NORDVIK

Ungdomsveien 12

3 soverom | 165 kvm | Enebolig



Velkommen til

Ungdomsveien 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
64	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
77	Kontaktinfo
80	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
83	Forbrukerinformasjon om budgivning
84	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026

Nøkkelinformasjon



Enebolig m/ett plan og kjeller i blindvei - Tomt på over 1,2 mål -
To garasjer - Kort vei til bhg, skoler og turområder

Prisantydning	**4 000 000,-**
Omkostninger	**101 380,-**
Totalpris	**4 101 380,-**
BRA-i	**165 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Ungdomsveien 12!

* Enebolig med oppgraderingsbehov på ett plan og kjeller.
* Utført arbeid med VVS, elektro og fasade.
* Uteplasser på til sammen 27 kvm.
* Frodig tomt på 1207 kvm med stort potensiale!
* Integrert garasje og halvpart av dobbelgarasje.
* Barnehage, barneskole og ungdomsskole i under 10 min. gange.
* Rolig beliggenhet i blindvei med nærhet til flotte turområder.
* Kort vei til butikk, handelsområde og trening.

Eneboligen ligger rolig og tilbaketrukket til i blindvei på Ekholt, i et veletablert og familievennlig boligområde uten gjennomgangstrafikk. Her bor man skjermet og fredelig, samtidig som man har kort vei til skoler, barnehager, servicetilbud og flotte tur- og rekreasjonsområder.

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 141 kvm

Ungdomsveien 12



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.














ELIEFRI BAKST













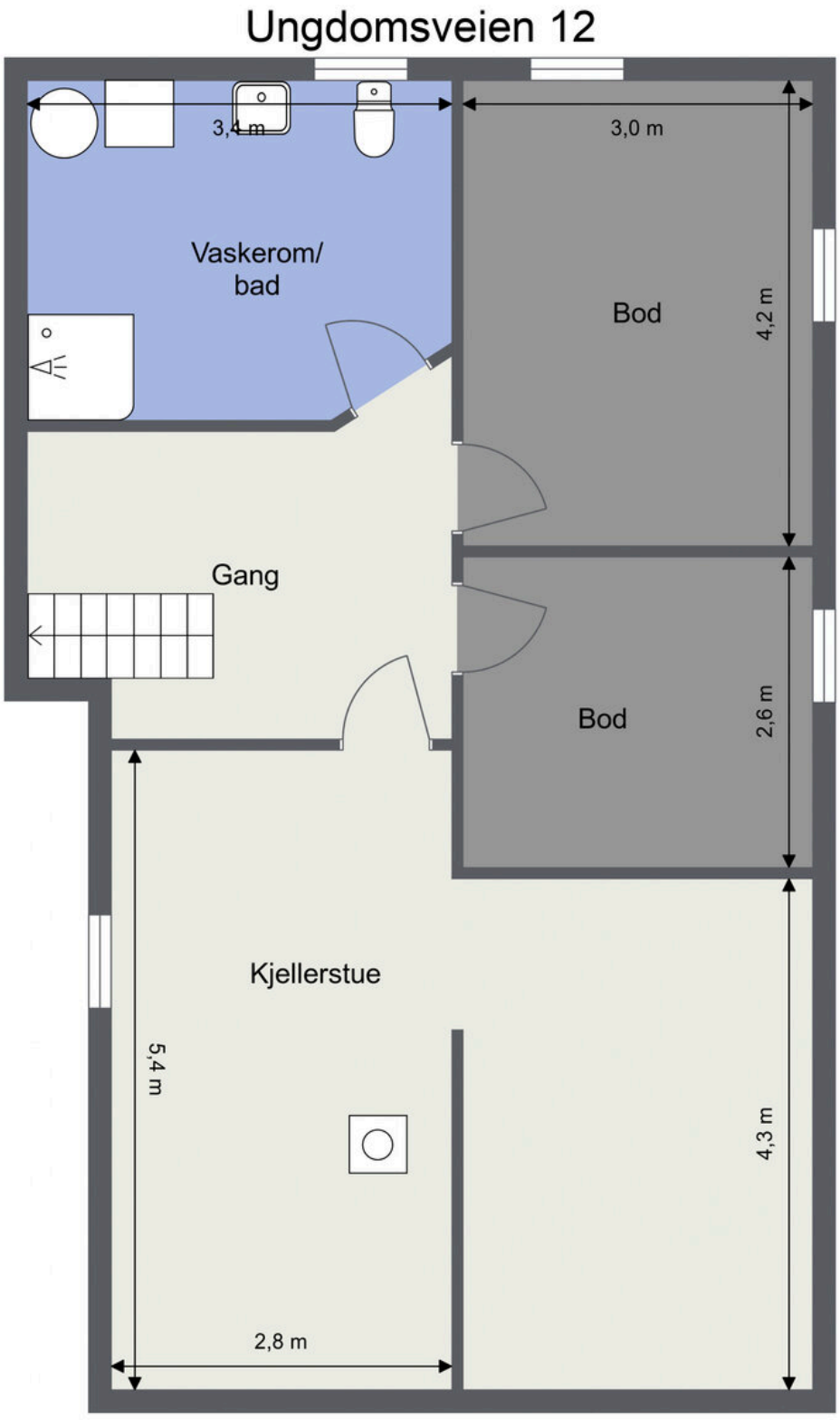

Elg





Planløsning

Underetasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 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.

I kjeller er det flere innredede rom med brukspotensiale i tillegg til bodrom for oppbevaring.





Rom benyttet som kjellerstue har klassisk smalt heltregulv og ellers panel på overflater. Rommene i kjeller er ikke godkjent for varig opphold.

Vaskerom i kjeller har dusjkabinett og toalett i tillegg til utslagsvask og praktisk benk over røropplegg. Varmtvannsbereder var ny i 2022.







På baksiden av huset er det lagt til rette for en liten grønnsakshage, urtebed eller lignende, i tillegg til bærbusker.





Eneboligen ligger tilbaketrukket på den store tomten på over 1,2 mål som gir skjermede ute- og innearealer.

Det er gode parkeringsmuligheter i integrert garasje med rød port, i halvpart av dobbelgarasje og på gruset gårdsplass.



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
41-0061/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ungdomsveien 12, 1570 DILLING
Gnr 166, bnr 80 i Moss kommune

Selgere
Cecilie Walther Holten
Bård Holten

Kjøpesum og omkostninger
4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
100 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
121 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 101 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 121 080,- (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
1964

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 165 kvm
BRA-e: 70 kvm
Totalt BRA: 235 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 70 kvm. Bad/vaskerom, gang/trapperom, kjellerstue, bod, bod 2.
Total BRA: 70 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Entré, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, stue, kjøkken.
BRA-e: 46 kvm. Garasje, bod.
Total BRA: 141 kvm.
TBA: 27 kvm. Terrasser.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 24 kvm. Garasje.
Total BRA: 24 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Del av kjeller innredet som oppholdsrom, bruksendring/godkjente tegninger ikke fremlagt. Vær oppmerksom på at det for eventuelle avvik kan komme krav om endring/søknad.

Innhold
Boligen inneholder i dag:
1. etasje: Entré, gang, tre soverom, bad, stue og kjøkken.
Kjeller: Vaskerom/bad, gang/trapperom, kjellerstue og to boder.

Øvrige arealer:
- Terrasser på til sammen 27 kvm.
- Integrert garasje med bod.
- Halvpart av dobbelgarasje.

Standard
Boligen har generelt standard fra byggeår og det må påregnes oppussing og modernisering. Samtidig er det utført flere viktige oppgraderinger gjennom årene, blant annet ny 3-fas inntakskabel for strøm, fornyelse av de fleste stikkontakter i hovedetasje og kjeller, utskifting av

deler av røropplegget, skiftet flere vinduer samt etterisolering og ny kledning på deler av huset. For ytterligere informasjon vises det til selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapport.

Eneboligen ligger tilbaketrukket på den store tomten på over 1,2 mål som gir skjermede ute- og innearealer. Det er gode parkeringsmuligheter i integrert garasje, halvpart av dobbelgarasje og på gruset gårdsplass. Inngangspartiet vender mot sydvest og har en hyggelig markterrasse med plass til utemøblement.

Innvendig har entreen flislagt gulv med varme og skyvedørsgarderobe langs en hel vegg. Takhøyden er god for et luftig og velkommende uttrykk.

Stuen har en funksjonell L-form som skaper gode soner for både sofagruppe ved koselig vedovn og spisestue naturlig tilknyttet kjøkkenet. Rikelig med store vindusflater slipper den frodige tomten inn i rommet og gir fint dagslys. Fra stuen fører tofløyet terrassedør fra 2024 ut til uteplass med betonghelle som ligger omkranset av bed og beplantning. Det er trapp ned til hagen og i tillegg er det etablert en platting med levegg på parti foran huset - klart til møblering for lange sommerdager ute.

Kjøkkenet har innredning langs to vegger med profilerte, hvitmalte trefronter, skråstilte overskap med skyvefronter og benkeplate i laminat med beslag på benk ved vaskesone. Det er nisjer med plass for komfyr, kjøleskap og underbygget oppvaskmaskin, men hvitevarene medfølger ikke. Fryseskap i kjeller og kjøleskap i matbod kan medfølge om ønskelig.

Boligen har et bad i 1. etasje og et kombinert vaskerom/bad i kjeller. Begge rom er antatt fra byggeår og står overfor oppgraderingsbehov for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har godt med skapoppbevaring og dusjkabinett gir mildere vannbelastning. Vaskerommet har dusjkabinett og toalett i tillegg til utslagsvask og praktisk benk over røropplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder var ny i 2022 og begge rom her mekanisk avtrekksvifte.

Det er totalt tre soverom i boligen, alle praktisk plassert med adkomst fra entré og gang. To av soverommene har malt heltregulv og lyse, behagelige farger. Soverom ved entré har gulvvarme og lys eikeparkett. Det største av soverommene er innredet som en ekstra stue, og samtlige rom har plass til seng og garderobemøbel.

I kjeller er det flere innredede rom med brukspotensiale i tillegg til bodrom for oppbevaring. Rom benyttet som kjellerstue har klassisk smalt heltregulv og ellers panel på overflater. Rommene i kjeller er ikke godkjent for varig opphold.

I tilknytning til den integrerte garasjen er det en stor bod ypperlig for blant annet hageutstyr, sykler og annet utstyr.

Innvendige overflater:
- Vegger med tapet og panel.
- Gulv med parkett, heltregulv, belegg og fliser.
- Malte takplater og slettmalte overflater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i utførelse kobberrør.
- Avløp i utførelse støpejernsrør fra byggeår.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- VV-bereder 300 liter fra 2022, montert i rom med sluk.
- El-anlegg oppgradert de siste år. Nytt el-skap med jordfeilautomater i 2000, nytt inntak 3-fas. Overlastvern 50A, 3x16mm2. Montert overspenningsvern.

Parkering
Parkering i integrert garasje og halvpart av dobbelgarasje, i tillegg til gruset gårdsplass. Øvrig parkering i henhold til områdets gjeldende bestemmelser.

Det er ikke montert elbillader, men selger opplyser at det er lagt opp en 16A kurs i integrert garasje.

Modernisering og påkostninger
Boligen er oppgradert de senere årene, se selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapport for utfyllende informasjon. Det er utført blant annet:
- Oppgradert elektrisk anlegg.
- Div. VVS-arbeid.
- Ny varmtvannsbereder i 2022 (Enova).
- Skiftet flere vinduer og andre fasadeoppgraderinger.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Moss Rørleggerservice Utførte arbeider: Utskifting av kobberrør (deler av anlegg). Etablering av nytt røropplegg til toalett. Montering av dusjkabinett. Etablering av opplegg for vaskemaskin. Installasjon av ny varmtvannsbereder (Enova).

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Tilbygg: Nytt undertak (rupanel) lagt. Duk (Tyvek eller lignende) montert mellom rupanel, lekter og takstein. Takstein skiftet og gradrenner, samt takrenner etablert på begge sider av tilbygg. Ny takrenne montert over kjøkken, inngangsparti og garasje. Etterisolering utført i tak, vegger og gulv på tilbygg(Glava). Kaldloft over soverom isolert etter kaldloftsstandard. Luftingskanaler etablert bak himling i gang. Membran og nytt undergulv (gulvspon) grundet avrettet med fiberarmert avrettningsmasse og lagt under

fliser i yttergang. Oppbygning med spesialplater og foamplater under parkett i rom med varmekabler (soverom i tilbygg). Ny hovedinngangsdør med sidefelt. Ny vegg mot vedbod og nytt vindu i soverom i tilbygg. Arbeide på tilbygg utført i perioden 2015-2017. Ventilasjon: Nye ventiler installert i stue og i baderom i kjeller. Loft: Loft etterisolert. Rupanel lagt som gulv for lagringsplass. Ny loftsluke installert (2022). Vegg/vinduer/dører: Vinduer på to soverom (østsiden) skiftet i 2017. Vestvendt vegg stue: kledning skiftet, etterisolert, nytt vindu og ny dobbel verandadør (2024-26). Ferdig grunnet, Ikke malt. Garasje: Enkelte kledningsbord skiftet på ytterste garasje. Vindskier skiftet på hovedhus og garasje v. utbygg på hus. Utvendige konstruksjoner: Ny terrasse etablert ved inngangsparti. Terrasse ved biloppstillingsplass, brukt til basseng (ca. 7000 liter). Annet: Midtre glass i tre stuevinduer skiftet av tidligere eier (øvrige glass har punktering, jf. punkt under feil og mangler).

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Skal angivelig ha vært utført av forrige eier på baksiden av huset når det ble lagt nytt avløp. Vet ikke tidspunkt.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Storm Elektro 2012: Sikringsskap skiftet. Automat-sikringsskap satt inn. Ny trefase inntakskabel fra vei og inn til bolig. De fleste stikkontakter i hovedetasje og kjeller fornyet, samt ny kabelføring. Nytt jordingsspyd etablert på baksiden av bolig (ved soverom). Vifte med fuktsensor montert på baderom. Utført av Moss Elektro 2017: Nytt elektrisk anlegg i tilbygg, inkludert downlights på og varmekabler i både soverom og gang. Trefaseanlegg lagt til garasje, med egen kurs tilrettelagt for fremtidig elbillader. Belysning etablert på loft. Opplegg til trefase med kurs til garasje (utbygg) samt to trefaseuttak til snekkerbod. 2023: Nytt elektrisk anlegg i vaskerom/baderom i kjeller, inkludert avtrekksvifte.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? Moss elektro, når de la inn alt nytt i tilbygg (i perioden 2015-17).
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Nei, men det er lagt opp en 16A kurs som går ut til innerste garasje.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Moss Rørleggerservice: Utskifting av kobberrør (deler av røropplegg). Etablering av nytt rør-opplegg til toalett. Montering av dusjkabinett. Etablering av opplegg for vaskemaskin. Installasjon av varmtvannsbereder (Enova). Øvrige arbeider: Ny kjøkkenkran montert ca. 2020. Ny utvendig kran (hage/vannuttak) montert ca. 2020.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Sprekk i ytterste murlag, sjekket av feiervesen og godkjent. Kun kosmetisk sprekk påvist av brann og feiervesen.

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). Svar: Ja. Beskriv: Det ble av tidligere eier registrert fukt i kjeller under soverom i østlig hjørne. Årsak ble avdekket til å være nedløpsvann fra takrenne som gikk direkte ned ved yttervegg. Dette er senere utbedret ved at vannet er ført bort fra huset via rør (etablert av tidligere eier). Det er ikke observert fukt etter at tiltak ble gjennomført. Murvegg i området fremstår visuelt slitt, men tørr.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Svar: Ja. Beskriv: Stue/vinduer: Vinduer i stue: to vinduer med punktering i glass. Tegn til slitasje og råte i enkelte vinduskarmer. Yttervegg i stue: slitt kledning. Solbrent vinylbelegg ved verandadør. Bad (2. etasje): Vindu fremstår eldre med utvendig slitasje. Sprukne fliser, slitasje på gulv Kjøkken: Mangler gulvbelegg under komfyr. sår/rift i vinylgulvbelegg ved kjøleskap. Kjøkkenvifte: eldre modell med behov for utskiftning, samt ødelagt lysdeksel. Garasje 1, inne ved hus: Avflaket dekorstein på hjørne mot bod. Garasje 2, ved vei: Vindu i ytterste garasje er knust. Behov for utskiftning av enkelte bord og port. Mur i skillevegg mot nabo fremstår fuktig og noe porøs. Mulig lekkasje inn til nabo, ikke faglig vurdert. Kjeller/rør: Rør i tak med kondensdannelse (tilkoblet utvendig vannuttak). Innvendig stoppekran viser tegn til rust/irr. Merker i tregulv i kjellerstue, og merker ved vegg ved rør fra kjøkkenet over, fra forrige eier. Ingen kjent lekkasje. Kjeller stort rom: Hull i tak ved siden av nedløp soilrør etter utbedret vannlekasje fra forrige eier. Tettet med plank. Utvendig/tomt: Overbygg ved inngang: enkelte løse spikere og vedlikeholdsbehov. Grøft mellom garasjer (ifm. tidligere strømarbeid) er gjenfylt med stein. Enkelte områder i hage er fylt opp med steinmasser av tidligere eier.

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. Svar: Ja. Beskriv: Sølvkre observert i perioden 2012–2013 etter overtakelse. Bekjempet. Ikke observert siden. Mus observert i vedskjul. Ved to anledninger har mus (eventuelt rotte) kommet inn i konstruksjon mellom tilbygg og hovedhus, men forsvunnet igjen etter få dager. Inngangsvei er ikke kjent, og det er ikke kjent pågående aktivitet.

Tilleggskommentar fra selger: Dør i langvegg på ytterste garasje er defekt og fastskrudd i karm.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
ENEBOLIG
Utvendig: Saltak tekket med takstein. Tilbyg med tekking fra 2016. Montert stigetrinn, pipe med helbeslag. Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med liggende trepanel. Fasade vest utvendig etterisolert og med nyere kledning. Saltak med kaldtloft oppført i sperrekonstruksjon med taktro av bordkjledning. Vinduer med ramme og karm i tre, generelt med isolerglass fra hhv. 2015 og 2024. Stuevinduer med 2-lags isotherm-glass fra byggeår. Enkelte vinduer med enkle koblede glass. Terrassedør med ramme og karm i tre med 3-lags isolerglass fra 2024. Ytterdør i isolert trekonstruksjon fra 2015. Uteplass med betongheller på terreng. Markterrasse oppført med terrassebord på tilfarere.

Innvendig: Vegger generelt med tapet og panel. Himlinger med malte takplater og slettmalte overflater. Etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Skjevheter i undergulv, men avvik innenfor krav. Murt pipe med tilknyttet peisovn. Kjellerstue med innvendig påforet vegg og opplektet tregulv. Tretrapp med tette opptrinn, håndløper på ene siden. Malte tredører.

Tomteforhold: Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Utvendig fuktsikring av grunnmur med påsmurt asfaltemulsjon, normalt for byggeår. Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering. Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger. Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen. Inntaksledning vann i kobber. Avløp med støpejernsrør.

GARASJE
Halvdel av dobbelgarasje. Uisolert trekonstruksjon på støpt gulv på grunn. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takstein, lekter og undertak. TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting av takstein, lekter og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

- Utvendig > Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting av renner, nedløp og beslag, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

- Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning med klimaslitasjer/oppsprekking. Etterisolert med nyere kledning ikke ferdigstilt/uferdig nedre del. Konsekvens/tiltak: Det bør utføres tiltak for å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, klednigsbord med oppsprekking bør skiftes, kledning
fasade vest bør ferdigstilles. Manglende utbedringer kan føre til økt risiko for fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen, samt redusert levetid på kledningen.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Loft begrenset ventilert med ventil i gavlvegg, lufting langs takfot e stengt. Stedvis noe misfarging underside taktro, spesielt langs takfot. Foretatt fuktmålinger uten å påvise unormale forhold. Vær oppmerksom på at fuktnivå kan variere med årstid. Konsekvens/tiltak:
Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av loftet og redusere risiko for fuktskader og muggdannelse. Misfarging på undersiden av taktroen kan indikere tidligere eller periodisk fuktpåvirkning, og forholdet bør følges opp med jevnlige kontroller for å unngå
skadeutvikling.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Skjevheter. Konsekvens/tiltak: Skjevheter bør rettes opp for å sikre stabilitet og forhindre videre deformasjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert brukskomfort og økt risiko for ytterligere skader på konstruksjonene over tid.

- Innvendig > Overflater gulv
Belegg misfarget. Konsekvens/tiltak: Event. utskifting belegg.

- Innvendig > Pipe og ildsted
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Sprekker/riss i forblending pipe. Konsekvens/tiltak: Det bør skiftes ut ildfast stein med sprekker, og det må monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere brannfare. Sprekker/riss i forblending bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres før videre bruk, for å unngå risiko for røyk- og branngjennomslag til omkringliggende konstruksjoner.

- Innvendig > Rom Under Terreng
Foretatt hulltaking i påforet vegg og i opplektet gulv, påvist noe forhøyet fuktverdi i veggens bunnsvill, men ikke unormalt fuktnivå. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas

jevnlig ettersyn av veggene og opplektet gulv for å avdekke eventuelle fuktproblemer på et tidlig stadium, da innvendig påforede kjellervegger og gulv anses som risikokonstruksjon. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være skjulte fuktskader og påfølgende skadeutvikling i konstruksjonen.

- Innvendig > Innvendige trapper
Det er liten frihøyde i trappeløp. Konsekvens/tiltak: Fri høyde i trappeløpet bør økes for å oppfylle gjeldende krav og bedre personsikkerheten. Lav frihøyde kan medføre økt risiko for hodeskader ved ferdsel i trappen.

- Innvendig > Innvendige dører
Baderomsdør med skjevt dørblad. Konsekvens/tiltak: Baderomsdøren bør utbedres eller skiftes for å sikre en tettende funksjon.

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

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

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Stedvis saltutslag på innside grunnmur, symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved fuktsøk på innside av grunnmur fremkommer forhøyede fuktverdier. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å forbedre dreneringen og fuktsikringen av grunnmuren, da forhøyede fuktverdier og saltutslag indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for fuktskader, forringelse av bygningsmaterialer og dårligere innemiljø.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Det bør utføres terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall fra bygningen og ut fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger mot grunnmuren. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader i bygningsmassen og forringet innemiljø.

- Tomteforhold > 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.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
TG vurdert på bakgrunn av alder og bruksfunksjon. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av innredningen for å oppnå bedre funksjonalitet, da alder og slitasje kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for følgeskader.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
Eldre ventilator med begrenset effekt. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting av ventilatoren for å sikre tilstrekkelig avtrekk og bedre luftkvalitet på kjøkkenet. Begrenset effekt kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og luktproblemer.

Følgende forhold er kommentert med TG3:
- Utvendig > Vinduer
Enkelte vinduer punktert. Stedvis råtebeskadiget karm. Kjellervinduer nær terreng, medfører økt fuktbelastning på trekarm. Vinduer med løs/manglende kitt. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller reparasjon av vinduer med punkterte glass og råteskader i karmene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Kjellervinduer nær terreng bør følges opp spesielt, da økt fuktbelastning kan føre til ytterligere råte og redusert levetid på vinduene. Vinduer med løs eller manglende kitt bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetting og forhindre inntrenging av fukt, som kan skade både vindu og omkringliggende konstruksjon. I kostnadsestimat er det medtatt utskifting vinduer med råteskader og punkterte glass. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Utett belegg/tettesjikt, utett tilslutning til jernsluk med rustdannelser. Trevindu i våtsone bak dusjkabinett. Rommet mangler tiluft. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom uten tettesjikt. Jernsluk med rustdannelser. Veggplater i mdf stedvis avsluttet ned på gulv. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Innvendig trapp mangler rekkverk. Radonmåling ikke foretatt. Konsekvens/tiltak: Det bør monteres rekkverk på innvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskade. Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da dette kan medføre helserisiko for beboere. Manglende radonsperre øker risikoen for at radon kan trenge inn i bygget.

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
Fryseskap i kjeller og kjøleskap i matbod kan medfølge om ønskelig.

Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap på kjøkken medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i stue.
- Gulvvarme i entré og på ett av soverommene.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 26 194,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 10 578,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 228,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 400,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 5 696,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 975 558,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 902 232,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 40730673

TV/Internett/Bredbånd
Selger har benyttet Altibox. Det er opp til kjøper å ev.

inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 207 kvm (Festetomt)
Tomten er opparbeidet med grønn plen, variert beplantning, bed, busker og trær som skaper et frodig uteområde på flere sider av huset. På baksiden av huset er det lagt til rette for en liten grønnsakshage, urtebed eller lignende, i tillegg til bærbusker. Det er gode parkeringsmuligheter i egen garasje, i halvpart av dobbelgarasje delt med nabo og på gruset gårdsplass.

Det opplyses om synk i plenen ved det ene treet i hagen, ikke langt fra avløpsledning. Årsak er uvisst, det er ikke registrert unormalt økt vannforbruk.

Tomten er festet. Bortfester er Sverre Hilmar Kase v/Aud Kristin Løken. Bortfester har ikke forkjøpsrett. Ny eier skal godkjennes av bortfester. Vi gjør oppmerksomme på at overtagelse ikke kan skje før grunneier har godkjent kjøper. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i festeavtalen som følger vedlagt i salgsoppgaven, kontakt megler ved spørsmål.

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

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 2 168,- pr. år
Festekontrakt datert: 27.08.1952
Festetid: Festetiden er 99 år regnet fra 15.02.1952.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år, neste regulering er i 2030.

Det er ikke gjennomført «engangsløft». Dette betyr at bortfester ved avtalens utløp i 2051 har anledning til å gjøre en større justering av festeavgiften i samsvar med tomtefesteloven §15(4).

Innløsningsvilkår festekontrakt: Det er rett til innløsning i følge bortfester.

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

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eneboligen ligger rolig og tilbaketrukket til i blindvei på Ekholt. Et veletablert og svært familievennlig boligområde med lite gjennomgangstrafikk, trygge omgivelser og nærhet til det aller meste man trenger i hverdagen. Her bor man skjermet og fredelig, samtidig som man har kort vei til både servicetilbud, skoler og flotte rekreasjonsområder.

Boligen ligger med umiddelbar nærhet til både barnehager og skoler i alle trinn. Rygge ungdomsskole ligger kun få minutter gange unna, og Ekholt barneskole nås på ca. 10 minutter til fots. Flere barnehager, blant annet Bredsandkroken barnehage, ligger også i kort gangavstand. Dette gir en svært enkel og praktisk hverdag for barnefamilier.

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. Treningssentrene Sporty Toppform og Spenst ligger begge innenfor 10 min. kjøring fra boligen.

For den aktive er området et eldorado. Rett i nærheten finner man flotte tur- og rekreasjonsområder i Carlbergskogen, med fine turstier og gode muligheter for både løping, sykling og hyggelige søndagsturer - året rundt. I tillegg finnes det fine turmuligheter langs Festelandet og ved vannet, med nærhet til sjøen. Fra boligen er det også kort vei til idrettsanlegg og aktivitetstilbud, med blant annet blant annet fotballbane og et aktivt idrettsmiljø gjennom Ekholt Ballklubb.

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 gåtur på ca. 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 ved Rygge ungdomsskole ca. 5 minutters gange fra boligen. Herfra er det gode forbindelser til Moss sentrum og omegn. Moss togstasjon ligger ca. 10 minutter med bil unna, med hyppige avganger til blant annet 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
Rygge ungdomsskole (busstopp): 5 min. gange
Moss stasjon: 9 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
Bresandkroken barnehage: 6 min. gange
Heimdalenga barnehage: 12 min. gange

Gubbeskogen Fus barnehage: 12 min. gange
Ekholt skole (1-7.trinn): 10 min. gange
Øreåsen skole (1-7.trinn): 19 min. gange
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 5 min. gange
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 13 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger godkjent byggeanmeldelse for våningshus og garasje datert 1963. Ungdomsveien 12 er registrert som tatt i bruk i matrikkelen.

Det foreligger byggemeldte tegninger av enebolig datert 1963, der det er noen endringer mot dagens løsning. Et opprinnelig soverom i del av stue i 1. etasje er fjernet til fordel for større stuerom. Det var også opprinnelig tegnet inn et soverom i del av dagens entré. Kjeller har kun kjellerrom i følge tegninger og ingen rom er godkjent for varig opphold.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er ikke tilknyttet reguleringsplan, området er uregulert. Ifølge kommuneplankart er området avsatt til bolig. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021. Delareal: 1 208 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Kommunedelplaner
Id: 442. Navn: HØYDEN. Plantype: Kommunedelplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 16.12.2025.
Delareal: 1 208 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

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

3103/166/80:
28.08.1952 - Dokumentnr: 2527 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder feste
Bestemmelse om generende virksomhet
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 122
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER
Meglers forklaring: Festeavtale fra 1952 som regulerer bortfeste av tomten. Den beskriver blant annet festetid, årlig festeavgift, regler for bruk av eiendommen og grunneiers rettigheter. Det fremgår også bestemmelser om vedlikehold, bebyggelse og overdragelse av festeforholdet.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke

gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som

skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Visning nr 2 og 3 gratis) kr. 2 900,-

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 23. mai 2026

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).

Ungdomsveien 12

Nabolaget Fredensborg/Dilling - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Ekholt skole (1-7 kl.) 307 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km
Øreåsen skole (1-7 kl.) 296 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
Buen barne- og ungdomsskole (1... 93 elever, 9 klasser	20 min 1.7 km
Melløs skole (1-7 kl.) 348 elever, 22 klasser	7 min 2.8 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	5 min 0.4 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 3.3 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	11 min 4.4 km

Offentlig transport

Rygge ungdomsskole Linje 200	5 min 0.4 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	9 min 3.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

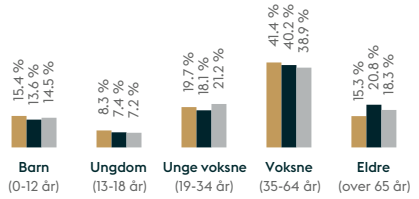
Barnehager

Bredsandkroken barnehage (0-6 ... 78 barn	6 min 0.5 km
Heimdalenga barnehage (1-5 år) 78 barn	12 min 1 km
Gubbeskogen Fus barnehage (1-5... 82 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Spar Dilling	7 min
Rema 1000 Ryggeveien	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredensborg/Dilling	2 094	887
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rygge ungdomsskole	5 min
Bredsand - balløkke	4 min
Fokus Trening	8 min
Spenst Moss	17 min

«Stille og rolig område beliggende sentralt med alle fasiliteter i nærhet.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Ungdomsveien 12 , 1570 DILLING
MOSS kommune
gnr. 166, bnr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1847 **Eiendomsverdi ref nr:** HU3209

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1964 på ett hovedplan over delvis innredet kjelleretasje.
Boligen er oppgradert de siste år ved blant annet :
Oppgradert elektrisk anlegg
Ny VV-bereder
Skiftet flere vinduer

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

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med takstein.
Tilbyg med tekking fra 2016.
Montert stigetrinn, pipe med helbeslag.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel. Fasade vest utvendig etterisolert og med nyere kledning.
Saltak med kaldtloft oppført i sperrekonstruksjon med taktro av bordkjledning.
Vinduer med ramme og karm i tre, generelt med isolerglass fra hhv. 2015 og 2024. Stuevinduer med 2-lags isotherm-glass fra byggeår.
Enkelte vinduer med enkle koblede glass.
Terrassedør med ramme og karm i tre med 3-lags isolerglass fra 2024.
Ytterdør i isolert trekonstruksjon fra 2015.
Uteplass med betongheller på terreng.
Markterrasse oppført med terrassebord på tilfarere.

INNVENDIG Gå til side

Vegger generelt med tapet og panel. Himlinger med malte takplater og slettmalte overflater.
Etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Skjevheter i undergulv, men avvik innenfor krav.
Murt pipe med tilknyttet peisovn.
Kjellerstue med innvendig påforet vegg og opplektet tregulv.
Tretrapp med tette opptrinn, håndløper på ene siden.
Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.
Malte tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderomsgulv med etablert fallforhold med gulvbelegg , vegger med våtromstapet og flislagt brystning. Mekanisk avtrekksvifte.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom med malt betonggulv, vegger med panelplater i mdf. Gulvklosett, dusjkabinett, veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin. Makanisk avtrekksvifte i yttervegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med fronter i malt heltre, skråstilte overskap med skyvefronter. Laminat benkeplate. Røropplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i utførelse kobberrør.
Avløp i utførelse støpejernsrør fra byggeår.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
VV-bereder 300 liter fra 2022, montert i rom med sluk.
El-anlegg oppgradert de siste år.
Nytt el-skap med jordfeilautomater i 2000, nytt inntak 3-fas. Overlastvern 50A, 3x16mm2. Montert overspenningsvern.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Utvendig fuktsikring av grunnmur med påsmurt asfaltemulsjon, normalt for byggeår.
Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.
Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen.
Inntaksledning vann i kobber. Avløp med støpejernsrør.

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

Innvendig trapp mangler rekkverk.
Radonmåling ikke foretatt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

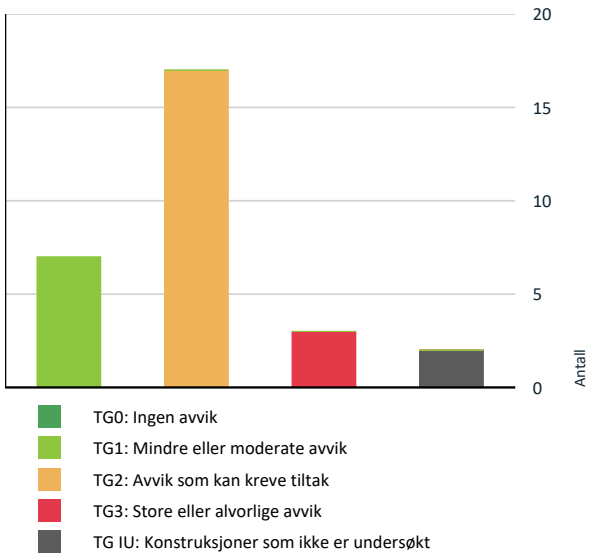
Enebolig

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

Del av kjeller innredet som oppholdsrom, bruksendring/godkjente tegninger ikke fremlagt.
Vær oppmerksom på at det for eventuelle avvik kan komme krav om endring/søknad.

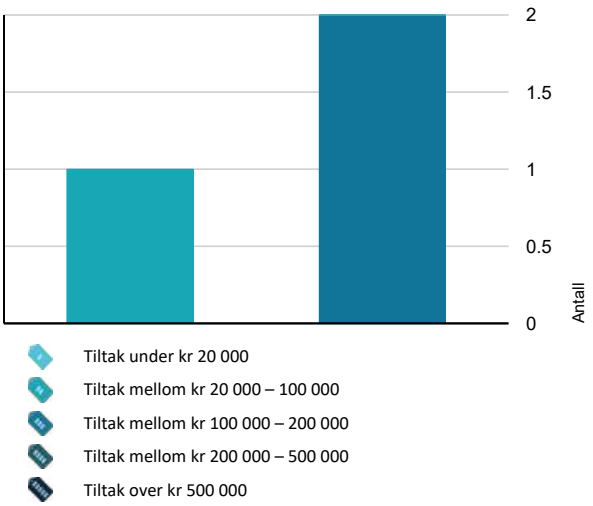
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varme	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > 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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater gulv	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk 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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med takstein.
Tilbyg med tekking fra 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takstein, lekter og undertak.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av takstein, lekter og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Montert stigetrinn, pipe med helbeslag.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av renner, nedløp og beslag, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel. Fasade vest utvendig etterisolert og med nyere kledning.

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

Kledning med klimaslitasjer/oppsprekking.
Etterisolert med nyere kledning ikke ferdigstilt/uferdig nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak for å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, klednigsbord med oppsprekking bør skiftes, kledning fasade vest bør ferdigstilles..

Manglende utbedringer kan føre til økt risiko for fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen, samt redusert levetid på kledningen.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med kaldtloft oppført i sperrekonstruksjon med taktro av bordkjledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Loft begrenset ventilert med ventil i gavlvegg, lufting langs takfot e stengt.
Stedvis noe misfarging underside taktro, spesielt langs takfot. Foretatt fuktmålinger uten å påvise unormale forhold. -Vær oppmerksom på at fuktnivå kan variere med årstid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av loftet og redusere risiko for fuktskader og muggdannelse.
Misfarging på undersiden av taktroen kan indikere tidligere eller periodisk fuktpåvirkning, og forholdet bør følges opp med jevnlige kontroller for å unngå skadeutvikling.







TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre, generelt med isolerglass fra hhv. 2015 og 2024. Stuevinduer med 2-lags isotherm-glass fra byggeår. Enkelte vinduer med enkle koblede glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer punktert.
Stedvis råtebeskadiget karm.
Kjellervinduer nær terreng, medfører økt fuktbelastning på trekarm.
Vinduer med løs/manglende kitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller reparasjon av vinduer med punkterte glass og råteskader i karmene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kjellervinduer nær terreng bør følges opp spesielt, da økt fuktbelastning kan føre til ytterligere råte og redusert levetid på vinduene.

Vinduer med løs eller manglende kitt bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetting og forhindre inntrenging av fukt, som kan skade både vindu og omkringliggende konstruksjon.

I kostnadsestimat er det medtatt utskifting vinduer med råteskader og punkterte glass.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 1 Dører

Beskrivelse

Terrassedør med ramme og karm i tre med 3-lags isolerglass fra 2024.
Ytterdør i isolert trekonstruksjon fra 2015.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Uteplass med betongheller på terreng.
Markterrasse oppført med terrassebord på tilfarere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skjevheter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skjevheter bør rettes opp for å sikre stabilitet og forhindre videre deformasjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert brukskomfort og økt risiko for ytterligere skader på konstruksjonene over tid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger generelt med tapet og panel. Himlinger med malte takplater og slettmalte overflater.

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, heltregulv, belegg, fliser i entré.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Belegg misfarget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Event. utskifting belegg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Skjevheter i undergulv, men avvik innenfor krav.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe med tilknyttet peisovn.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Sprekker/riss i forblending pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør skiftes ut ildfast stein med sprekker, og det må monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere brannfare.

Sprekker/riss i forblending bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres før videre bruk, for å unngå risiko for røyk- og branngjennomslag til omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport






Ildfast stein i peisovn

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellerstue med innvendig påforet vegg og opplektet tregulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Foretatt hulltaking i påforet vegg og i opplektet gulv, påvist noe forhøyet fuktverdi i veggens bunnsvill, men ikke unormalt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas jevnlig ettersyn av veggene og opplektet gulv for å avdekke eventuelle fuktproblemer på et tidlig stadium, da innvendig påforede kjellervegger og gulv anses som risikokonstruksjon.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være skjulte fuktskader og påfølgende skadeutvikling i konstruksjonen.




TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med tette opptrinn, håndløper på ene siden.
Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

Vurdering av avvik:

• Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fri høyde i trappeløpet bør økes for å oppfylle gjeldende krav og bedre personsikkerheten. Lav frihøyde kan medføre økt risiko for hodeskader ved ferdsel i trappen.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte tredører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Baderomsdør med skjevt dørblad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Baderomsdøren bør utbedres eller skiftes for å sikre en tettende funksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderomsgulv med etablert fallforhold med gulvbelegg , vegger med våtromstapet og flislagt brystning. Mekanisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Utett belegg/tettesjikt, utett tilslutning til jernsluk med rustdannelser.
Trevindu i våtsone bak dusjkabinett. Rommet mangler tiluft.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med malt betonggulv, vegger med panelplater i mdf.
Gulvklosett, dusjkabinett, veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin. Makanisk avtrekksvifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom uten tettesjikt.
Jernsluk med rustdannelser. Veggplater i mdf stedvis avsluttet ned på gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med fronter i malt heltre, skråstilte overskap med skyvefronter. Laminat benkeplate. Røropplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder og bruksfunksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av innredningen for å oppnå bedre funksjonalitet, da alder og slitasje kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for følgeskader.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Eldre ventilator med begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av ventilatoren for å sikre tilstrekkelig avtrekk og bedre luftkvalitet på kjøkkenet.
Begrenset effekt kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og luktproblemer.

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 utførelse støpejernsrør fra byggeår.

Tilstandsrapport

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

Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.

TG 2/3 Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV-bereder 300 liter fra 2022, montert i rom med sluk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg oppgradert de siste år.
Nytt el-skap med jordfeilautomater i 2000, nytt inntak 3-fas.
Overlastvern 50A, 3x16mm2. Montert overspenningsvern.

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

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

Utvendig fuktsikring av grunnmur med påsmurt asfaltemulsjon, normalt for byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis saltutslag på innside grunnmur, symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.
Ved fuktsøk på innside av grunnmur fremkommer forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å forbedre dreneringen og fuktsikringen av grunnmuren, da forhøyede fuktverdier og saltutslag indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for fuktskader, forringelse av bygningsmaterialer og dårligere innemiljø.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall fra bygningen og ut fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger mot grunnmuren.
Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader i bygningsmassen og forringet innemiljø.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Inntaksledning vann i kobber. Avløp med støpejernsrør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vurderingen av tilstandsgrad er basert på ledningenes alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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.

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

Innvendig trapp mangler rekkverk.
Radonmåling ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres rekkverk på innvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskade.

Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da dette kan medføre helserisiko for beboere. Manglende radonsperre øker risikoen for at radon kan trenge inn i bygget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Halvdel av dobbelgarasje.
Uisolert trekonstruksjon på støpt gulv på grunn.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	95	46		141	27
Kjeller	70			70	
SUM	**165**	**46**			**27**
SUM BRA	**211**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Del av kjeller innredet som oppholdsrom, bruksendring/godkjente tegninger ikke fremlagt.
Vær oppmerksom på at det for eventuelle avvik kan komme krav om endring/søknad.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Del av kjeller innredet som oppholdsrom, bruksendring/godkjente tegninger ikke fremlagt.
Vær oppmerksom på at det for eventuelle avvik kan komme krav om endring/søknad.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

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

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Cecilie Walther Holten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	166	80		0	1207.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ungdomsveien 12

Hjemmelshaver

Grimstad Anna Helene, Fjellanger Anne Marie, Kase Bengt Frode, Holten Bård, Reimer Camilla Ingebretsen, Holten Cecilie Walther, Gundersen John Bernhard, Løken John Øystein, Løken Jon, Løken Karin Marie, Olsen Laila Løken, Kase Merete, Løken Pål Ingebretsen, Sivertsen Sigbjørn, Kase Sverre Hilmar, Løken Terje, Løken Thomas, Løken Thore, Johannessen Tove Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	16.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Din Elektriker, 13/10-2022: Installasjon vaskerom	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Storm Elektro, 2012: Nytt el-skap, nytt inntak 3-fas. Byttet div stikk. Baderomsvifter. 2017: Nytt el. i tilbygg. 3-fas til garasje.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Storm Elektro, 29/8-2025: Byttet termostat.	Gjennomgått		Nei
FDV		Moss Rørleggerservice, 2022	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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/HU3209

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. apr. 2026

Oppdragsnummer
41-0061/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ungdomsveien 12, 1570 DILLING

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Cecilie Walther Holten, Bård Holten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. mars 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 40730673
Forsikret i: Fremtind

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: Firma: Moss Rørleggerservice Utførte arbeider: - Utskifting av kobberrør (deler av anlegg). - Etablering av nytt rør-opplegg til toalett. - Montering av dusjkabinett. - Etablering av opplegg for vaskemaskin. - Installasjon av ny varmtvannsbereder (Enova).

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

Eventuell kommentar: Ble ikke fornyet

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

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tilbygg: - Nytt undertak (rupanel) lagt. - Duk (Tyvek eller lignende) montert mellom rupanel, lekter og takstein. - Takstein skiftet og gradrenner, samt takrenner etablert på begge sider av tilbygg. - Ny takrenne montert over kjøkken, inngangsparti og garasje. - Etterisolering utført i tak, vegger og gulv på tilbygg(Glava). - Kaldloft over soverom isolert etter kaldloftsstandard. - Luftingskanaler etablert bak himling i gang. - Membran og nytt undergulv (gulvspon) grundet avrettet med fiberarmert avrettningsmasse og lagt under fliser i yttergang. - Oppbygning med spesialplater og foamplater under parkett i rom med varmekabler (soverom i tilbygg). - Ny hovedinngangsdør med sidefelt. - Ny vegg mot vedbod og nytt vindu i soverom i tilbygg. - Arbeide på tilbygg utført i perioden 2015-2017 Ventilasjon: - Nye ventiler installert i stue og i baderom i kjeller. Loft: - Loft etterisolert. - Rupanel lagt som gulv for lagringsplass. - Ny loftsluke installert (2022). Vegg/vinduer/dører: - Vinduer på to soverom (østsiden) skiftet i 2017. - Vestvendt vegg stue: kledning skiftet, etterisolert, nytt vindu og ny dobbel verandadør (2024-26). Ferdig grunnet, Ikke malt. Garasje: - Enkelte kledningsbord skiftet på ytterste garasje. - Vindskier skiftet på hovedhus og garasje v. utbygg på hus. Utvendige konstruksjoner: - Ny terrasse etablert ved inngangsparti. - Terrasse ved biloppstillingsplass, brukt til basseng (ca. 7000 liter). Annet: - Midtre glass i tre stuevinduer skiftet av tidligere eier (øvrige glass har punktering, jf. punkt under feil og mangler).

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Skal angivelig ha vært utført av forrige eier på baksiden av huset når det ble lagt nytt avløp. Vet ikke tidspunkt.

---

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: Utført av Storm Elektro 2012: - Sikringsskap skiftet. Automat-sikringsskap satt inn. - Ny trefase inntakskabel fra vei og inn til bolig. - De fleste stikkontakter i hovedetasje og kjeller fornyet, samt ny kabelføring. - Nytt jordingsspyd etablert på baksiden av bolig (ved soverom). - Vifte med fuktsensor montert på baderom. Utført av Moss Elektro 2017: - Nytt elektrisk anlegg i tilbygg, inkludert downlights på og varmekabler i både soverom og gang. - Trefaseanlegg lagt til garasje, med egen kurs tilrettelagt for fremtidig elbillader. - Belysning etablert på loft. - Opplegg til trefase med kurs til garasje (utbygg) samt to trefaseuttak til snekkerbod. 2023: - Nytt elektrisk anlegg i vaskerom/baderom i kjeller, inkludert avtrekksvifte.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Moss elektro, når de la inn alt nytt i tilbygg (i perioden 2015-17).

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, men det er lagt opp en 16A kurs som går ut til innerste garasje.

---

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: Utført av Moss Rørleggerservice: - Utskifting av kobberrør (deler av røropplegg). - Etablering av nytt rør-opplegg til toalett. - Montering av dusjkabinett. - Etablering av opplegg for vaskemaskin. - Installasjon av varmtvannsbereder (Enova). Øvrige arbeider: - Ny kjøkkenkran montert ca. 2020. - Ny utvendig kran (hage/vannuttak) montert ca. 2020.

---

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?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sprekk i ytterste murlag, sjekket av feiervesen og godkjent. Kun kosmetisk sprekk påvist av brann og feiervesen.

---

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: Det ble av tidligere eier registrert fukt i kjeller under soverom i østlig hjørne. Årsak ble avdekket til å være nedløpsvann fra takrenne som gikk direkte ned ved yttervegg. Dette er senere utbedret ved at vannet er ført bort fra huset via rør (etablert av tidligere eier). Det er ikke observert fukt etter at tiltak ble gjennomført. Murvegg i området fremstår visuelt slitt, men tørr.

---

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

Ja

Beskriv: Stue/vinduer: - Vinduer i stue: to vinduer med punktering i glass. - Tegn til slitasje og råte i enkelte vinduskarmer. - Yttervegg i stue: slitt kledning. - Solbrent vinylbelegg ved verandadør. Bad (2. etasje): - Vindu fremstår eldre med utvendig slitasje. - Sprukne fliser, slitasje på gulv Kjøkken: - Mangler gulvbelegg under komfyr. sår/rift i vinylgulvbelegg ved kjøleskap. - Kjøkkenvifte: eldre modell med behov for utskiftning, samt ødelagt lysdeksel. Garasje 1, inne ved hus: - Avflaket dekorstein på hjørne mot bod. Garasje 2, ved vei: - Vindu i ytterste garasje er knust. - Behov for utskiftning av enkelte bord og port. - Mur i skillevegg mot nabo fremstår fuktig og noe porøs. - Mulig lekkasje inn til nabo, ikke faglig vurdert. Kjeller/rør: - Rør i tak med kondensdannelse (tilkoblet utvendig vannuttak). - Innvendig stoppekran viser tegn til rust/irr. - Merker i tregulv i kjellerstue, og merker ved vegg ved rør fra kjøkkenet over, fra forrige eier. Ingen kjent lekkasje. Kjeller stort rom: Hull i tak ved siden av nedløp soilrør etter utbedret vannlekasje fra forrige eier. Tettet med plank. Utvendig/tomt: - Overbygg ved inngang: enkelte løse spikere og vedlikeholdsbehov. - Grøft mellom garasjer (ifm. tidligere strømarbeid) er gjenfylt med stein. Enkelte områder i hage er fylt opp med steinmasser av tidligere eier.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: - Sølvkre observert i perioden 2012–2013 etter overtakelse. Bekjempet. Ikke observert siden. - Mus observert i vedskjul. Ved to anledninger har mus (eventuelt rotte) kommet inn i konstruksjon mellom tilbygg og hovedhus, men forsvunnet igjen etter få dager. Inngangsvei er ikke kjent, og det er ikke kjent pågående aktivitet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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: 41-0061/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Cecilie Walther Holten	**2026-04-23**	**Bård Holten**	**2026-04-23**

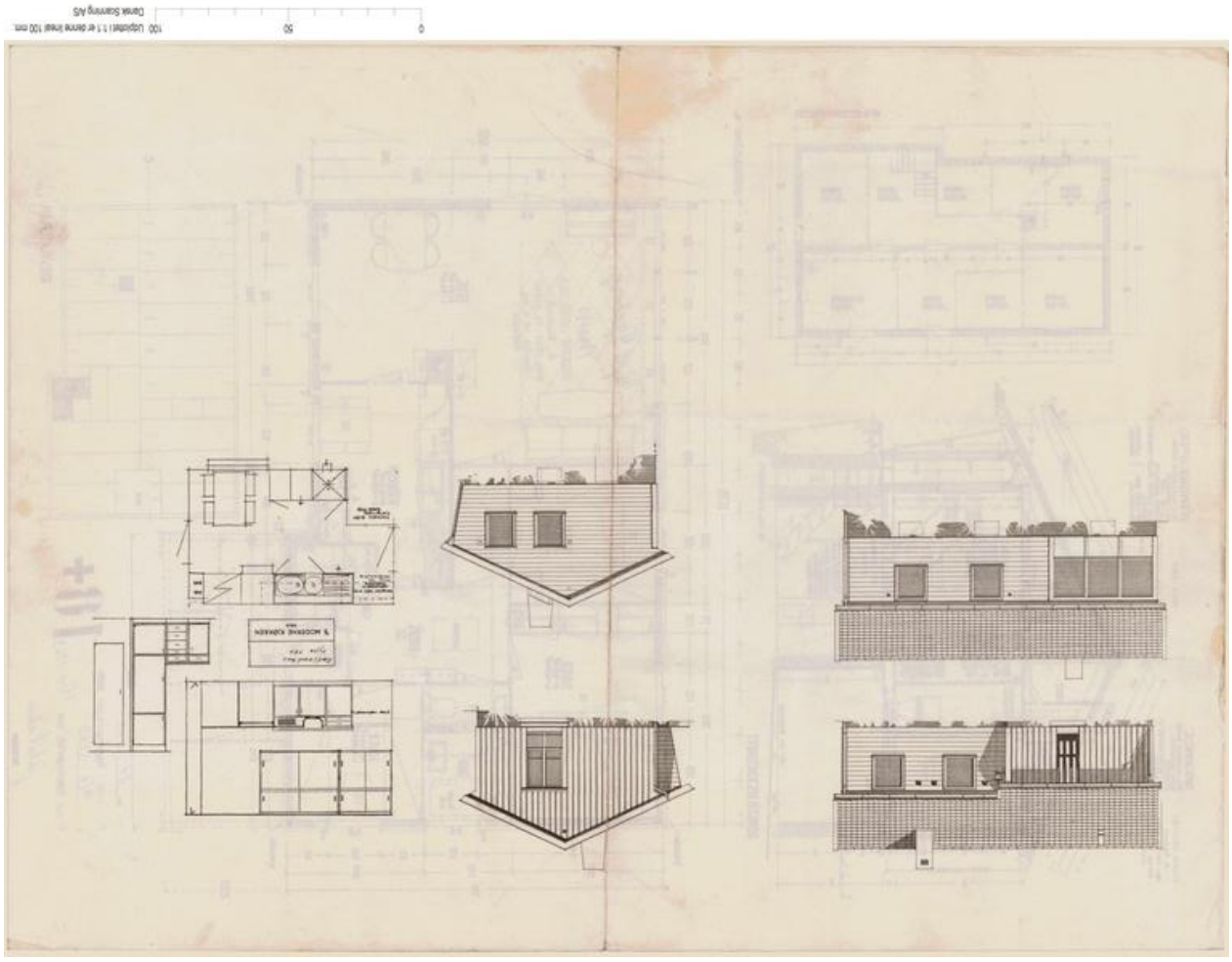
Identifikasjon

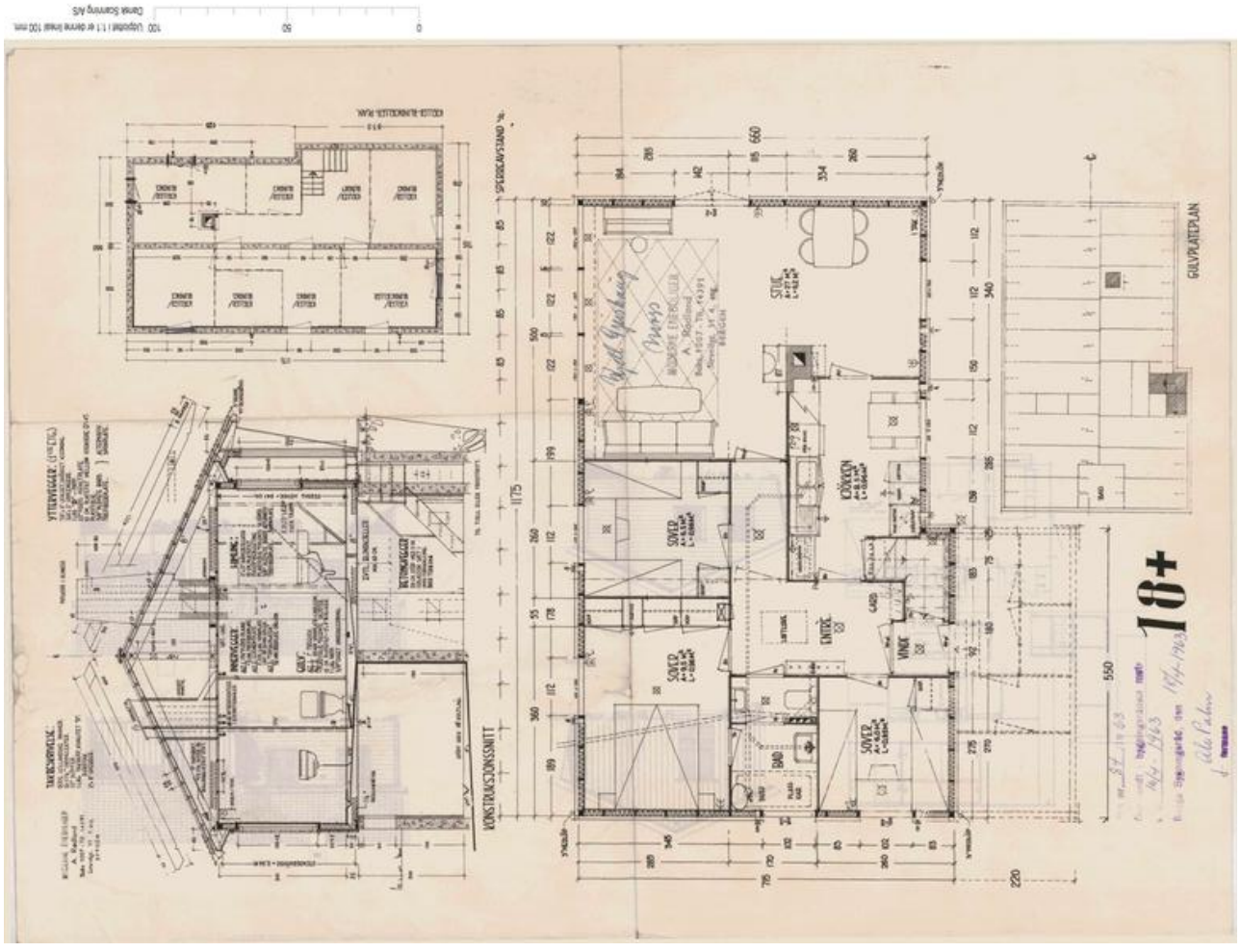
Cecilie Walther Holten

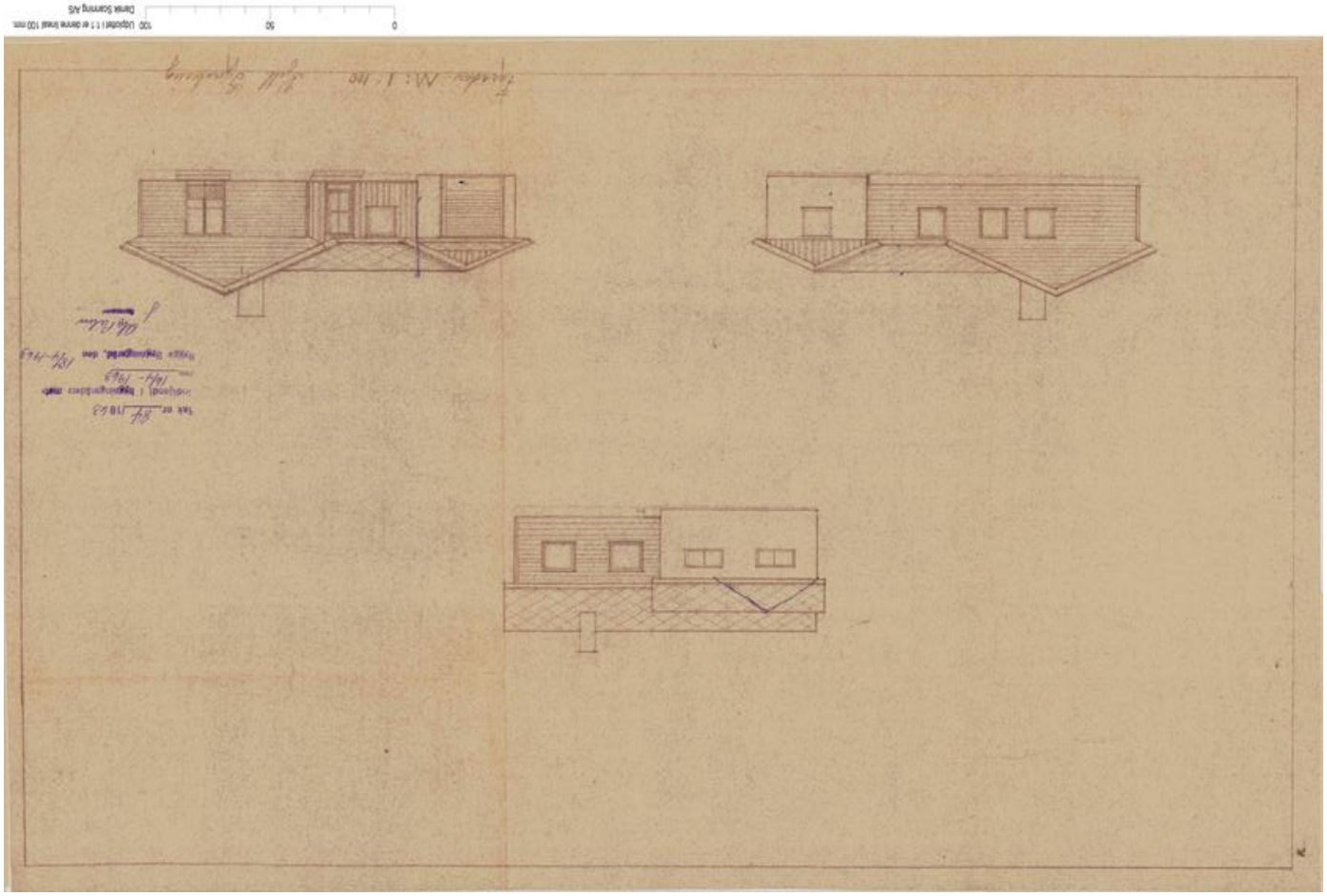
Identifikasjon

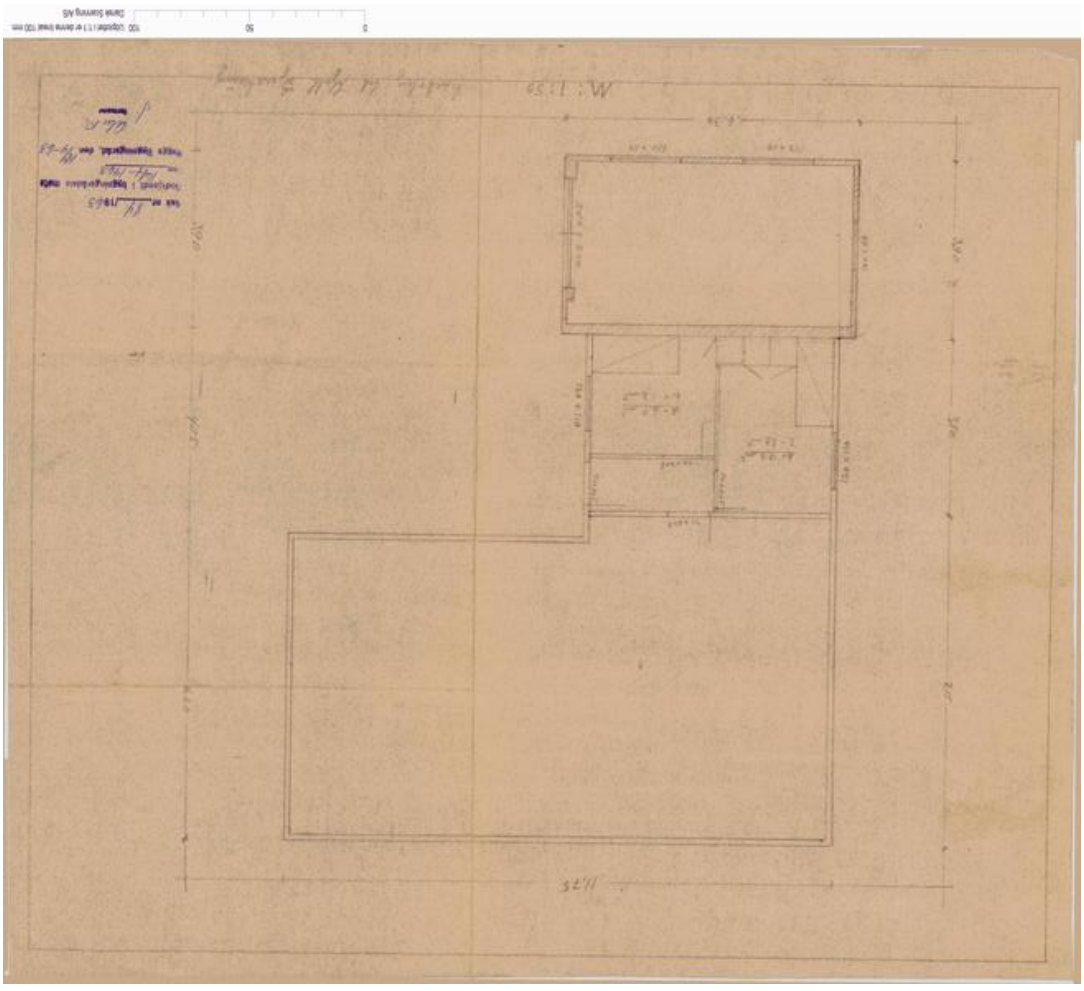
Bård Holten

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




18+





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse, frittliggende småhus
Undervisning
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Kjøreveg
Gang- og sykkelveg
Annen veggrunn, grøntarea
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Vegetasjonsskjerm
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
Angitthensyngrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Abc Påskrift bredde

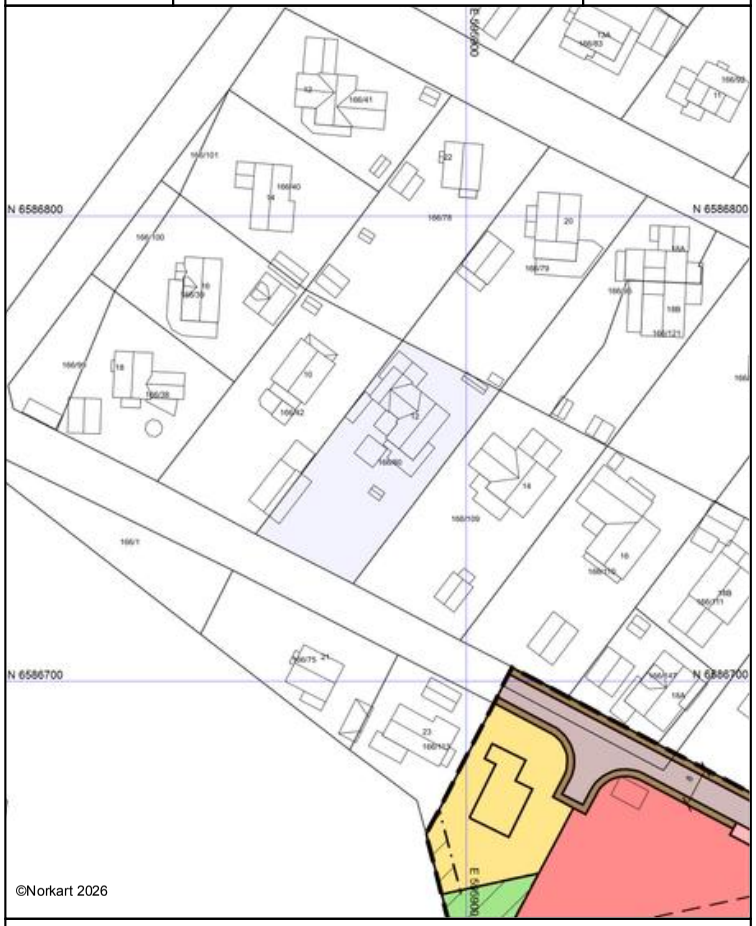
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 166/80
Adresse: Ungdomsveien 12
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

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

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense

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

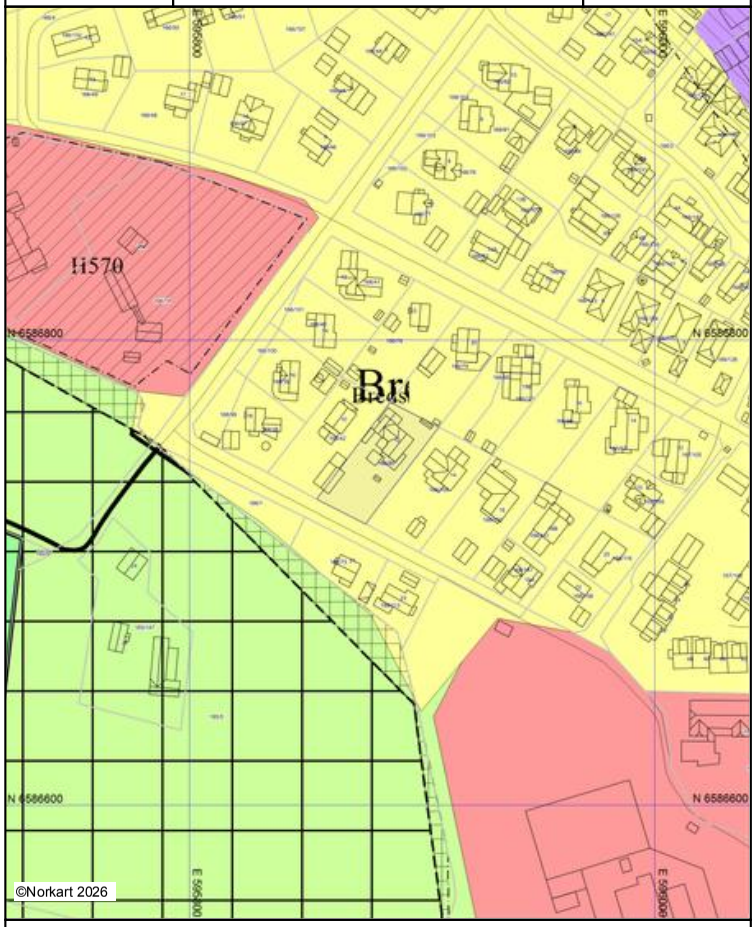
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 166/80
Adresse: Ungdomsveien 12
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 166/80
Adresse: Ungdomsveien 12
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Dok. nr. 2527 Dagbokført 28/8 1952.
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

Stemplet lensmannen den 4/3. 52 med kr. 35,-.

G R U N N S E D D E L.

Undertegnede gbr. Jens Løken, f. 10/9.1878, bortfester herved til herr Simon Faråsen, f. 2?/9.03, min eiendom Tomt nr. 10, gnr. 66 bnr. 80 av skyld 2 øre i Rygge for et tidsrom av 99 -nioghitti- år, regnet fra 15. februar 1952 og på følgende betingelser:

1. I årlig leieavgift betaler grunnleieren den av pristakstnemnda fastsatte lovlige pris kr. 100,- pr. da. Iflg. Kart- og Oppmålings- samt skyldfordelingsforretning holdt 20/9.50 er eiendommen 1215 kvm. Etter dette vil den årlige leieavgift bli kr. 121,5o kroneretthundreogtjueen 5o/1oo- som erlegges forskuddsvis hvert års 15. februar, første gang når grunnseddelen er tinglyst.
2. For riktig betaling av grunnavgiften og mulige omkostninger har grunneieren 1. prioritets panterett i den bortfestede eiendom all på eiendommen stående bebyggelse og i tilfelle ildebrann i bygningenes brannforsikring. Hvis grunnavgiften ikke er betalt innen 6 -seks- måneder etter forfall har grunneieren rett til å betrakte festekontrakten som hevet og er berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift, enten ved direkte pågang, eller ved å sette bygningene til tvangssalgsjon. Grunnleieren plikter å holde bygningene tilstrekkelig forsikret i et av grunneieren godkjendt selskap.
3. Grunnleieren kan uten grunneierens samtykke overdra grunnseddelen til en annen, men grunnleieren plikter å varsle grunneieren i god tid før overdragelsen skjer.
4. På eiendommen må ikke drives handel, fabrikkvirksomhet eller annen generende virksomhet.
5. Grunnleieren plikter på grunneierens forlangende å inngjerde eiendommen og holde gjerdet vedlike i framtida. Omkostningene hermed er grunneieren uvedkommende.
6. Denne grunnseddel er utstedt i 2 -to- likelydende eksemplarer, hvorav partene beholder et eksemplar hver.
7. Alle omkostninger med pristakst, kartforretning, stempel og tinglysingsgebyr, samt omkostninger til lensmann Oustorp betales i sin helhet av kjøperen.

Krokstad i Rygge, den 16. februar 1952.

S. Faråsen. Jens Løken

Jeg bekrefter herved at nærværende dokument er undertskrevet av Jens Løken og Simon Faråsen i mitt nærvær og at begge er over 21 år.

Johs. Oustorp.
Stempel: lensmannen i Rygge, Moss.

Jeg samtykker i skjøtingen.

Til vitterlighet: Gunda Løken.

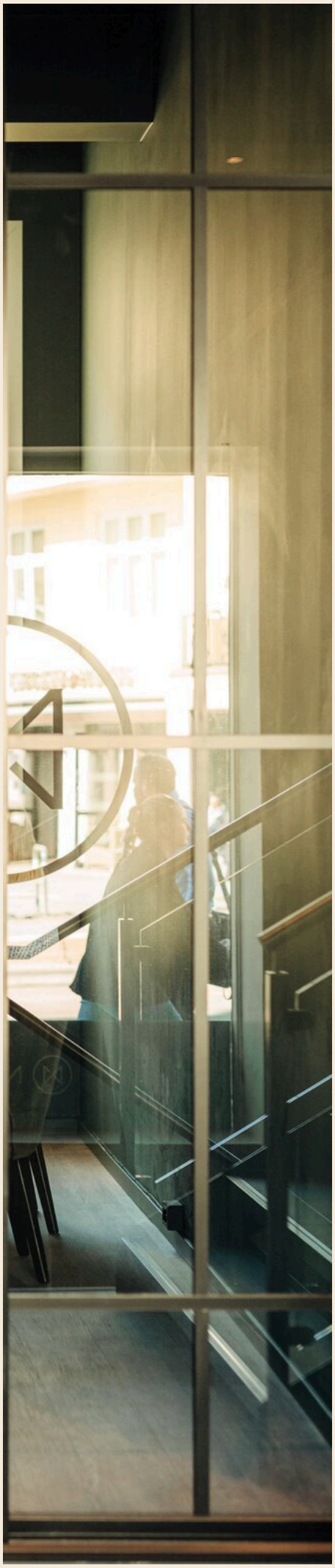
Johs. Oustorp.
Stempel: lensmannen i Rygge, Moss.

Velkommen til

Nordvik Moss

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

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

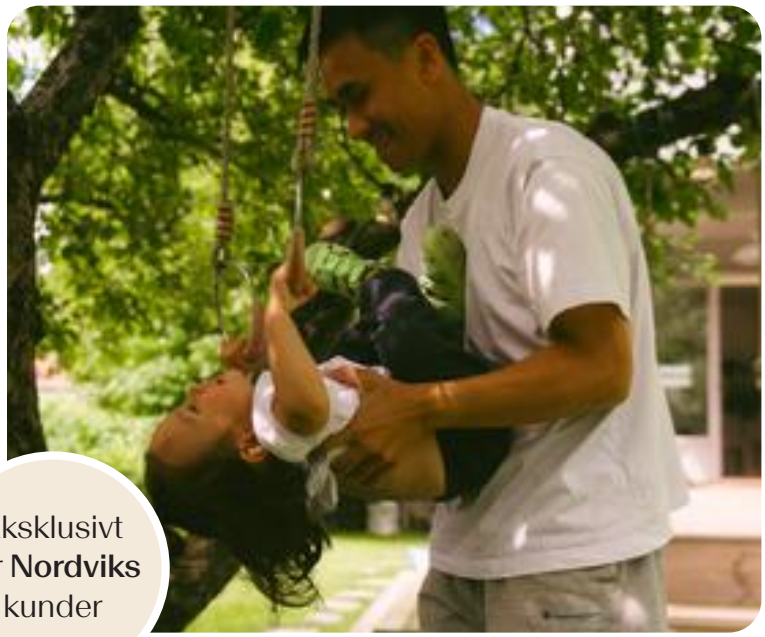


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0061/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ungdomsveien 12 1570 DILLING
Matrikkel: Gnr 166, bnr 80 i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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: