia 13A!

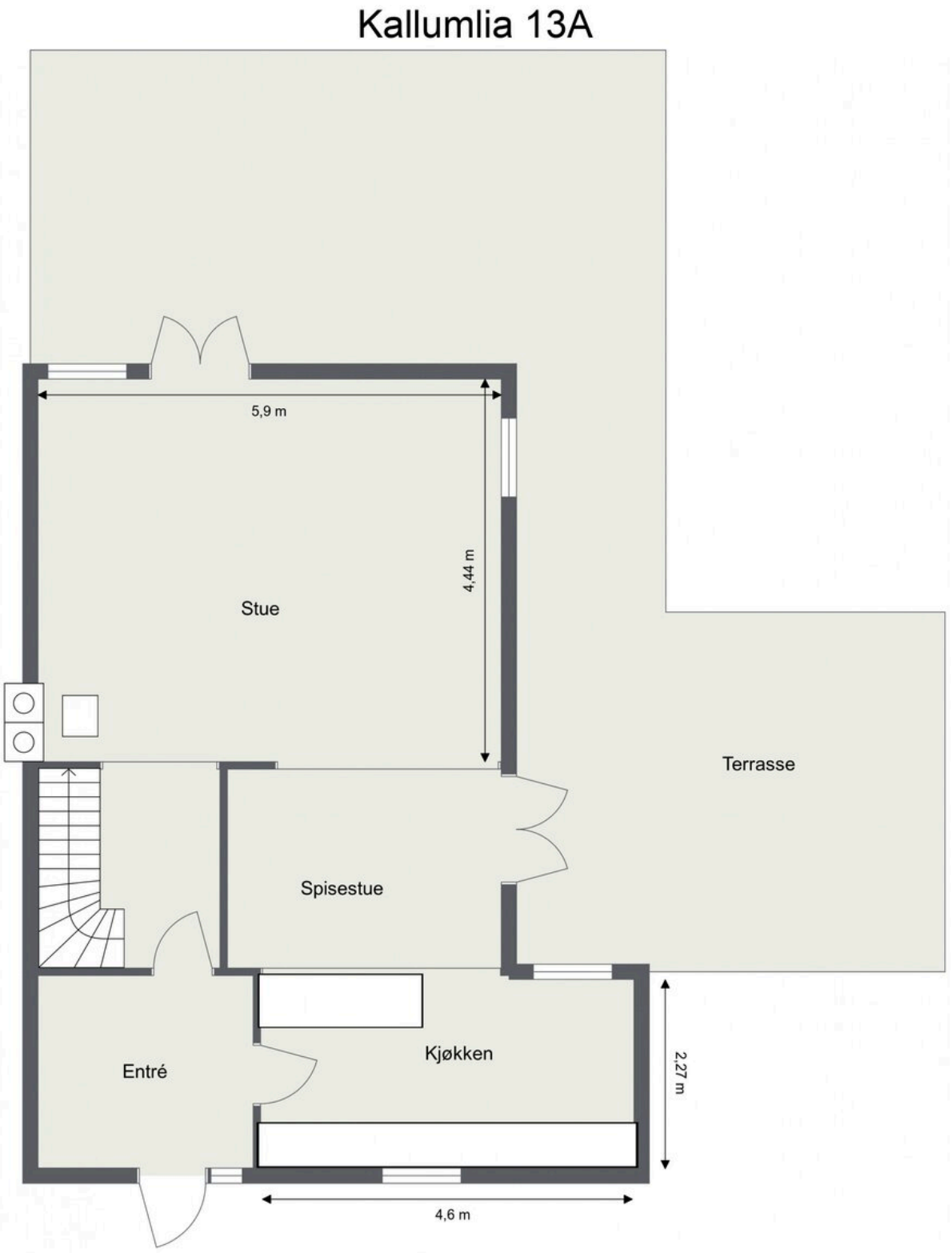
* Vertikaldelt tomannsbolig med eneboligfølelse
* Stor, solrik hage med god boltreplass
* Sydvestvendte uteplasser med gode solforhold
* Oppgradert hovedetasje med nye overflater i 2025
* Tre soverom, hovedsoverom med tilgang til balkong
* Dobbelgarasje med elbillader og egen bod
* Beliggenhet nær skole, barnehager og servicetilbud
* 600 meter til Varnaveien handelsområde

Beliggenheten er meget sentral og samtidig tilbaketrukket mot rolige Ekholt. Fra boligen er det 300 m til busstopp og kort vei til togstasjon som tar deg til Oslo på ca. 30 min. Gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og rekreasjonsområder, og et nærområde med godt utvalg i butikker, kafeer og spisesteder.

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 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.





Hovedetasjen gjennomgikk oppgradering i 2025 med nye vegger og himlinger, ny isolasjon, nytt elektrisk anlegg og større åpninger mellom rommene.





Rommet har god plass til sofagruppe og øvrig møblering. Vedovnen skaper en lun og innbydende atmosfære, supplert av varmepumpe som gir effektiv oppvarming gjennom hele året.

Stuen har vindusflater mot hagen som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en fin kontakt mellom inne- og uteområdene.



Fra stuen trer du rett ut på terrassen med videre adkomst til den grønne hagen.





Her får du en kombinasjon av romslige uteområder og flotte uteplasser.

Tomten er pent opparbeidet med stor plen, beplantning og flere hyggelige soner for både lek og avslapning.











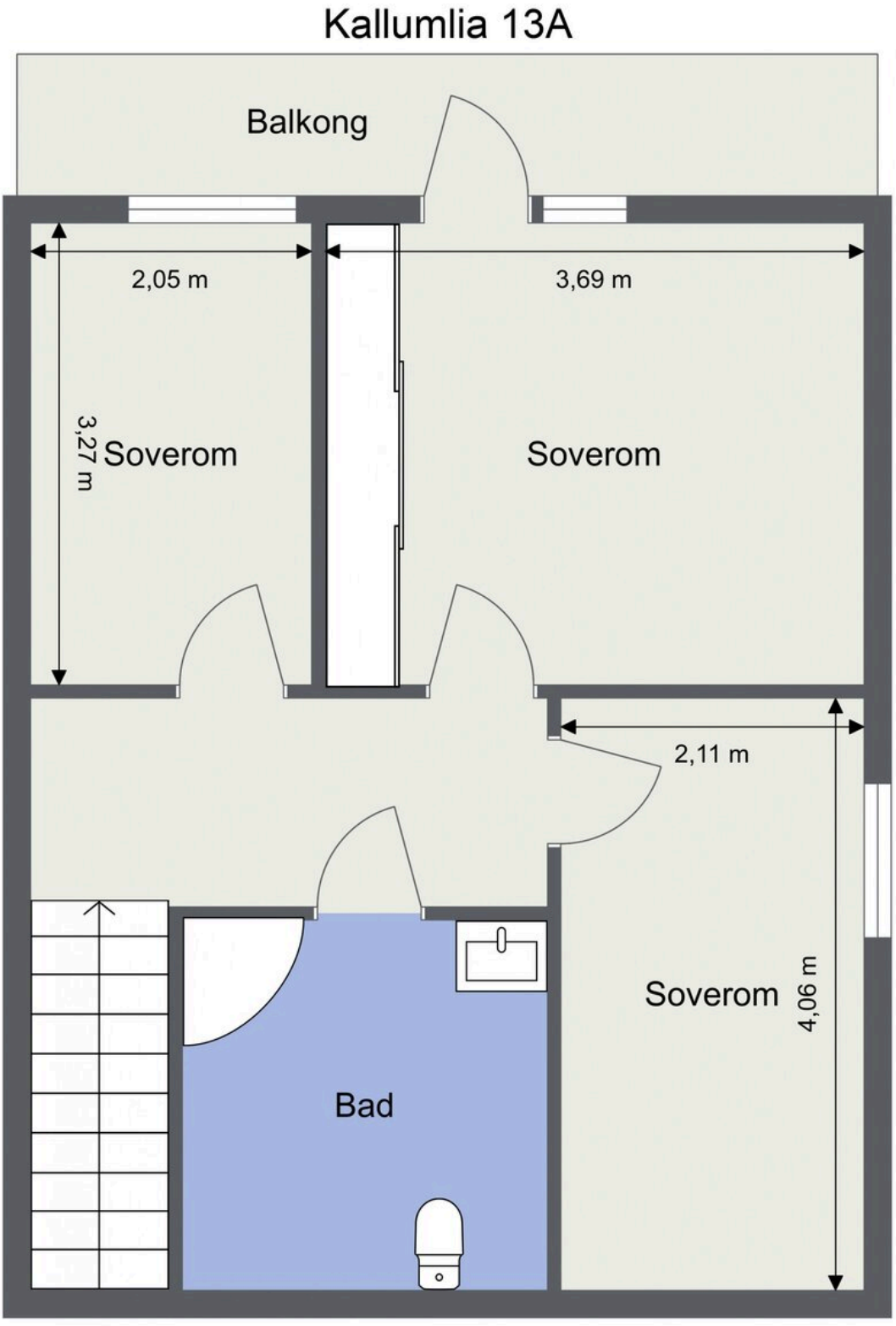






Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm



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





Alle boligens tre soverom er samlet i 2. etasje.





Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe og utgang til balkong.

Balkong på 6 kvm ble oppgradert i 2021. Herfra har du hyggelig utsyn mot hagen.





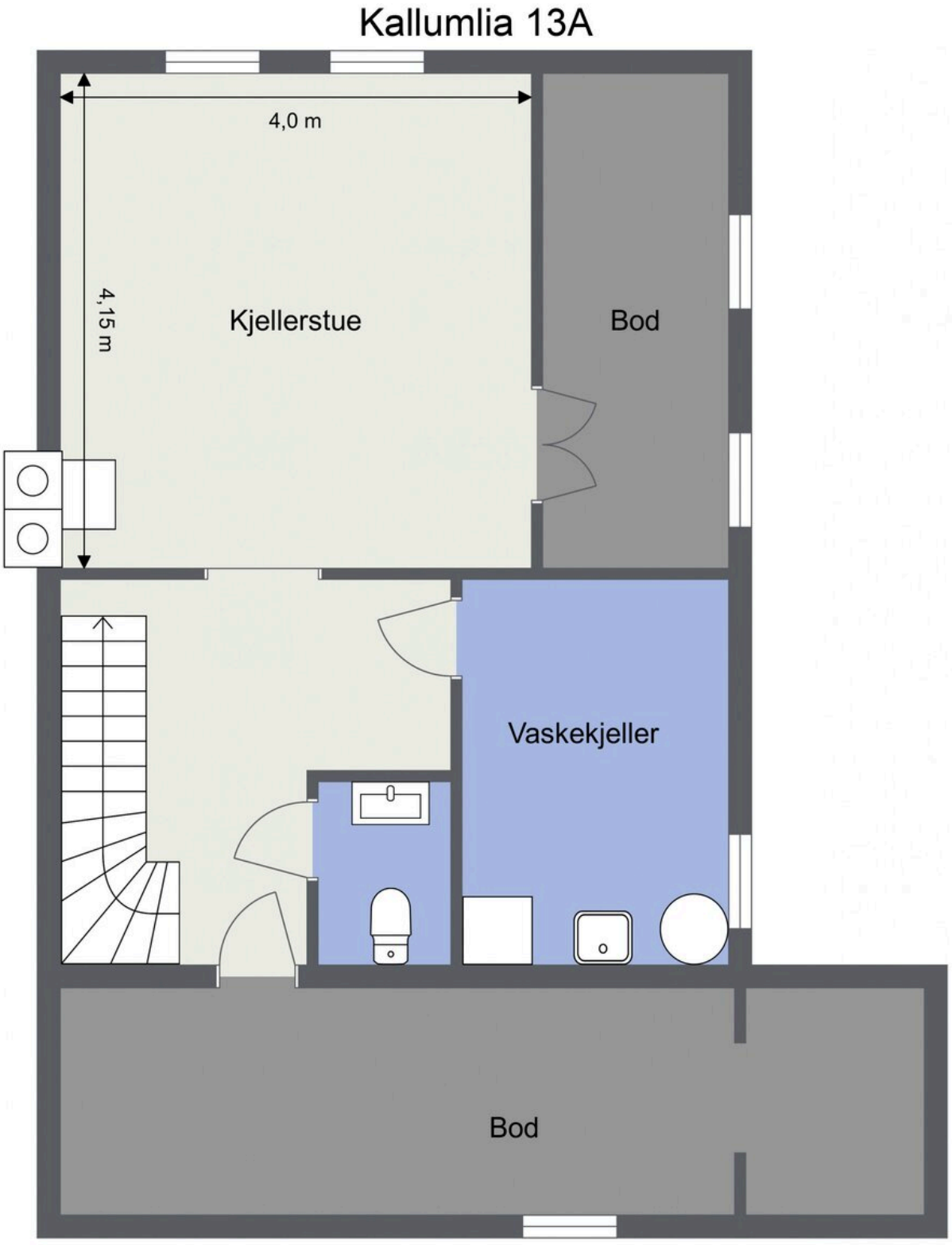






Planløsning

Kjeller
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 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.






SÄPO







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0245/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kallumlia 13A, 1526 MOSS
Gnr 193, bnr 217 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Vebjørn Just
Wanja Sandø

Kjøpesum og omkostninger
5 550 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
138 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
139 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
159 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 689 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 709 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1968

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 154 kvm
BRA-e: 46 kvm
Totalt BRA: 200 kvm
TBA: 69 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 57 kvm. Trapperom/gang, vaskekjeller, toalettrom, kjellerstue, bod og bod 2.
Total BRA: 57 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, trapperom/gang, stue, spisestue og kjøkken.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 63 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Trapperom/gang, soverom, soverom 2, soverom 3 og bad.
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 12 kvm. Bod.
Total BRA: 12 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 34 kvm. Garasje.
Total BRA: 34 kvm.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
Kjeller: Trapperom/gang, vaskekjeller, toalettrom, kjellerstue og to boder.
1. etasje: Entré, trapperom/gang, stue, spisestue og kjøkken.
2. etasje:Trapperom/gang, tre soverom og bad.

Øvrige arealer:
- Terrasse på 63 kvm.
- Balkong på 6 kvm
- Bod på 12 kvm.

- Dobbelgarasje.

Standard
Familievennlig vertikaldelt tomannsbolig med eneboligfølelse, stor hage og gode solforhold. Her får du en sjelden kombinasjon av romslige uteområder, flotte uteplasser og en lys, oppgradert hovedetasje i et etablert og attraktivt boligområde. Tomten er pent opparbeidet med stor plen, beplantning og flere hyggelige soner for både lek, avslapning og sosiale sammenkomster.

Det er parkering på gårdsplass og i dobbelgarasje med kort vei til inngangspartiet. Vel innenfor døren møtes du av et romslig vindfang med plassbygget garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass. Herfra ledes du videre inn i boligens oppgraderte hovedetasje. Hovedetasjen gjennomgikk en omfattende oppgradering i 2025 med nye vegger og himlinger, ny isolasjon, nytt elektrisk anlegg og større åpninger mellom rommene. Resultatet er en lys og luftig planløsning med god flyt mellom oppholdsrommene.

Stuen har store vindusflater mot hagen som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en fin kontakt mellom inne- og uteområdene. Rommet har god plass til sofagruppe og øvrig møblering. Vedovnen bidrar med lun varme og hyggelig atmosfære, mens varmepumpen sørger for energieffektiv oppvarming året rundt. Spisestuen ligger i åpen forbindelse med stuen og danner et naturlig samlingspunkt for familie og gjester. Her er det god plass til et stort spisebord, og de store vindusflatene bidrar til en lys romfølelse.

Fra oppholdsrommet er det utgang til de sydvestvendte uteplassene på totalt 69 kvm. Terrassen ble oppført i 2020 og har god plass til både spisegruppe og sittegruppe. Den elektriske markisen fra 2022 gir behagelig skygge ved behov. Fra terrassen er det god oversikt over hagen, og selger opplyser om svært gode solforhold gjennom store deler av dagen.

Kjøkkenet fra Epoq har et moderne uttrykk med hvite, håndtaksløse fronter kombinert med mørk benkeplate. Kjøkkenøya tilfører både ekstra arbeidsflate, oppbevaring og en naturlig møteplass i hverdagen. Kjøkkenet ble oppgradert i 2017 med blant annet nye stikkontakter, stekeovn, komfyrvakt, ventilator og kjøleskap/fryser. Integerte hvitevarer medfølger.

· 2. etasje:
Badet ble oppgradert i 1999 og er innredet med dusjhjørne, servantinnredning, speilskap, wc og takvindu. Badet har behov for modernisering.

I boligens øvre etasje ligger tre soverom samlet på samme plan. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter og utgang til balkong oppgradert i 2021 med hyggelig utsyn over hagen. De to øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene har lyse overflater og laminatgulv.

· Kjeller
Kjelleren inneholder kjellerstue med vedovn, vaskekjeller med wc og servant, samt bodarealer. Etasjen har eldre standard, men tilbyr praktisk oppbevaringsplass og fleksible bruksområder etter behov. Kjelleretasjen er ikke godkjent som varig oppholdsrom.

Boligen har gode oppbevaringsmuligheter med plassbygget garderobeløsning i vindfanget, bodarealer i kjelleren, utvendig bod på 12 kvm, samt en romslig dobbelgarasje.

Innvendige overflater:
- Vegger med panel, tapet og slettmalte overflater.
- Gulv med laminat og fliser.
- Panel, malte takplater (Takess) og slettmalte overflater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i utførelse kobberrør.
- Avløp i kombinasjon av støpejernsrør og plastrør.
- Stue med nye romventilatorer. Øvrig del av bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn i kjeller og i 1. etasje. Varmefordeling med panelovner, gulvvarme og varmepumpe luft-tilluft.
- Ny VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk, fast el-tilknytning ihht. krav.
- Nytt skjult anlegg i 1. etasje.
- El-skap med nye jordfeilautomater. Overlastvern 40A, 3x16mm2. El-anlegg generelt jevnlig oppgradert.

Parkering
Det medfølger stor dobbeltgarasje med montert ladeboks for elbil (lading betales over egen strømregning). I tillegg er det parkering på privat gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:
2025:
- Oppgradering av hovedetasjen, herunder montering av nytt tak i spisestue og trappegang
- Utskifting av strømledninger samt etablering av nye lampepunkter og stikkontakter i gang, mellomgang, stue, spisestue og trappeoppgang, utført av El Partner
- Montering av ny varmtvannsbereder utført av Østfold Rør, samt nytt tilhørende el-opplegg utført av El Partner
- Etablering av ny stikkontakt til varmepumpe, utført av El Partner

2023:
- Montering av stikkontakter til kjøkkenbenk, toalett og fryser i kjeller, lys under pergola på veranda, samt strømtilførsel til utebod, utført av CRS Elektro

2022:
- Installasjon av uttrekkbar elektrisk markise

2021:
- Etablering av ny balkong i andre etasje, utvendig maling av boligen, samt utskifting av flere takrenner, utført av Krawczyk bygg og renovation, GK byggetjenester og Din maler AS
- Installasjon av elbillader og etablering av ny kurs, utført av Elektrikertjenesten Sarpsborg-Fredrikstad AS
- Utskifting av stikkledning, utført av Storm VVS

2020:
- Bygging av terrasse samt montering av nye verandadører i første etasje, hvorav den ene erstattet et tidligere stuevindu, utført av Krawczyk bygg og renovation og GK byggetjenester

ca. 2019:
- Utvendig drenering rundt boligen og etterisolering med 10 cm Thermodren

2018:
- Oppgradering og rehabilitering av sikringsskap med ny innmat, nytt TKS-skap samt nye tilførsler inn til skapet, utført av Bjerk Elektro AS
- Etablering av to nye kurser til vaskemaskin og tørketrommel, utført av Bjerk Elektro AS

2017:
- Etablering av nye stikkontakter i stue og ved kjøkkenbenk, komfyrvakt, ny kurs til platetopp samt el-opplegg til ventilator, kjøleskap, fryser, lys i skap, mikrobølgeovn og ny kurs til varmtvannsbereder, utført av Bjerk Elektro AS

2016:
- Montering av ny strømtilførsel til garasje, utført av El Partner AS

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: *1999 - Totalrenovering av bad- Moss Rørleggerservice AS. El-arbeid utført av Jeløy Elektro.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: ikke som jeg kjenner til.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: ikke som jeg kjenner til.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: *Terrasse ble bygget i 2020. Samtidig nye verandadører i 1.etasje, hvor den ene erstattet tidligere stuevindu. Ny balkong i 2. etasje og maling av hus ble utført i 2021. Flere takrenner ble samtidig byttet ut. Uttrekkbar elektrisk markise installert sommeren 2022. - Krawczyk bygg og renovation, GK byggetjenester, Din maler AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble drenert rundt 2019 og etterisolert utvendig med 10 cm Thermodren, ifølge informasjon fra tidligere salgsoppgave.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: *2025 - Byttet alt av strømledninger i gang, mellomgang, stue, spisestue og trappe oppgang. Nye lampepunkter og stikk kontaktpunkter i Gang, mellomgang, stue, spisestue og trappe oppgang. - El Partner *2025 - Ny kontakt til varmepumpe - El partner *2025 - Nytt opplegg i forbindelse med montering av ny varmtvannsbereder. - El Partner *2023 - Stikk til kjøkkenbenk, stikk på toalett i kjeller, stikk til fryser i kjeller, stikk til lys under pergola på veranda, strøm til utebod. - CRS Elektro * 2021 - Installasjon av El billader, samt ny kurs - Elektrikertjenesten Sarpsborg-Fredrikstad AS *2018 - To nye kurser til tørketrommel og vaskemaskin. -Bjerk Elektro AS *2018 - Rehabilitering av sikringsskap samt nytt TKS-skap + nye tilførsler inn til sikringsskap. - Bjerk Elektro AS *2017 - Ny stikk i stue, stikk i kjøkkenbenk, stikk til stekeovn, komfyrvakt til platetopp, stikk til ventilator, kjøleskap, fryser, lys i skap, mikro, dimmer til taklampe på kjøkken, ny kurs til VVB - Bjerk Elektro AS *2016 - Montering av ny tilførsel til garasjen - El Partner AS *2013 - Rehabilitering gang mm. - Jeløy Elektro AS * 2000 - Skifte av innmat sikringsskap - Jeløy Elektro AS *2000 - Nytt opplegg for VVB og nytt el-opplegg i bad med montering av varmekabler. - Jeløy Elektro AS *2010 - El-opplegg i gang - Jeløy Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021 - Installasjon av El billader, samt ny kurs - Elektrikertjenesten Sarpsborg-Fredrikstad AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 Satt inn ny varmtvannsbereder Østfold Rør.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: *Lekkasje fra vannrør førte til vanninnsig i tak

i spisestue og trappegang. Reperasjon av vannrør utført av Sentrum Rør AS. Gjennomført opptørkning, og lagt nytt tak i spisestue og trappegang, juli 2022. Taket ble igjen åpnet og lukket ved totalrenovering av hovedetasjen i 2025.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Fuktig gulv i et hjørne av råkjeller i forbindelse med mye nedbør høst 2023'. Ble ordnet på forsikring og utbedringstiltak er gjort i henhold til anbefalinger fra takstmann. Ekstra drensrør er koblet på nedløpsrør fra tak i hjørnet fuktigheten oppstod. Ikke hatt problemer etter dette.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: * Lekkasje fra innvendig vannrør i juli 2022. Sentrum Rør AS reparerte vannrøret. *2021, Stikkledning ble byttet i 2021. (Gjenstår ca. 2m inn til ringmuren). Røret ble byttet grunnet dreneringsarbeid på naboeiendom som førte til sprekt rør. Rørlegger opplyste at røret ser helt ut inn til ringmuren. Storm VVS utførte arbeidet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: tilstandsrapport fra forrige gang det ble solgt.

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? I tidligere salgs/takstrapporter.

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?
Ja. Beskriv: Naboen renoverer huset sitt. Arbeidet er i gang.

Bygningssakkyndig
Kristan Østmark

Byggemåte
TOMANNSBOLIG

Utvendig:
Saltak tekket med betongtakstein. Renner, nedløp i kombinasjon av eldre sink og nyere stål. Øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn, pipe med helbeslag. Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med liggende trepanel. Saltak med kaldtloft, oppført i sperrekonstruksjon, undertak med taktro av bordkledning. Loft ventilert med ventil i gavler og stedvis langs skråtak. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra 1987/1988, kjellervinduer med enkle glass. Takvindu på bad i 2. etasje. Dører: 1-fløyet terrassedør i 2. etasje, hev/senk med ramme og karm i tre med 2-lags eldre isolerglass. 2-fløyede terrassedører i 1. etasje med ramme og karm i tre med 3-lags isolerglass fra 2020. Ytterdør i isolert trekonstruksjon. 2. etasje med utgang til balkong 6 kvm, terrassebord på utkraget trekonstruksjon. Rekkverk i tre. Markterrasse oppført med terrassebord på tilfarere.

Innvendig:
Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Murt teglsteinspipe med tilknyttet peisovn i kjeller og i 1. etasje. Kjeller med innvendig påført vegg.

Tomteforhold:
Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Grunnmur utvendig etterisolert og med oppgradert drenering i 2019, ref. tidligere salgsopplysninger. Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering. Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger. Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen, og gruslagt gårdsplass. Inntaksledning vann med eldre kobberrør. Avløp med støpejernsrør. Det opplyses stikkledninger fra utside grunnmur er tidligere skiftet, dokumentasjon ikke fremlagt.

BOD
Utebod oppført i uisolert trekonstruksjon.

GARASJE
Dobbelgarasje oppført i trekonstruksjon på ringmur og støpt gulv på grunn. Bred leddport i isolert metall, med portautomatikk.

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

TG2
- Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Tak er tidligere omlagt, men ukjent årstall. TG vurdert på bakgrunn av ukjent alder. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres jevnlig ettersyn av taktekkingen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av eldre taktekking er økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

- Nedløp og beslag
Halvparten av forventet brukstid oppbrukt på enkelte renner. Nedløp med utspyler på terrasse, medfører økt fuktbelastning på terrasse. Konsekvens/tiltak: Renner med høy alder bør følges opp og vurderes for utskifting

for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningens konstruksjon.Nedløp med utspyler på terrasse bør endres for å redusere fuktbelastningen på terrassen, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på terrassekonstruksjonen. Redusert levetid på renner og nedløp medfører økt risiko for vanninntrenging og fuktskader.

- Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og uttørking. Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen.

- Takkonstruksjon/Loft
På kneloft fremkommer luftespalte langs takfot stengt, lauftespalte i skråtak fra kneloft mot loft stedvis stengt. Enkelte skjolder som symptom på fuktlekkasjer, ved fuktmålinger ble det ikke påvist fukt. Adkomst til loft ved luke i himling, loft uten gangbart gulv. -Loft begrenset besiktiget. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å holde området under oppsikt og gjennomføre jevnlige kontroller for å avdekke eventuelle fuktproblemer på et tidlig stadium, da skjolder kan indikere tidligere eller periodiske lekkasjer. Begrenset adkomst og inspeksjonsmuligheter på loftet medfører økt risiko for at eventuelle skader eller lekkasjer ikke oppdages i tide. Det anbefales å tilrettelegge for bedre inspeksjon, for eksempel ved å etablere gangbart gulv eller bedre adkomst. Luftespalter som er stengt bør åpnes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, da utilstrekkelig lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

- Vinduer
Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert. Kjellervindu nær terreng, utsatt for økt fuktbelastning på trekarm. Kjellervindu med sprekk i glass, uferdig tetting rundt vindu med eksponert eldre byggskum. Takvindu med avflassende overflatebehandling/stedvis noe oppsprekking i karm, symptom på fukt i karm. Ved foretatt fuktmåling i karm ble det ikke påvist unormale forhold. Konsekvens/tiltak: Alderen på isolerglassene tilsier økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt utskifting ved behov for å unngå varmetap og fuktskader.Kjellervindu nær terreng er utsatt for økt fuktbelastning, noe som kan føre til råte- og fuktskader på trekarm. Det anbefales å sikre tilfredsstillende tetting rundt vinduet for å hindre fuktinntrengning. Kjellervindu med sprekk i glass bør skiftes ut for å unngå varmetap, fuktskader og redusert sikkerhet. Kjellervindu med uferdig tetting bør utbedres for å sikre god tetting og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen. Takvindu med avflassende overflatebehandling og oppsprekking i karm bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å forhindre videre forringelse av treverket. Besørg tilstrekkelig ventilering.

- Dører
Terrasedør i 2. etasje med punktert glass. Konsekvens/tiltak: Punktert glass i terrassedøren bør skiftes ut for å gjenopprette isolasjonsevnen og forhindre ytterligere fuktskader i treverket.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Stor avstand mellom spikerslag medfører redusert stivhet i balkonggulv. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres flere spikerslag eller annen forsterkning for å øke stivheten i balkonggulvet.

- Pipe og ildsted
Felles pipe. For teglsteinspipe er det krav til alle 4 pipevanger synlig for å avdekke eventuelle sprekker. For å kontrollere pipevanger må det foretas besiktigelse i tilstøtende boenhet, ikke foretatt. Teglsteinspipe med stedvis manglende/reduserte fuger innvendig i pipeløp. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas besiktigelse av pipevanger i tilstøtende boenhet for å avdekke eventuelle sprekker og sikre at alle krav til synlighet er oppfylt. Manglende eller reduserte fuger innvendig i pipeløpet bør utbedres for å hindre røyklekkasje og redusere risikoen for brann og skader på bygningen.

- Rom Under Terreng
Foretatt hulltaking i påforet vegg, påvist noe forhøyet fuktverdi i veggens bunnsvill. Målt fuktkvote til 18 vektprosent. For å unngå soppangrep på trevirke i konstruksjon med god uttørkingsevne, bør trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt. I konstruksjoner med lav uttørkingsevne, som konstruksjoner mot terreng, må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent. Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinnholdet i bunnsvillen, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller fuktsikring. Forhøyet fuktighet i trevirke øker risikoen for sopp- og råteskader, spesielt i konstruksjoner mot terreng med lav uttørkingsevne. Videre oppfølging og jevnlig kontroll anbefales for å unngå fremtidige skader.

- 2. etasje - Bad - Overflater Gulv
Sprekk i enkelte fliser. Gulv med begrenset fallforhold. Høydedifferanse fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel målt til 12 mm, krav min. 25mm. Ukjent løsning bak feilist på dørterskel. Konsekvens/tiltak: Sprekk i fliser og utilstrekkelig fallforhold bør utbedres for å redusere risikoen for vannansamling på gulvet og mulig vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å undersøke løsningen bak feilisten ved dørterskelen nærmere, da ukjent utførelse kan medføre økt risiko for skjulte skader.

- 2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden

til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist at overflater har noe skader. Stedvis svelleskader. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas utskifting av front med svelleskader, eller event. lokal utbedring, for å hindre videre forringelse av overflater og redusere risiko for fuktskader eller ytterligere skader på innredningen.

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

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

- Fuktsikring og drenering
Dokumentasjon på nytt drenssystem i 2019 foreligger ikke. Noe forhøyede fuktverdier i råkjeller og i påforet vegg i kjellerstue. Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på nytt drenssystem fra 2019 om mulig. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fuktskader. Årsaken til forhøyede fuktverdier i råkjeller og påforet vegg i kjellerstue bør undersøkes nærmere og tiltak utføres, da dette kan føre til skader på konstruksjonen og forringet inneklima dersom nødvendige tiltak ikke iverksettes.

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

TG3
- Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik målt i gang i 2. etasje. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. I kostnadsestimat er det kun medtatt oppretting på gulv i enkelte rom.

- Kjeller - Vaskekjeller - Generell
Vaskekjeller med flislagt gulv og vegger med malt grunnmur. Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom uten tettesjikt, jernsluk med rustdannelser. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Balkong med avvik i rekkverkshøyde. Radonmåling ikke foretatt. Utvendig trapp mangler rekkverk/håndløper. Innvendige trapper med manglende håndløper og rekkverk. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyden på balkongen bør økes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker. Det bør monteres rekkverk og håndløper på utvendige og innvendige trapper for å ivareta sikkerheten og hindre fall. Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da dette kan utgjøre en helserisiko for beboere.

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen: Oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Følgende hvitevarer medfølger ikke: Vaskemaskin og tørketrommel.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord, hovedsoverom og barnerom.
- Tørketrommel og vaskemaskin.
- Liten eikehylle på vei inn mot kjøkkenet (ved siden av verandadør).

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
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn i 1. etg.
- Varmepumpe i 1. etg.
- Elektrisk oppvarming.

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

MIB opplyser at siste feiing ble utført 26.03.2025 og siste tilsyn ble utført 26.03.2025, uten registret avvik på fyringsanlegget.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk er oppgitt til 15 770 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 780,-pr. 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk.

Fakturert beløp i 2025:
- Vann: kr 3 032,76
- Avløp: kr 4 629,60
- Renovasjon: kr 5 669,90
- Feiing: kr 447,96
- Eiendomsskatt: kr 5 109,-
Totalt: kr 18 889,22

Årsprognose for 2026 er kr 24 340,07.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring fra Gjensidige kr. 11 601,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr. 999,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 5 109,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 029 252,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 117 008,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 50783616

TV/Internett/Bredbånd
Eiendommen er tilknyttet fiber levert av Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 601 kvm (Eiertomt)

Tomten er pent opparbeidet med store plenarealer, beplantning og flere hyggelige uteoppholdssoner. Eiendommen har en sjelden kombinasjon av romslige uteområder og gode solforhold, noe som gir en attraktiv eneboligfølelse. De sydvestvendte uteplassene på totalt 69 kvm gir gode muligheter for både avslapning og sosiale sammenkomster gjennom store deler av dagen. Hagen byr på god boltreplass for både små og store, og fremstår som et naturlig samlingspunkt for familien. På tomten finnes også en frittstående utebod på 12 kvm, samt dobbelgarasje.

Det er tinglyst en rettighet som gir eier av gnr. 193 bnr. 336 rett til dobbelgarasjen som står på eiendommen. Det er videre tinglyst rett for eierne av gnr. 193 bnr. 217 (Kallumlia 13A) og gnr. 193 bnr. 336 (Kallumlia 13B) til å plassere garasjen 1,2 meter inn på naboeiendommen gnr. 193 bnr. 216 (Kallumlia 15).

I følge grunnkart er tomtegrensene nøyaktig (<=100 cm), med grunnkart som arealkilde.

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

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger attraktivt til i et etablert og barnevennlig boligområde på Ekholt i Moss. Nordskogveien er en rolig gate med begrenset trafikk, hovedsakelig tilknyttet boligene i området. Området er spesielt godt tilrettelagt for barnefamilier, med kort gangavstand til Ekholt skole og Ekholt barnehage, samt flere barnehager i nærområdet. Det finnes også flere lekeplasser og gode aktivitetstilbud, blant annet fotballbane og et aktivt idrettsmiljø gjennom Ekholt Ballklubb.

Daglige servicetilbud er lett tilgjengelig med kort vei til handelsområdet på Høyden, som er under stadig utvikling og fremstår som en «by i byen» med et bredt utvalg av dagligvarebutikker, nisjebutikker, kjedebutikker, restauranter, kafeer, helsepark og kjøpesenter. Treningssenteret Sporty Toppform ligger kun ca. 8 minutters gange fra boligen.

Moss er preget av historiske omgivelser og et vakkert herregårdslandskap, særlig i områdene rundt Rygge kirke, Værne kloster og gårdene Carlberg og Ekeby på fastlandssiden. For den turglade ligger Carlbergskogen som nærmeste nabo, med et variert nettverk av turstier og gode rekreasjonsmuligheter året rundt, samt flotte tur- og sykkelmuligheter langs Oslofjorden og sørover mot Fuglevik. I tillegg finnes det fine turmuligheter langs Festelandet og ved vannet, med nærhet til sjøen.

I nærområdet ligger også Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter. Her er det flere merkede turløyper/stier og lysløype. For den golfinteresserte ligger Ekholtbruket Golfklubb med 9-hullsbane en kjøretur på under 5 min. unna, og det er kun 10 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden - en av landets beste golfbaner.

Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog, med gode bussforbindelser fra holdeplass 300 meter fra boligen og 3 km til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden. Ved kanalen i Moss sentrum er det også ferjeforbindelse over til Horten og Vestfoldbyene. Eiendommen har i tillegg enkel adkomst til E6, noe som gjør området godt egnet for pendlere.

Offentlig kommunikasjon
Ekholtveien (busstopp): 3 min. gange
Moss stasjon: 6 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
Barnehager
Sokeynas familiebarnehage: 4 min. gange
Ekholt barnehage: 5 min. gange
Gubbeskogen FUS barnehage: 11 min. gange
Melløsparken barnehage: 5 min. kjøring
Gaupefaret barnehage: 5 min. kjøring
Solliskogen/Klypen barnehage: 5 min. kjøring

Skoler
Ekholt skole (1-7.trinn): 8 min. gange
Melløs skole (1-7.trinn): 14 min. gange
Buen barne- og ungdomsskole (1-10.trinn): 17 min. gange
Øreåsen skole (1-7.trinn): 5 min. kjøring
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 5 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 12 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattester for Kallumlia 13, datert 04.12.1968.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og

gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av vertikaldelt tomannsbolig datert 1967, der det er avvik opp mot dagens løsning:
Et rom i kjelleren som på tegningene er angitt som hobbyrom, er i dag innredet og benyttet som kjellerstue. Rommet antas ikke godkjent for varig opphold.

Det foreligger tegninger av dobbeltgarasje på eiendommen, samt godkjent vedtak om oppsetting av garasje datert 1992, på betingelse av at byggeavstand til veien (asfaltert veikant) på min. 4,5 meter. I matrikkelen er garasje registrert som tatt i bruk.

Det foreligger ikke tegninger av utvendig bod. Videre fremkommer ikke dagens terrassedør mot hagen på tegningene. Selger opplyser at stuevindu ble erstattet med terrassedør i 2021. Det er ikke kjent om det er søkt om fasadeendring.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2021–2032 (KP_3002), vedtatt 24.03.2021, hvor eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for Høyda (plan-ID 442), vedtatt 16.12.2025, hvor arealformålet videreføres som nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H710 – båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven knyttet til fremtidig infrastruktur for Rv. 19. Enkelte tiltak på eiendommen kan derfor være gjenstand for særskilt vurdering og uttalelse fra Statens vegvesen.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

3103/193/217:
27.04.1960 - Dokumentnr: 1477 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Skjøtet fra 1960 inneholder en plikt for kjøper til å bebygge eiendommen innen fem år. Videre kan trær på eiendommen av estetiske årsaker ikke hugges, ødelegges eller fjernes uten bygningsrådets tillatelse.

24.10.1969 - Dokumentnr: 5999 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:193 Bnr:336
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Skjøte for overdragelse av gnr. 193 bnr. 336 (Kallumlia 13B) med rettighet til dobbelgarasje på denne eiendommen delt med gnr. 193 bnr. 217 (Kallumlia 13A), med innkjørsel fra Kallumlia. I dag har Kallumlia 13A egen dobbelgarasje.

20.04.1970 - Dokumentnr: 2216 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:193 Bnr:216
Bestemmelse om garasjeplassering
Meglers forklaring: Eier av gnr. 193 bnr. 216 (Kallumlia 15) gir eierne av Kallumlia 13A og B tillatelse til å plassere sin dobbelgarasje 120 cm inn på sin eiendom. Dette gjelder tidligere delt garasje, i dag har Kallumlia 13A egen dobbelgarasje.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig. NB: For horisontaldelt tomannsbolig kan vi ikke tilby husforsikring, da hele bygningen må forsikres på samme polise. Kjøper må eventuelt tegne leilighetspakken uten husforsikring.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 81 200,-
Grunnpakke Hus kr. 11 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Visning nr 2 og 3 gratis) kr. 2 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. november 2026

Ansvarlig megler
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

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

Meglerforetaket
Nordvik Moss
Bernt Ankers gate 17
1534 MOSS

Juridisk navn: Moss Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 832574112

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

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

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

Kallumlia 13A

Nabolaget Bjerke/Ekholt - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Ekholt skole (1-7 kl.) 307 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Melløs skole (1-7 kl.) 348 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Buen barne- og ungdomsskole (1... 93 elever, 9 klasser	17 min 1.4 km
Øreåsen skole (1-7 kl.) 296 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	21 min 1.9 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	21 min 1.9 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	9 min 3.2 km

Offentlig transport

Ekholtveien Linje 204	3 min 0.3 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	7 min 2.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

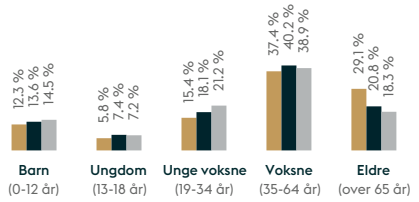
Barnehager

Sokeynas familiebarnehage	4 min
Sokeynas familiebarnehage	4 min
Ekholt barnehage (0-5 år) 73 barn	5 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Varnaveien	8 min
Spar Ekholt	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjerke/Ekholt	1 559	803
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ekholt balløkkje	2 min
Kvile ballplass	7 min
Sporty Moss Toppform	6 min
Actic Moss	9 min

Turmulighetene

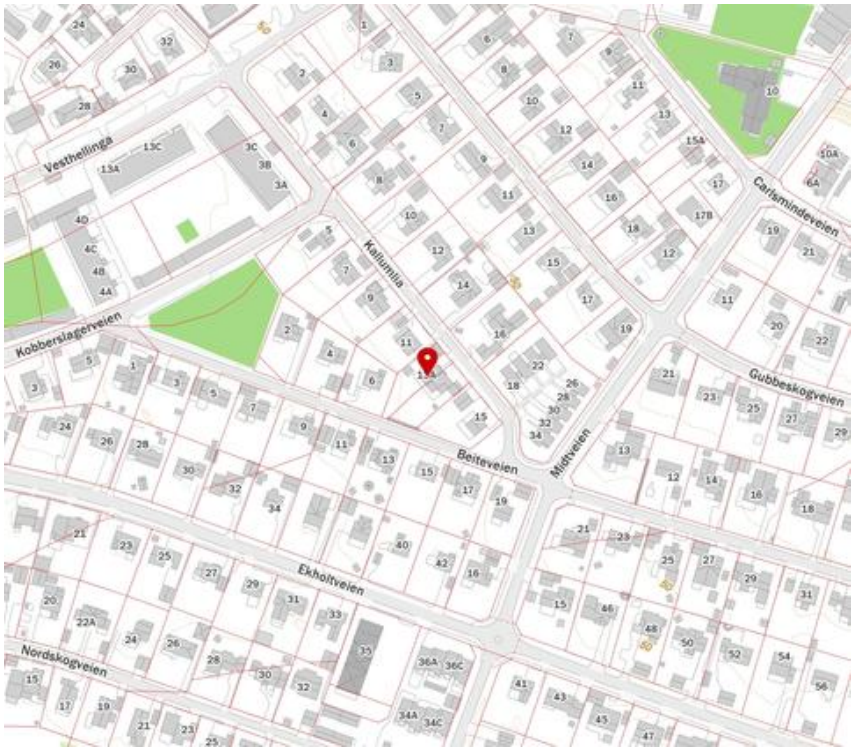
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

Gateparkering

Lett 89/100



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

Tilstandsrapport

Kallumlia 13A , 1526 MOSS
MOSS kommune
gnr. 193, bnr. 217

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 15.06.2026 **Rapportdato:** 19.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1912 **Eiendomsverdi ref nr:** BP9873

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig oppført trekonstruksjoner i to etasjer over kjelleretasje.
I tillegg oppført dobbelbarasje og utebod.

Bolig oppusset/oppgradert ved blant annet ;
1. etasje med nye overflater og endret planløsning
Nytt elektrisk anlegg i 1. etasje, og jevnlig oppgradert for øvrige arealer, oppgradert el-skap
Ny VV-bereder
Grunnmur utvendig etterisolert og med oppgradert drenssystem

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med betongtakstein.
Renner, nedløp i kombinasjon av eldre sink og nyere stål. Øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn, pipe med helbeslag.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel.
Saltak med kaldtloft, oppført i sperrekonstruksjon, undertak med taktro av bordkledning.
Loft ventilert med ventil i gavler og stedvis langs skråtak.

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra 1987/1988, kjellervinduer med enkle glass.
Takvindu på bad i 2. etasje.
1-fløyet terrassedør i 2. etasje, hev/senk med ramme og karm i tre med 2-lags eldre isolerglass.
2-fløyede terrassedører i 1. etasje med ramme og karm i tre med 3-lags isolerglass fra 2020.
Ytterdør i isolert trekonstruksjon.
2. etasje med utgang til balkong 6 kvm, terrassebord på utkraget trekonstruksjon. Rekkverk i tre.
Markterrasse oppført med terrassebord på tilfarere.
Trapp i plassbygget trekonstruksjon.
-Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

INNVENDIG Gå til side

Vegger med panel, tapet og slettmalte overflater. Himlinger med panel, malte takplater (Takess) og slettmalte overflater.
Laminatgulv.
Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Murt teglsteinspipe med tilknyttet peisovn i kjeller og i 1. etasje.

Kjeller med innvendig påforet vegg.

Tretrapper med tette opptrinn.

VÅTROM Gå til side

Bad

Flislagt baderom fra 1999.
Fliser i våtsone, øvrige flater med sokkelflis og trepanel. Himling med malt trepanel.
Flislagt gulv, sluk i dusjnisje og under servantskap.
Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.
Gulvklosett, servantskap og dusjnisje.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

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

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med slette fronter i malt mdf, laminat benkeplate med servantbeslag i kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kjøleskap. Montert automatisk vannstoppventil.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvklosett og veggmontert servant. Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering, tilluftsspalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i utførelse kobberrør.
Avløp i kombinasjon av støpejernsrør og plastrør.
Stue med nye romventilatorer.
Øvrig del av bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Montert varmepumpe luft-luft.
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn i kjeller og i 1. etasje.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme og varmepumpe luft-til-luft.
Ny VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk, fast el-tilknytning ihht. krav.
Nytt skjult anlegg i 1. etasje.
El-skap med nye jordfeilautomater. Overlastvern 40A, 3x16mm2.
El-anlegg generelt jevnlig oppgradert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Grunnmur utvendig etterisolert og med oppgradert drenering i 2019, ref. tidligere salgsopplysninger.
Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.
Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen, og gruslagt gårdsplass.
Inntaksledning vann med eldre kobberrør. Avløp med støpejernsrør.
Det opplyses stikkledninger fra utside grunnmur er tidligere skiftet, dokumentasjon ikke fremlagt.

Beskrivelse av eiendommen

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

Balkong med avvik i rekkverkshøyde.
Radonmåling ikke foretatt.
Utvendig trapp mangler rekkverk/håndløper.
Innvendige trapper med manglende håndløper og rekkverk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

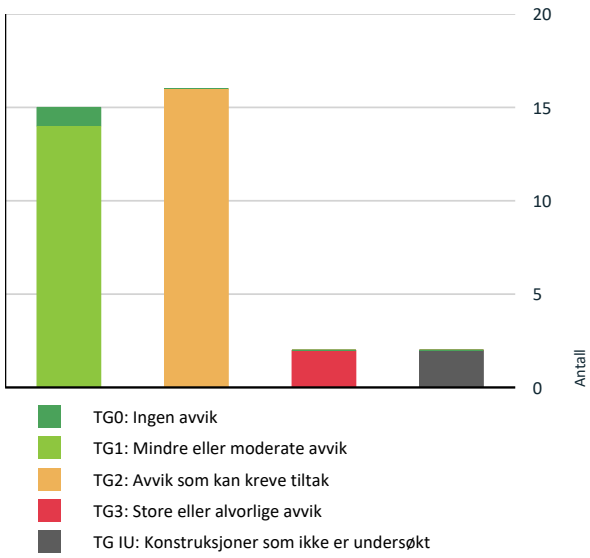
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Hobbyrom i kjeller innredet som kjellerstue. Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til mengde dagslys. Godkjent bruksendring ikke fremlagt.
Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om endring/søknad.

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

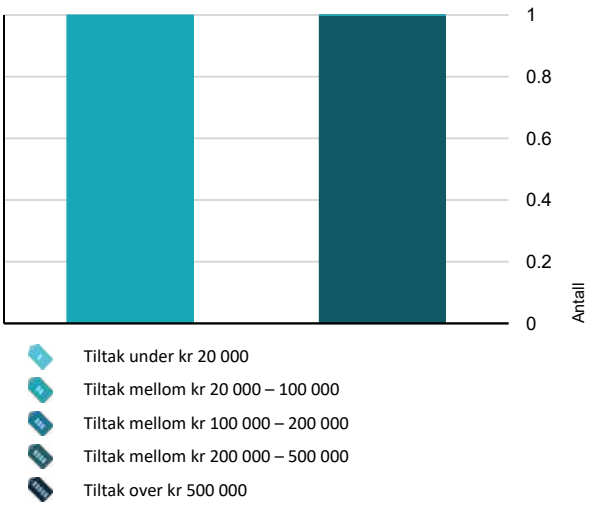
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varme	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Tak er tidligere omlagt, men ukjent årstall. TG vurdert på bakgrunn av ukjent alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp i kombinasjon av eldre sink og nyere stål. Øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn, pipe med helbeslag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Halvparten av forventet brukstid oppbrukt på enkelte renner.
Nedløp med utspyler på terrasse, medfører økt fuktbelastning på terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Renner med høy alder bør følges opp og vurderes for utskifting for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningens konstruksjon.

Nedløp med utspyler på terrasse bør endres for å redusere fuktbelastningen på terrassen, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på terrassekonstruksjonen.

Redusert levetid på renner og nedløp medfører økt risiko for vanninntrenging og fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og uttørking. Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med kaldtloft, oppført i sperrekonstruksjon, undertak med taktro av bordkledning.
Loft ventilert med ventil i gavler og stedvis langs skråtak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

På kneloft fremkommer luftespalte langs takfot stengt, lauftespalte i skråtak fra kneloft mot loft stedvis stengt.
Enkelte skjolder som symptom på fuktlekkasjer, ved fuktmålinger ble det ikke påvist fukt.
Adkomst til loft ved luke i himling, loft uten gangbart gulv. -Loft begrenset besiktiget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å holde området under oppsikt og gjennomføre jevnlige kontroller for å avdekke eventuelle fuktproblemer på et tidlig stadium, da skjolder kan indikere tidligere eller periodiske lekkasjer.

Begrenset adkomst og inspeksjonsmuligheter på loftet medfører økt risiko for at eventuelle skader eller lekkasjer ikke oppdages i tide. Det anbefales å tilrettelegge for bedre inspeksjon, for eksempel ved å etablere gangbart gulv eller bedre adkomst.

Luftespalter som er stengt bør åpnes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, da utilstrekkelig lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra 1987/1988, kjellervinduer med enkle glass.
Takvindu på bad i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert.
Kjellervindu nær terreng, utsatt for økt fuktbelastning på trekarm.
Kjellervindu med sprekk i glass, uferdig tetting rundt vindu med eksponert eldre byggskum.
Takvindu med avflassende overflatebehandling/stedvis noe oppsprekking i karm, symptom på fukt i karm. -Ved foretatt fuktmåling i karm ble det ikke påvist unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Alderen på isolerglassene tilsier økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt utskifting ved behov for å unngå varmetap og fuktskader.

Kjellervindu nær terreng er utsatt for økt fuktbelastning, noe som kan føre til råte- og fuktskader på trekarm. Det anbefales å sikre tilfredsstillende tetting rundt vinduet for å hindre fuktinntrengning.

Kjellervindu med sprekk i glass bør skiftes ut for å unngå varmetap, fuktskader og redusert sikkerhet.

Kjellervindu med uferdig tetting bør utbedres for å sikre god tetting og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Takvindu med avflassende overflatebehandling og oppsprekking i karm bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å forhindre videre forringelse av treverket. Besørg tilstrekkelig ventilering.

Tilstandsrapport



Takvindu



Kjellervindu

TG 2 Dører

Beskrivelse

1-fløyet terrassedør i 2. etasje, hev/senk med ramme og karm i tre med 2-lags eldre isolerglass.
2-fløyede terrassedører i 1. etasje med ramme og karm i tre med 3-lags isolerglass fra 2020.
Ytterdør i isolert trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Terrasedør i 2. etasje med punktert glass.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Punktert glass i terrassedøren bør skiftes ut for å gjenopprette isolasjonsevnen og forhindre ytterligere fuktskader i treverket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

2. etasje med utgang til balkong 6 kvm, terrassebord på utkraget trekonstruksjon. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stor avstand mellom spikerslag medfører redusert stivhet i balkonggulv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres flere spikerslag eller annen forsterkning for å øke stivheten i balkonggulvet.





TG 1 Terrasse

Beskrivelse

Markterrasse oppført med terrassebord på tilfarere.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i plassbygget trekonstruksjon.
-Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger med panel, tapet og slettmalte overflater. Himlinger med panel, malte takplater (Takess) og slettmalte overflater.
Laminatgulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.

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

Avvik målt i gang i 2. etasje.

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

I kostnadsestimat er det kun medtatt oppretting på gulv i enkelte rom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt teglsteinspipe med tilknyttet peisovn i kjeller og i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Felles pipe. For teglsteinspipe er det krav til alle 4 pipevanger synlig for å avdekke eventuelle sprekker. -For å kontrollere pipevanger må det foretas besiktigelse i tilstøtende boenhet, ikke foretatt.

Teglsteinspipe med stedvis manglende/reduserte fuger innvendig i pipeløp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas besiktigelse av pipevanger i tilstøtende boenhet for å avdekke eventuelle sprekker og sikre at alle krav til synlighet er oppfylt.
Manglende eller reduserte fuger innvendig i pipeløpet bør utbedres for å hindre røyklekkasje og redusere risikoen for brann og skader på bygningen.

Tilstandsrapport





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller med innvendig påforet vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Foretatt hulltaking i påforet vegg, påvist noe forhøyet fuktverdi i veggens bunnsvill. Målt fuktkvote til 18 vektprosent.
For å unngå soppangrep på trevirke i konstruksjon med god uttørkingsevne, bør trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.
I konstruksjoner med lav uttørkingsevne, som konstruksjoner mot terreng, må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinnholdet i bunnsvillen, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller fuktsikring.

Forhøyet fuktighet i trevirke øker risikoen for sopp- og råteskader, spesielt i konstruksjoner mot terreng med lav uttørkingsevne. Videre oppfølging og jevnlig kontroll anbefales for å unngå fremtidige skader.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper med tette opptrinn.

Tilstandsrapport





VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 1999.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser i våtsone, øvrige flater med sokkelflis og trepanel. Himling med malt trepanel.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv, sluk i dusjnisje og under servantskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sprekk i enkelte fliser.
Gulv med begrenset fallforhold. Høydedifferanse fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel målt til 12 mm, krav min. 25mm. -Ukjent løsning bak feilist på dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekk i fliser og utilstrekkelig fallforhold bør utbedres for å redusere risikoen for vannansamling på gulvet og mulig vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.
Det anbefales å undersøke løsningen bak feilisten ved dørterskelen nærmere, da ukjent utførelse kan medføre økt risiko for skjulte skader.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvklosett, servantskap og dusjnisje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Våtrom uten tettesjikt, jernsluk med rustdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med slette fronter i malt mdf, laminat benkeplate med servantbeslag i kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kjøleskap. Montert automatisk vannstoppventil.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Stedvis svelleskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas utskifting av front med svelleskader, eller event. lokal utbedring, for å hindre videre forringelse av overflater og redusere risiko for fuktskader eller ytterligere skader på innredningen.





Svellebeskadiget front



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Toalettrom med gulvklosett og veggmontert servant. Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering, tilluftsspalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i utførelse kobberrør.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp i kombinasjon av støpejernsrør og plastrør.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Stue med nye romventilatorer.
Øvrig del av bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert varmepumpe luft-luft.

TG IU Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn i kjeller og i 1. etasje.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme og varmepumpe luft-til-luft.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ny VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk, fast el-tilknytning ihht. krav.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Nytt skjult anlegg i 1. etasje.
El-skap med nye jordfeilautomater. Overlastvern 40A, 3x16mm2.

Tilstandsrapport

El-anlegg generelt jevnlig oppgradert.

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.
   ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmur utvendig etterisolert og med oppgradert drenering i 2019, ref. tidligere salgsopplysninger.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon på nytt drenssystem i 2019 foreligger ikke.
Noe forhøyede fuktverdier i råkjeller og i påforet vegg i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på nytt drenssystem fra 2019 om mulig. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fuktskader.

Årsaken til forhøyede fuktverdier i råkjeller og påforet vegg i kjellerstue bør undersøkes nærmere og tiltak utføres, da dette kan føre til skader på konstruksjonen og forringet inneklima dersom nødvendige tiltak ikke iverksettes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Inntaksledning vann med eldre kobberrør. Avløp med støpejernsrør.
Det opplyses stikkledninger fra utside grunnmur er tidligere skiftet, dokumentasjon ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Vurderingen av tilstandsgrad er basert på ledningenes alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Balkong med avvik i rekkverkshøyde.
Radonmåling ikke foretatt.
Utvendig trapp mangler rekkverk/håndløper.
Innvendige trapper med manglende håndløper og rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Rekkverkshøyden på balkongen bør økes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres rekkverk og håndløper på utvendige og innvendige trapper for å ivareta sikkerheten og hindre fall.

Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da dette kan utgjøre en helserisiko for beboere.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utebod oppført i uisolert trekonstruksjon.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2001

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbelgarasje oppført i trekonstruksjon på ringmur og støpt gulv på grunn.
Bred leddport i isolert metall, med portautomatikk.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	62			62	63		62
2. etasje	35			35	6	9	44
Kjeller	57			57			57
SUM	**154**				**69**	**9**	**163**
SUM BRA	**154**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, trapperom/gang, stue, spisestue, kjøkken		
2. etasje	Trapperom/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Trapperom/gang, vaskekjeller, toalettrom, kjellerstue, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hobbyrom i kjeller innredet som kjellerstue. Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til mengde dagslys. Godkjent bruksendring ikke fremlagt.
Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om endring/søknad.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny VV-bereder i 2025
Elektriske installasjoner i 2025

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bod		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
15.6.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Vebjørn Just	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3103 MOSS	193	217		0	601.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kallumlia 13A

Hjemmelshaver
Just Vebjørn, Sandø Wanja

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.06.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer elektro			Gjennomgått		Nei
Fakturaer		Dokumentasjon på rør-installasjoner utført av aut. rørlegger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	
2	22.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BP9873

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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wanja Sandø	9578-5997-4-2587057	2026-11-13 19:46:41
Vebjørn Øseth	9578-5999-4-3342969	2026-11-13 19:41:49

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
13. nov. 2026

Oppdragsnummer
41-0245/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kallumlia 13A, 1526 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Vebjørn Just, Wanja Sandø

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 50783616
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1999 - Totalrenovering av bad- Moss Rørleggerservice AS. El-arbeid utført av Jeløy elektro

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: *Terrasse ble bygget i 2020. Samtidig nye verandadører i 1.etasje, hvor den ene erstattet tidligere stuevindu. Ny balkong i 2. etasje og maling av hus ble utført i 2021. Flere takrenner ble samtidig byttet ut. Uttrekkbar elektrisk markise installert sommeren 2022. - Krawczyk bygg og renovation, GK byggetjenester, Din maler AS

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble drenert rundt 2019 og etterisolert utvendig med 10 cm Thermodren, ifølge informasjon fra tidligere salgsoppgave.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: *2025 - Byttet alt av strømledninger i gang, mellomgang, stue, spisestue og trappe oppgang. Nye lampepunkter og stikk kontaktpunkter i Gang, mellomgang, stue, spisestue og trappe oppgang. - El Partner *2025 - Ny kontakt til varmepumpe - El partner *2025 - Nytt opplegg i forbindelse med montering av ny varmtvannsbereder. - El Partner *2023 - Stikk til kjøkkenbenk, stikk på toalett i kjeller, stikk til fryser i kjeller, stikk til lys under pergola på veranda, strøm til utebod. - CRS Elektro * 2021 - Installasjon av El billader, samt ny kurs - Elektrikertjenesten Sarpsborg-Fredrikstad AS *2018 - To nye kurser til tørketrommel og vaskemaskin. -Bjerk Elektro AS *2018 - Rehabilitering av sikringsskap samt nytt TKS-skap + nye tilførsler inn til sikringsskap. - Bjerk Elektro AS *2017 - Ny stikk i stue, stikk i kjøkkenbenk, stikk til stekeovn, komfyrvakt til platetopp, stikk til ventilator, kjøleskap, fryser, lys i skap, mikro, dimmer til taklampe på kjøkken, ny kurs til VVB - Bjerk Elektro AS *2016 - Montering av ny tilførsel til garasjen - El Partner AS *2013 - Rehabilitering gang mm. - Jeløy Elektro AS * 2000 - Skifte av innmat sikringsskap - Jeløy Elektro AS *2000 - Nytt opplegg for VVB og nytt el-opplegg i bad med montering av varmekabler. - Jeløy Elektro AS *2010 - El-opplegg i gang - Jeløy Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021 - Installasjon av El billader, samt ny kurs - Elektrikertjenesten Sarpsborg-fredrikstad AS

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 Satt inn ny varmtvannsbereder Østfold Rør

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

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: *Lekkasje fra vannrør førte til vanninnsig i tak i spisestue og trappegang. Reperasjon av vannrør utført av Sentrum Rør AS. Gjennomført opptørkning, og lagt nytt tak i spisestue og trappegang, juli 2022. Taket ble igjen åpnet og lukket ved totalrenovering av hovedetasjen i 2025

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Fuktig gulv i et hjørne av råkjeller i forbindelse med mye nedbør høst 2023'. Ble ordnet på forsikring og utbedringstiltak er gjort i henhold til anbefalinger fra takstmann. Ekstra drensrør er koblet på nedløpsrør fra tak i hjørnet fuktigheten oppstod. Ikke hatt problemer etter dette.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Lekkasje fra innvendig vannrør i juli 2022. Sentrum Rør AS reparerte vannrøret. *2021, Stikkledning ble byttet i 2021. (Gjenstår ca. 2m inn til ringmuren). Røret ble byttet grunnet dreneringsarbeid på naboeiendom som førte til sprekt rør. Rørlegger opplyste at røret ser helt ut inn til ringmuren. Storm VVS utførte arbeidet.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: tilstandsrapport fra forrige gang det ble solg

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? I tidligere salgs/takstrapporter

---

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?

Ja

Beskriv: Naboen renoverer huset, snart ferdig

---

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: 41-0245/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Vebjørn Øseth	**2026-11-13**	**Wanja Sandø**	**2026-11-13**

Identifikasjon

bankID Vebjørn Øseth

Identifikasjon

bankID Wanja Sandø

Signicat

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

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.

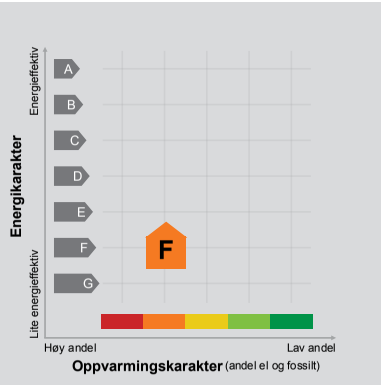
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Bruk varmtvann fornuftig
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tiltak utendørs

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Kallumlia 13A
Postnummer	1526
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	193
Bruksnummer	217
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148366187
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-4069
Dato	04.08.2024



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.

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 energimerkeordningen. 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. 24 24 08 95 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. 24 24 08 95.

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	156
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kallumlia 13A
Postnummer: 1526
Sted: MOSS
Kommune: Moss
Bolignummer: H0101
Dato: 04.08.2024 19:48:36
Energimerkenummer: Energiattest-2024-4069

Kommunenummer: 3103
Gårdsnummer: 193
Bruksnummer: 217
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 148366187

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

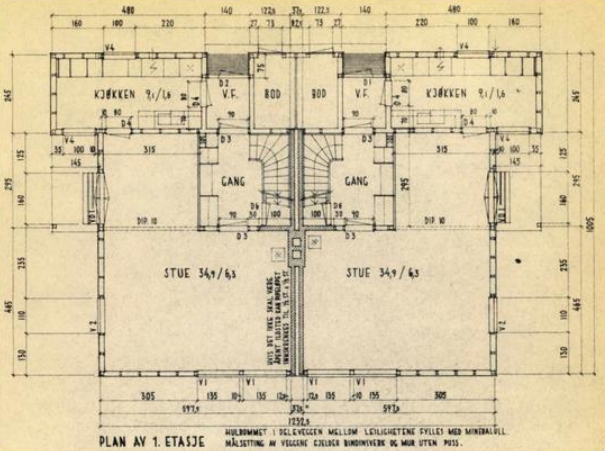
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: 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.

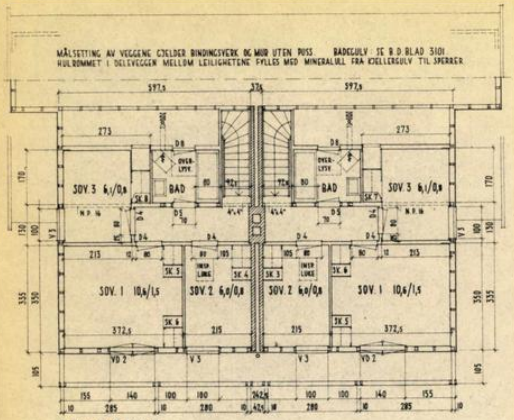

555
660
A
A
22°
SNITT A-A
TILTAKSH.
MÅL
1:100
PLAN
FASADER
SNITT


555
660
A
A
22°
SNITT A-A
TILTAKSH.
MÅL
1:100
PLAN
FASADER
SNITT



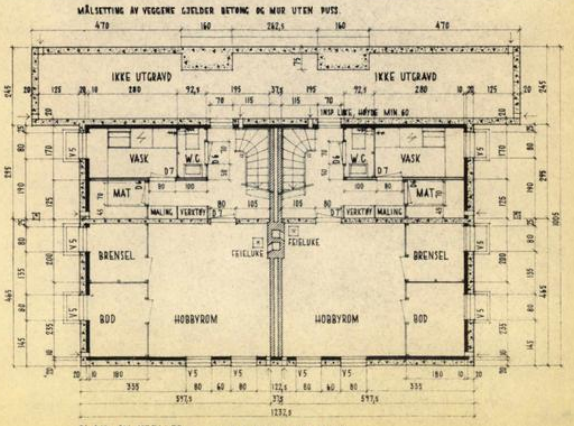
PLAN AV 1. ETASJE

HULROMMET I DELEVEGGEN MELLOM LEILIGHETENE FYLLES MED MINERALULL.
MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.

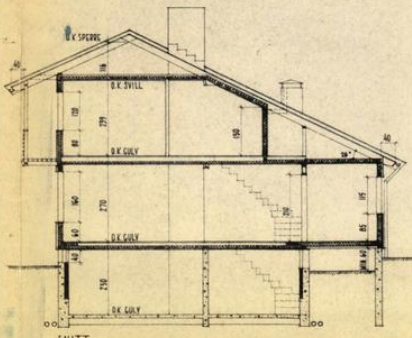


PLAN AV 2. ETASJE

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BETONG OG MUR UTEN PUSS.



PLAN AV KJELLER SE OGSÅ B.D.BLAD 3102 OG 3103



SNITT

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

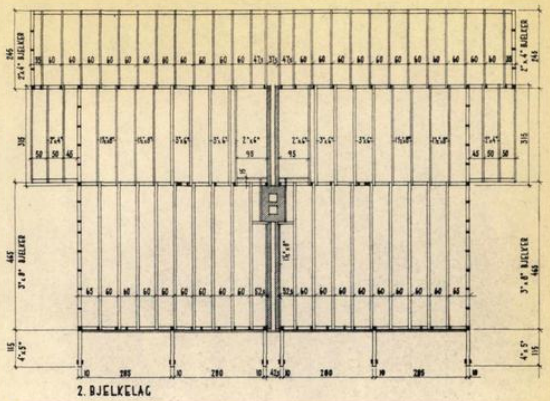
STED NAVN

DATO NAVN

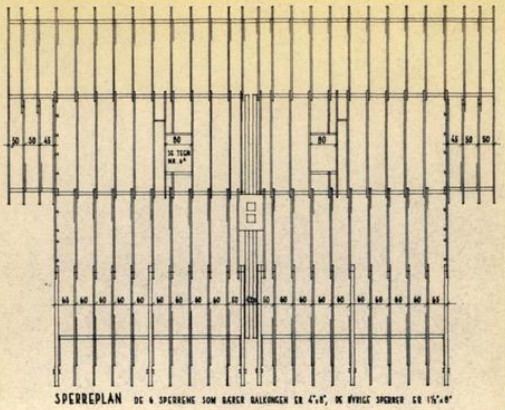
Sak nr. 217 1967
God... ...ingrådets møte
den 19. juni 1967.
BYGGHERRE Ivar Lauritzen
STED TOMT
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

Statens distriktsarkitekt
Gjøvik

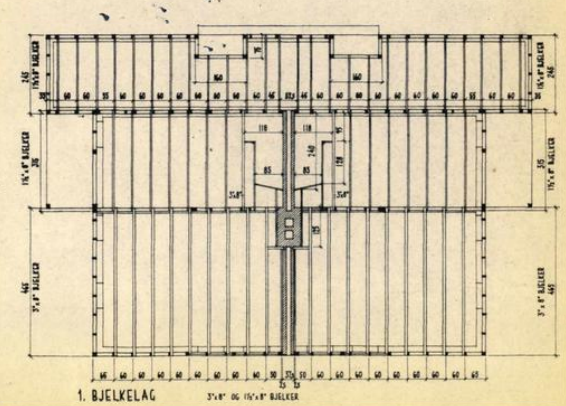
515 TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT
MÅL 1:100
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 15.5.1963



2. BJELKELAG



SPERREPLAN DE 4 SPERRENE SOM BÆRER BALKONGEN ER 4"x8", DE ØVRIGE SPERRER ER 1½"x8"

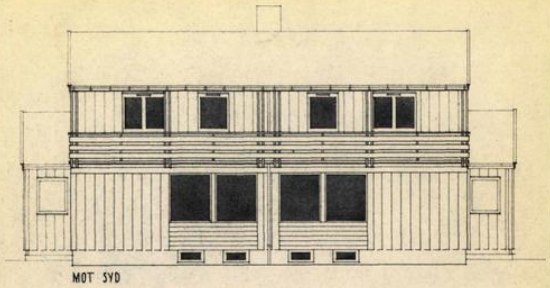


1. BJELKELAG 3"x8" OG 1½"x8" BJELKER

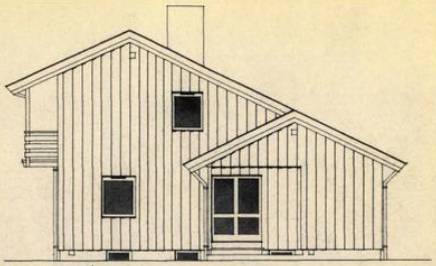
Sak nr. 217 1967
God... ...ingrådets møte
den 19. juni 1967.
Byggherre:
Ivar Lauritzen.

Statens distriktsarkitekt
Gjøvik

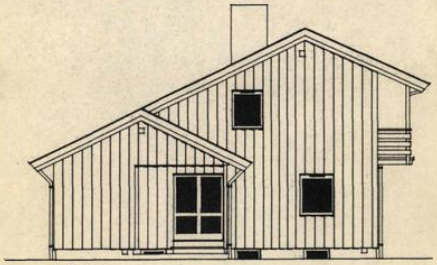
515 TEGNING NR. 7
BJELKER, SPERRER
MÅL 1:100
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 15.5.1963



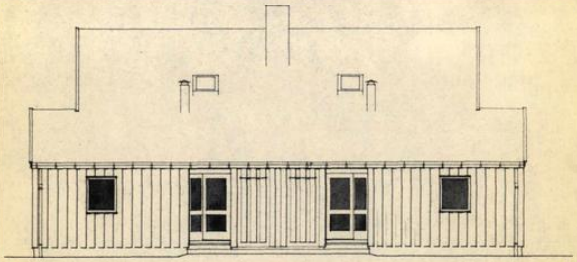
MOT SYD



MOT ØST



MOT VEST



MOT NORD

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVEREENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN

BYGHERRE Ivar Lauritzen Hoff

STED Moss TOMT

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

Statens distriktsarkitekt Østfold

Sak nr. 217 1967

Godkj ...ddets møte

den 19. juni 1967

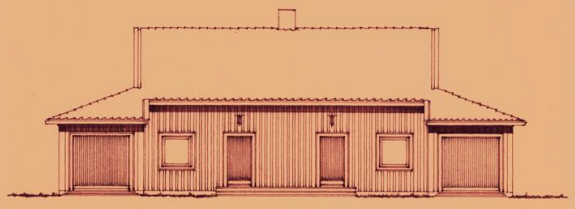
515 TEGNING NR. 2

FASADER, VERT. KLEDN.

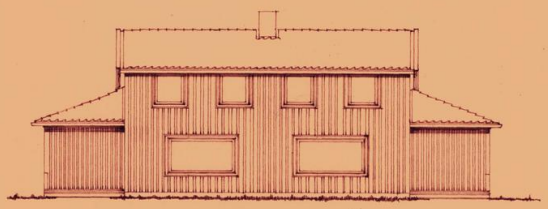
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.

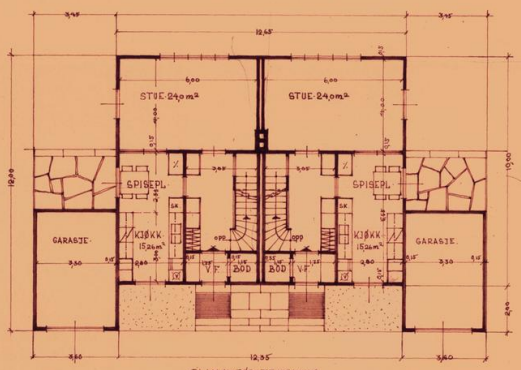
OSLO 15-5-1963



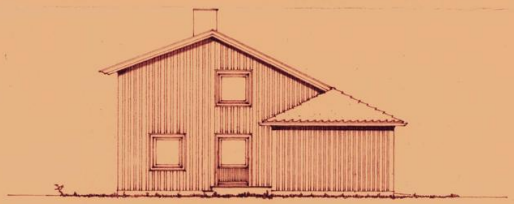
FASADE MOT KALLUMLIA



FASADE MOT SYD-VEST



PLAN AV FØRSTE ETASJE



FASADE MOT SYDØST

Sak nr. 40 1966

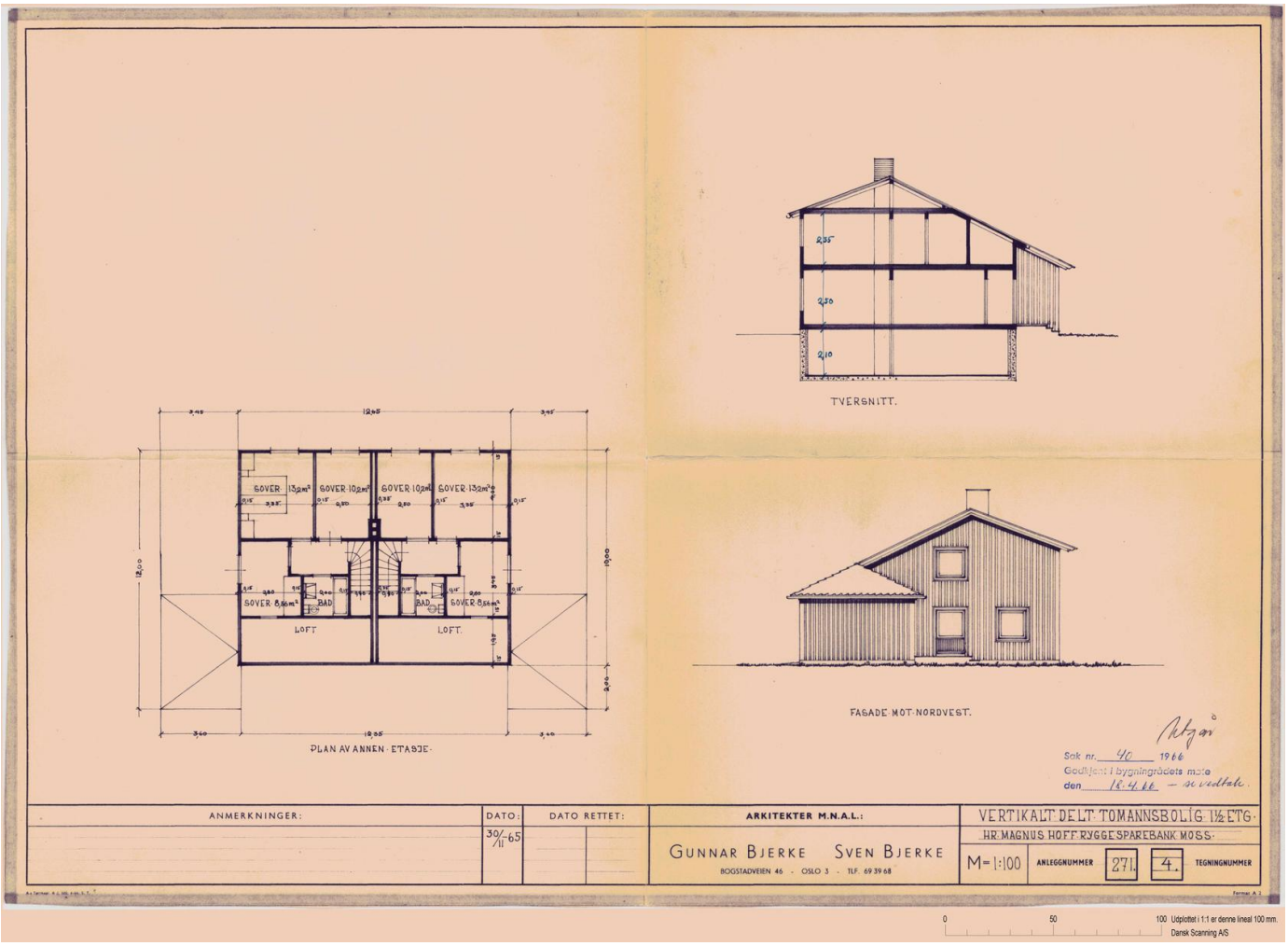
Godkjent i bygningrådets møte

den 18.4.66. - a. vilkår.

ANMERKNINGER:	DATO:	DATO RETTET:	ARKITEKTER M.N.A.L.:	VERTIKALT DELT TOMANNSBOLIG I 1½ ETG.
	30/11-65		GUNNAR BJERKE SVEN BJERKE BOGSTADVEIEN 46 - OSLO 3 - TLF. 69 39 68	HR. MAGNUS HOFF RYGGE SPAREBANK MOSS M=1:100 ANLEGGNUMMER 271 3. TEGNINGNUMMER

0 50 100 Udplottet i 1:1 er denne lineal 100 mm.

Dansk Scanning A/S


2,35
2,20
2,10
TVERSNITT.
SOVER 13,2m²
SOVER 10,2m²
SOVER 10,2m²
SOVER 13,2m²
SOVER 8,86m²
BAD
BAD
SOVER 8,86m²
LOFT
LOFT
12,00
19,00
12,85
PLAN AV ANNEN ETASJE.
FASADE MOT NORDVEST.
Sak nr. 40 1966
Godkjent i bygningrådets møte
den 18.4.66 – 11 vedtak.
ANMERKNINGER:
DATO:
30/11-65
DATO RETTET:
ARKITEKTER M.N.A.L.:
GUNNAR BJERKE SVEN BJERKE
BOGSTADVEIEN 46 - OSLO 3 - TLF. 69 39 68
VERTIKALT DELT TOMANNSBOLIG 1½ ETG.
HR. MAGNUS HOFF RYGGE SPAREBANK MOSS.
M = 1:100
ANLEGGNUMMER 271
4.
TEGNINGNUMMER
0 50 100 Utplottet i 1:1 er denne lineal 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Båndleggingsgrense
- Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Veg - nåværende
- Blå/grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende
- Jernbane tunnel - framtidig

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende
- Jernbane tunnel - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

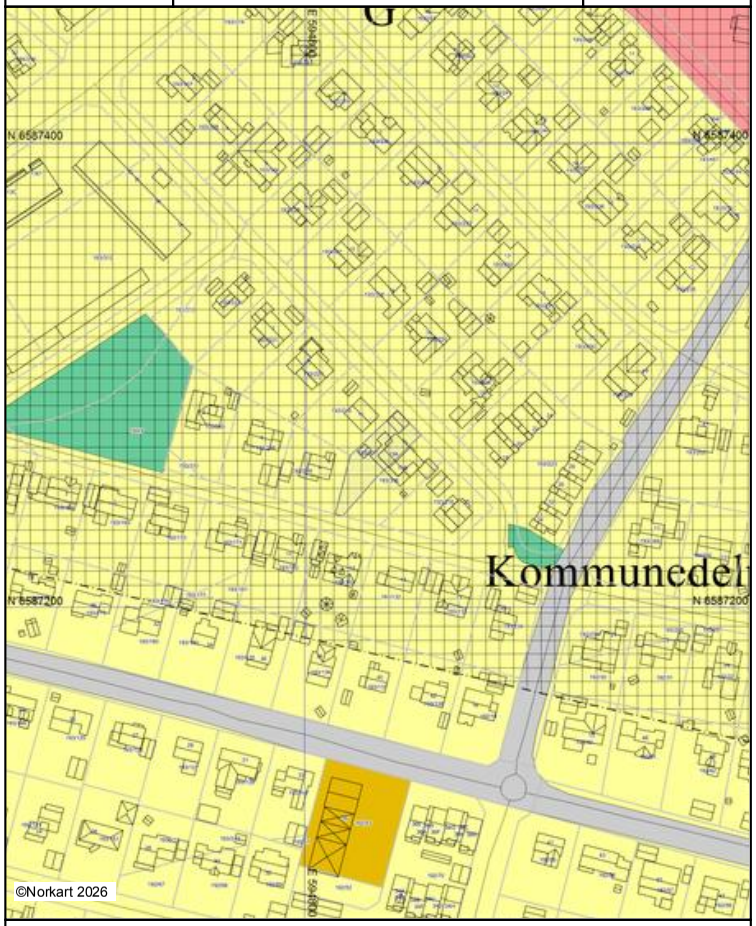
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 193/217
Adresse: Kallumlia 13A
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Moss kommune

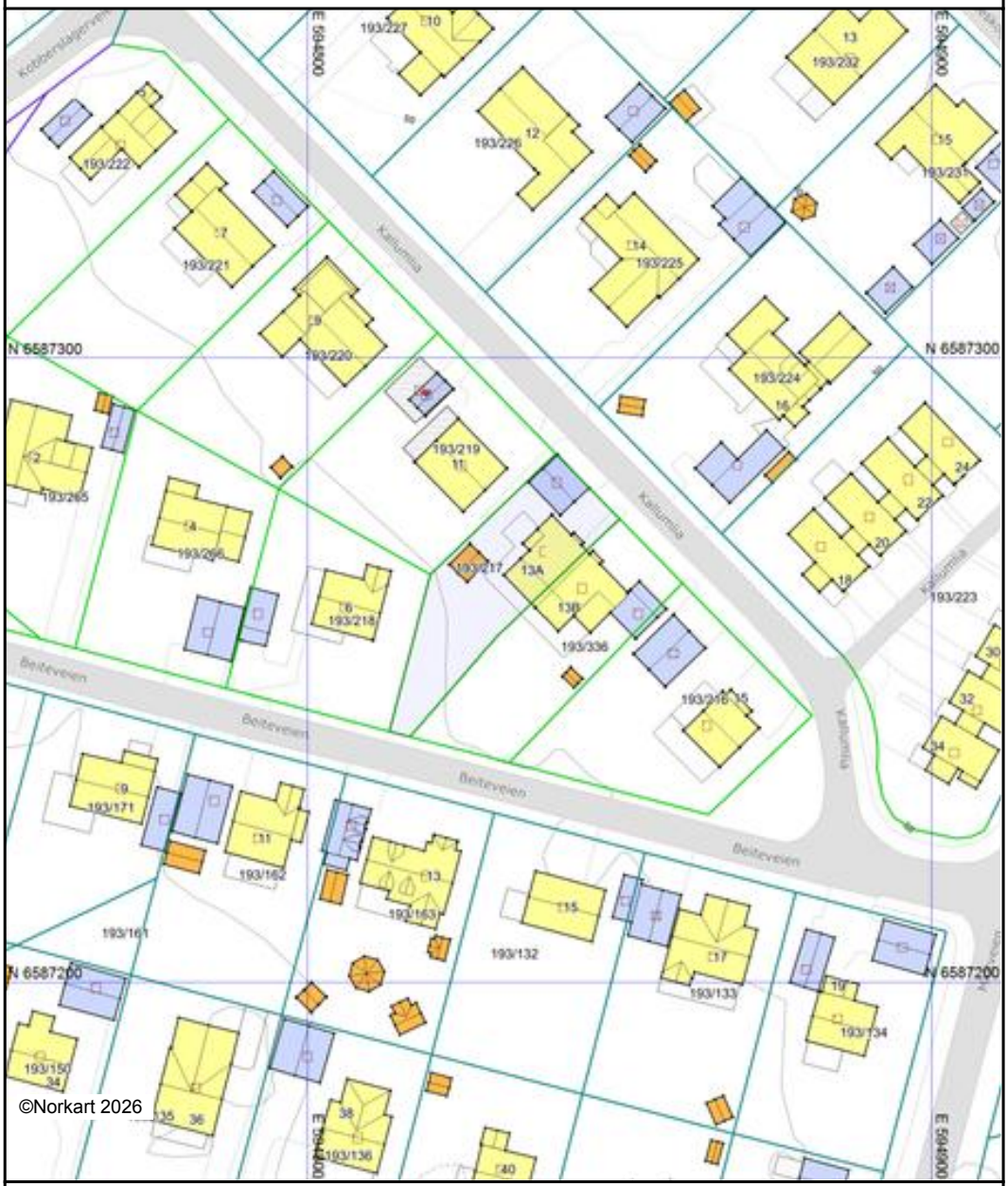
Grunnkart

Eiendom: 193/217
Adresse: Kallumlia 13A
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



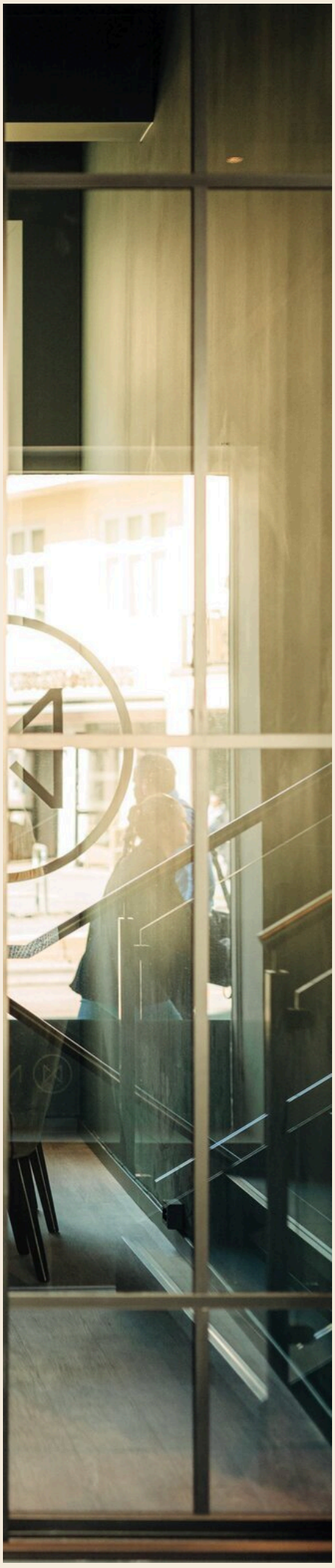
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Moss

Våre eiendomsmeglere i Moss vet hva som skal til for å få mest mulig ut av boligsalget ditt. Vi kjenner Moss, Råde, Våler og Son godt og har den lokale innsikten som gjør en reell forskjell når det gjelder. Moss har sine egne drivere, og dem kjenner vi godt. Våre meglere vet hvordan boligen din bør presenteres for å skape interesse hos de rette kjøperne. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner alt det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

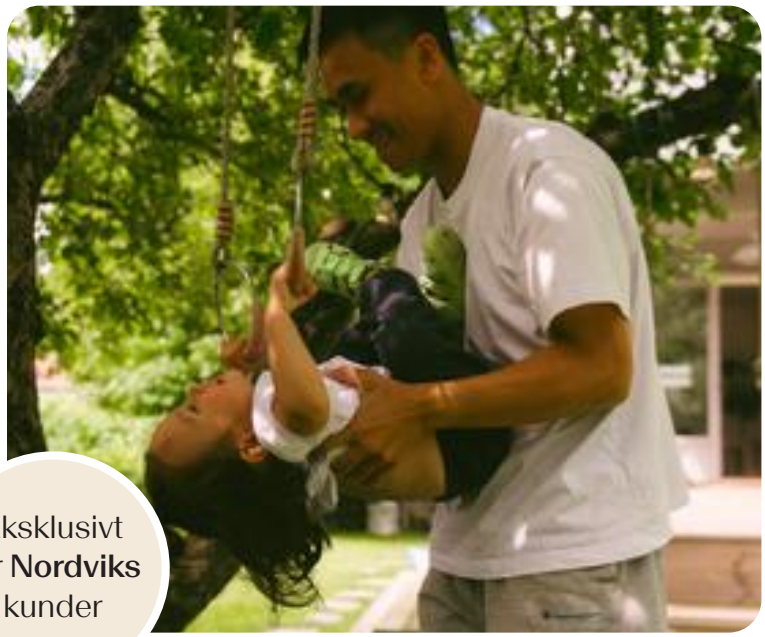


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 41-0245/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Kallumlia 13A, 1526 MOSS

Matrikkel: Gnr 193, bnr 217 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 13.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Moss **Saksbehandler:** Frode Larsen **Telefon:** 472 84 572 **E-post:** f.larsen@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



Jeanette Hornsletten
Daglig leder / Salgsleder / Partner
Nordvik Moss
j.hornsletten@nordvikbolig.no
915 52 939

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