

Bjørn Kristensens vei 2



Velkommen til

Bjørn Kristensens vei 2



Salgsoppgaven produsert 15. oktober 2025

Skarmyra

Sjarmerende enebolig på solrik tomt - Vestvendt veranda m/fjordutsikt og nydelig hage - Tak og bad fra 2021 - Sentralt

Prisantydning	4 990 000,-
Omkostninger	126 130,-
Totalpris	5 116 130,-
BRA-i	97 kvm
Totalt BRA	97 kvm
Soverom	2
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1921

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







Kort fortalt

Velkommen til Bjørn Kristiansens vei 2!

- Sentrumsnær og koselig liten enebolig o/3 plan med sjarm.
- Påkostet fra 2021 m bla. nytt bad, overflater, tak og skiftet flere vinduer.
- Gode solforhold gjennom hele dagen.
- Pent opparbeidet tomt med stor, inngjerdet hage og pergola.
- Sentralt med samtidig tilbaketrukket beliggenhet.
- Parkering på gruslagt gårdsplass og elbillader.
- Oppgrader el- anlegg og røranlegg i 2016.
- 800 m. til tog stasjon og 400 m. til buss.
- Eiendommen har tilbaketrukket og samtidig meget sentral beliggenhet ved Malakoff/Skarmyra. Boligområdet er veletablert med kort avstand til tog, handelssentrum på Høyda, Moss sentrum, barnehager, skoler og variert grøntanlegg.

Arealer og innhold

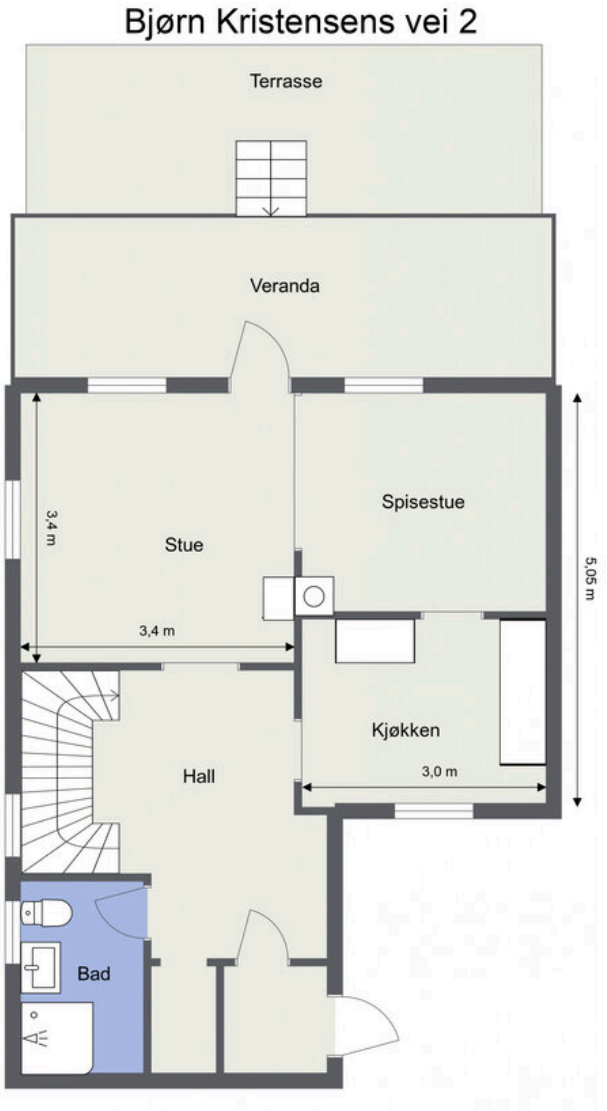
BRA-i:	97 kvm
Totalt BRA:	97 kvm
TBA:	30 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 28 kvm. Trapperom, vaskekjeller, uinnredet kjellerrom / bod.
Total BRA: 28 kvm.

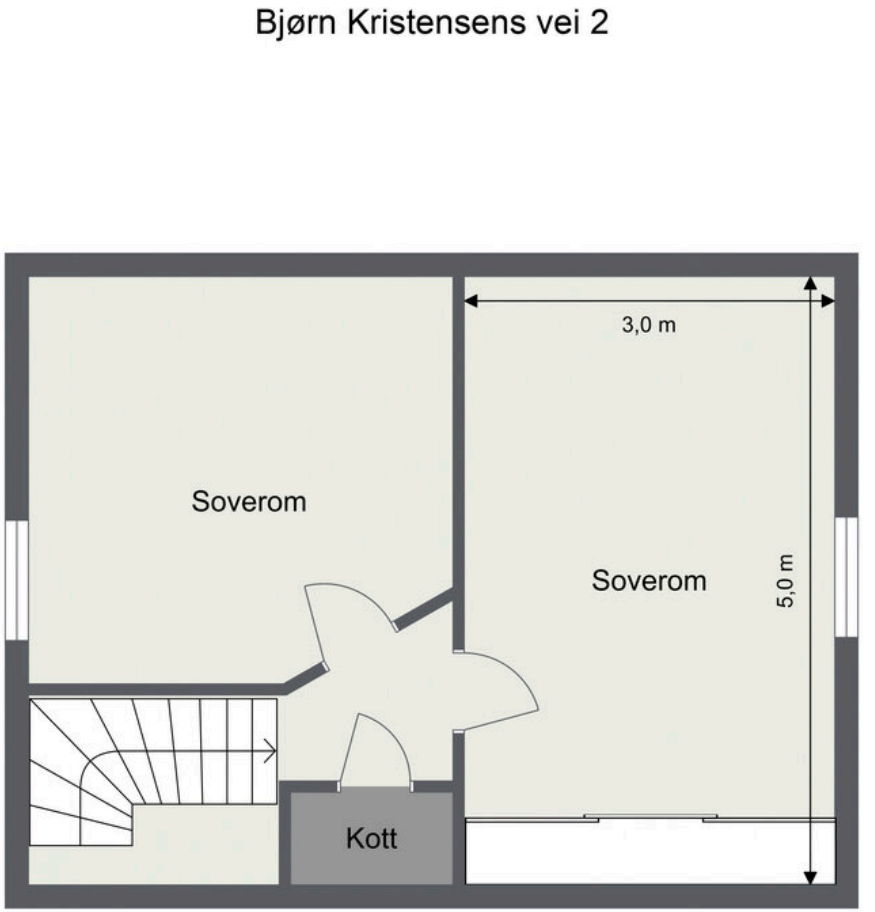
1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, hall m/trapp, bad, kjøkken, stue og spisestue.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 30 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Trapperom/gang, kott, soverom og soverom 2.
Total BRA: 23 kvm.



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

Plantegning 1.etasje.



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

Plantegning 2.etasje.




















G.A.PEDERSEN
Kjød & Fedevareforretning






G.A.PEDERSEN
Kjød & Fedevareforretning

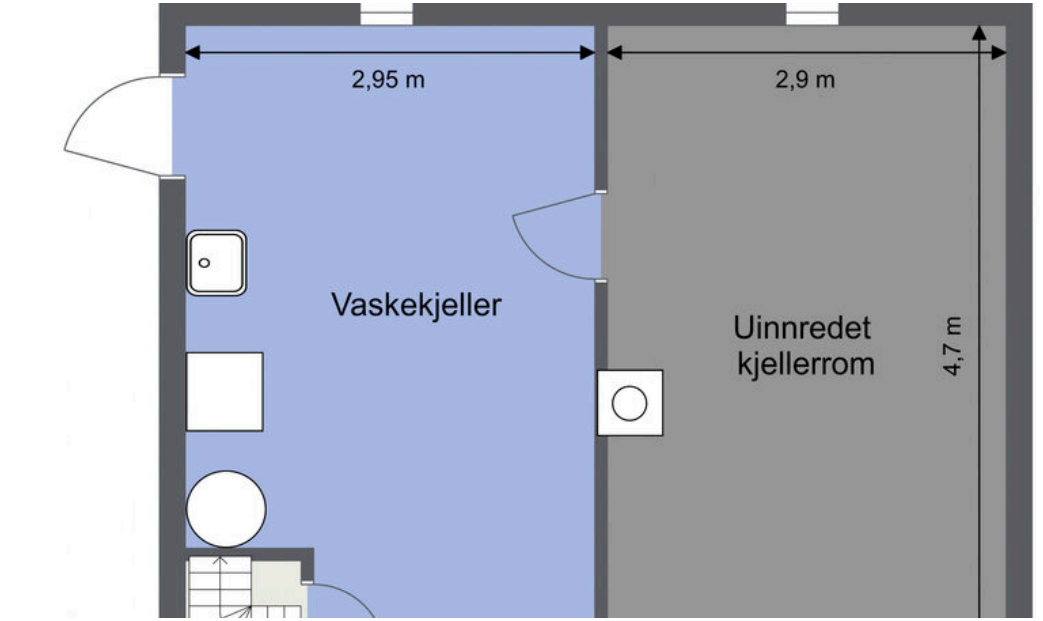











2,95 m
2,9 m
Vaskekjeller
Uinnredet
kjellerrom
4,7 m


JULA











Informasjon

Bjørn Kristensens vei 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0262/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bjørn Kristensens vei 2, 1532 MOSS
Gnr 2, bnr 565 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selger
Mari Holm Endresen

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
145 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 116 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 135 330,- (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
1921

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 97 kvm
Totalt BRA: 97 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 28 kvm. Trapperom, vaskekjeller, uinnredet kjellerrom / bod.
Total BRA: 28 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, hall m/trapp, bad, kjøkken, stue og spisestue.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 30 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Trapperom/gang, kott, soverom og soverom 2.
Total BRA: 23 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Romhøyde i kjeller 1,2 meter.

Ikke målbare arealer:
Kott i 2. etasje ikke måleverdig areal pga. lav høyde.

Solforhold

Selger opplyser at det er sol hele dagen, helt til klokken 22/2230 på sommeren på verandaen. Morgensol på østsiden.

Innhold

Boligen inneholder i dagens løsning:
1. etasje: Entré, hall m/trapp, bad, kjøkken, stue og spisestue.
Innredet lofsetasje:Trapperom/gang, kott og to soverom.
Kjeller: Trapperom, vaskekjeller, uinnredet og kjellerrom/bod.

Øvrige arealer:
- Veranda på 14 kvm.
- Terrasse på 16 kvm.
- Pergola i hagen.

Standard

Velkommen til en trivelig enebolig over tre plan med flere solrike uteplasser. Det er gjort en rekke påkostninger de siste årene, blant annet nytt tak, isolasjon i 2. etasje, nytt bad fra 2021 og utskifting av flere vinduer. El-anlegg og røranlegg ble oppgradert i 2016. En hyggelig, gruset gårdsplass og stor, inngjerdet hage ønsker velkommen. Fra parkeringen leder en gruset sti inn til et koselig og innbydende inngangsparti.

Innenfor døren møtes du av en lys og trivelig entré med belegg på gulv og plass til skoskap. Videre er det heltre eikegulv, hvitmalt panel og en praktisk garderobenisje.

Kjøkkenet har adkomst fra både stuen og gangen, noe som gir en naturlig flyt mellom rommene og praktiske løsninger i hverdagen. Rommet har særpreg og sjarm, med original plassbygd innredning malt i en varm gulfarge, sjakkmønstret gulv og heltre benkeplate. Her finner du dobbel kum, ventilator med avtrekk og oppvaskmaskin fra Bosch fra 2016. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys og gir utsyn mot hagen -vinduet ble skiftet i 2022.

Stuen er lys og gjennomgående, med flere vinduer og utgang til en vestvendt veranda. Rommet er naturlig inndelt i spise- og sofadel, med plass til både spisebord, sittegruppe og peisovn som gir behagelig varme på kjølige dager. Overflatene består av lyse vegger, eikegulv og flere vinduer og verandadør ble byttet i 2022. Uteplassen på fremsiden er på totalt 30 kvm, med solseil og plass til flere soner - et herlig sted for både hverdag og helg.

Badet ligger ved inngangen og ble renovert i 2021 med nye rør, elektrisk anlegg, varmekabler, nytt støpt gulv, samt baderomsplater. Rommet har dusjkabinett, servant med skap, toalett, varmeovn samt appstyrt ventilasjonsvifte fra Pax.

• 2. etasje:
Her finner du to rom brukt som soverom med skråtak og tregulv. Begge rommene

fikk nye vinduer i 202, nytt elektrisk anlegg og helhetlige oppgraderinger. Hovedsoverommet ble pusset opp i 2022 med isolerte vegger, nytt tak i hvitlasert furu, malte overflater og ny peismur, samt skyvedørsgarderobe fra Langlo. Barnerommet ble oppgradert i 2021 med ny isolasjon, overflater, peismur, dør og elektrisk anlegg.

I kjelleren finner du et romslig vaskerom med malt betonggulv og gulvvarme. En av veggene har malt panel, mens de øvrige er malte betongvegger. Rommet er utstyrt med utslagskum på stativ og røropplegg for vaskemaskin, samt god plass til hyller og tørkestativ. I tillegg finnes et ekstra rom med gode lagringsmuligheter.

Innvendige overflater:
- Vegger med panel og tapetserte overflater.
- Gulv med eikegulv, orginale heltregulv og belegg i entré og kjøkken.
- Takess-plater og panel i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system.
- Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk. Baderom med vannledninger i metall montert åpent på vegg.
- Avløp i kombinasjon plast og eldre støpejern, jernsluk på bad.
- Bolig ventilert ved ventiler i yttervegger.
- Boligen er elektrisk oppvarmet.
- Varmefordeling med panelovner og gulvvarme.
- VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.
- El-anlegg oppgradert med nytt el-skap med jordfeilautomater i 2016, nytt el-opplegg inn til huset, og nye kurser til kjeller, nye varmekabler i kjellergulv.
- I 2017 ble det etablert ny kurs med jordvern til elbil, samt utekontakt, ref. tidligere salgsopplysninger.
- Ny gulvvarme og nytt opplegg baderom i 2021, samt enkelte oppgraderinger/stikk soverom.
- Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

Parkering

Det er montert elbillader, selgers har ikke brukt den i sin eiertid.

Modernisering og påkostninger

2021: Nytt tak. Decraplater. Vindskier, beslag, Isolert tak, snøfangere, stigetrinn til pipe, pipebeslag, montert loftsluke, gulv på loft og stikk til lampe på loft.
2021: Nytt tak i trapp til 2. etasje ((hvitlasert furu), lagt gulv på loftet og total renovering av barnerommet: isolert vegger, nytt tak ((hvitlasert furu), walltopaint, ny peismur (Jans byggeservice og sønn AS) Nye ledninger og stikk (Allsidig Elektro AS).
2021: Ny trapp til veranda (Jans. byggeservice).
2021: Nye vinduer på begge soverom i 2 etasje. (Jans byggeservice).
2021: Malt huset utvendig.
2021: Bygger pergola (egeninnsats).
2021: Ny dør barnerom.
2021: Oppussing bad. Nye ledninger, stikk og lys. Automatisk baderomsvifte (appstyrt, Pax), varmeovn vegg, varmekabler gulv (Allsidig Elektro). Støpt nytt gulv og gulvbelegg (Bretun Fargerike). Baderomsplater på vegg, nye rør, ny servant og skap, nytt toalett, dusjkabinett, isolert vegger (egeninnsats).
2022: Hovedsoverom, isolert vegger, nytt tak (hvitlasert furu), walltopaint, ny peismur (Jans byggeservice og sønn AS) Nye ledninger og stikk (Allsidig Elektro AS). Skyvedørsgarderobe fra Langlo.
2022: Ny dør hovedsoverom.
2022: Nye vinduer i 1. etasje: Kjøkkenvindu, stuevinduer, ny verandadør (Jans byggeservice).

2023: Ny platting mot vest (nedenfor hovedverandaen). Nytt vedskjul.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeider utført av Allsidig Elektro AS: Lagt varmekabler i gulv, lys og stikk, automatisk baderomsvifte, varmeovn. Arbeider utført av Fargerike (Bretun): lagt våtromsgulvbelegg. Egeninnsats: ny servant og baderomsskap, dusjkabinett og toalett, utvendige rør, ny veggisolasjon og badromsplater på vegg.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Membran: godkjente badromsplater, egeninnsats. Badromsgulvet er støpt på nytt, samt nytt våtromsgulvbelegg utført av Fargerike Bretun Moss.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeider utført av Allsidig Elektro AS: Lagt varmekabler i gulv, lys og stikk, automatisk baderomsvifte, varmeovn. Arbeider utført av Fargerike (Bretun): lagt våtromsgulvbelegg. Egeninnsats: ny servant og baderomsskap, dusjkabinett og toalett, utvendige rør, ny veggisolasjon og badromsplater på vegg. Arbeidet er også dokumenter med underveis-bilder.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jans Byggeservice og Sønn AS, byttet tak i 2021: Nye lekter, decraplater, vindskibord, front blikk, takrenner og nedløp, møneplater, beslag, snøfangere, stigetrinn til pipe, pipebeslag.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2016 ble utført arbeid med deler av drenering rundt boligen, arbeidet er utført av v/Bygg Innovasjon As. Tre av husets fire vegger er drenert.

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: Allsidig Elektro AS. 2021: Varmekabler, varmeovn og stikk og lys på bad. Stikk og lys soverom. Tidligere eier: Østlandske elektro + GK Elektro. 2016: Nytt sikringsskap, nye kurser til kjeller + + v/ Østlandske elektro. ca 2019: Egen kurs for elbillading + flere utekontakter og noe småplukk ifb. med tilsyn v/ GK.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Når ble kontrollen utført? Jeg har ikke hatt eltilsyn i min eiertid. Hafslund hadde tilsyn i 2019 i følge tidligere eier.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har ikke benyttet denne. I følge tidligere eier: Utført av GK elektro i ca 2019: Egen kurs for elbillading.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter

opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse på tilbygg for bad - wc, ny trapp m.m (ca. 12 kvm), datert 13.01.1965.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei. Eventuell kommentar: Sotluke tømt og feier har vært her i 2021 eller 2022, ingen problemer.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Beskriv: Sprekk i grunnmuren i sydvest hjørne og nordvest. Dette var her da jeg overtok i 2020, og beskrevet i takstrapport fra 2020.

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: En mus vinteren 2023, den gikk i fella. Ingen spor av mus utover det tilfellet.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, i salgsoppgave/taksrapport da jeg kjøpte huset i 2020.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja. Beskriv: I følge salgsoppgaven da jeg kjøpte huset i 2020 er det en midlertidig brukstillatelse på påbygget fra 1960-tallet mot øst.

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?
- Ja. Beskriv: Eiendommen ligger i ytterkanten av kvikkleiresonen Moss havn på kommunens kart, ifm med Bane NORs arbeider i Moss.

Bygningssakkyndig
Kristan Østmark

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig:
Taktekking: Hoveddel med saltak tekket med takplater i metall type Decra el. tilsvarende. Tak omlagt i 2021 med ny taktro, underlagstekking, opplekting og takplater. Taktekking tilbygg: Tilbygg med saltak med papptekking. Nedløp og beslag: Hoveddel med nye beslag ifbm. omlagt taktekking i 2021. Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag. Nedløp og beslag tilbygg: Tilbygg med rennebeslag, takrenner og nedløp i sink. Veggkonstruksjon: Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon, event.med fyllmaterial som tegl etc., normalt for byggeår. 2. etasje med ny isolasjon i 2021/2022. Fasader med liggende trepanel. Takkonstruksjon/Loft: Saltak med kryploft. Sperrekonstruksjon, ny taktro med finérplater. Kryploft ventilert med ventil i gavlvegger, mekanisk avtrekksvifte i ene gavlvegg. Tilbygg med saltak med liten takvinkel. Ny isolasjon i 2. etasje i 2021/2022. Vinduer: Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra hhv. 2021 og 2022. Tilbygg med 2 stk eldre vinduer i bad og trapperom med 2 stk enkle glass. Dører:

Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda 14 kvm oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre. Nedgang fra veranda til markterrasse 16 kvm.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Ref. tidligere salgsopplysninger ble det i 2016 utført oppigging av kjellergulv, støping av nytt gulv med varmekabler, isolering og nye rør. Pipe og ildsted: Murt teglsteinspipe med tilknyttet peisovn i 1. etasje. Rom Under Terreng: Kjeller fremstår som råkjeller med synlig grunnmur. Grunnmur utvendig isolert fasade nord og vest, fasade øst uisolert ref. tidligere salgsopplysninger. Yttervegg syd i vaskekjeller delvis med innvendig isolert kledning. Foretatt fuktmåling med hammerelektrode i vaskeromsvegg uten å påvise unormale forhold.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Grunnmur på antatt komprimerte masser. Fuktsikring og drenering: Del av grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast. Ref. tidligere salgsopplysninger ble det i 2016 utført arbeid med deler av drenering rundt boligen. Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i støpt konstruksjon med sparestein, normalt for byggeår. Terrengforhold: Terreng med stedlige masser. Utvendige vann- og avløpsledninger: TG vurdert på bakgrunn av alder.

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

TG2
- Taktekking tilbygg: Det er påvist andre avvik: Tilbygg med eldre papptekking med sprøhet i materialet. Papp løs fra rennebeslag, medfører økt risiko for vanninntrengning/fukt i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Papptekking bør skiftes for å hindre vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygget.

- Nedløp og beslag tilbygg: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert. Tilbygg med eldre sink-beslag med korrosjon. Deformasjoner. Konsekvens/tiltak: Eldre sink-beslag med korrosjon og deformasjoner bør vurderes for utskifting eller utbedring for å forhindre lekkasjer og videre forringelse, som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning tilbygg nær terreng. Ukjent type og tykkelse varmeisolering i vegger.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fukt- og råteskader i kledning, lekter og veggkonstruksjon. Kledning nær terreng medfører økt fuktbelastning på kledning.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjon i skråtak montert tett opptil underside taktro, medfører isolert skråtak uten lufting. Som kompensasjon/alternativ for manglende lufting underside taktro bør taktekking være montert på krysslekting med økt dimensjon på lekter. -Det foreligger ikke dokumentasjon på utført krysslekting. Ingen adkomst til kryploft i tilbygg. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas ytterligere undersøkelser, for eksempel

ved demontering av deler av taktekking, for å kontrollere om det er tilstrekkelig ventilering i takkonstruksjonen. Manglende ventilering kan føre til fuktproblemer, kondens og risiko for råteskader i takkonstruksjonen. Det bør etableres adkomst for jevnlig besiktigelse kryploft i tilbygg.

- Vinduer: Det er påvist andre avvik: Vinduer i tilbygg med enkle glass med løs kitt og sprekker i ramme/karm, vedlikeholdsbehov. Konsekvens/tiltak: Vinduer med enkle glass og slitt treverk bør utbedres, inkludert utskifting av løst kitt og reparasjon av sprekker i ramme og karm, for å hindre ytterligere forringelse og risiko for fuktskader i konstruksjonen.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Etasjeskiller isolert med antatt stukkloftsleire/flis fra byggeår. Underside etasjeskiller mot kjeller med noe spor etter skadegjørere. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ytterligere undersøkelser spor i etasjeskiller anmodes.

- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Pipe og ildsted: Det er påvist andre avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe i 2. etasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Himlingplater montert inntil pipe. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Lokal utbedring/endring takplater. Montere ildfast plate på gulv under feieluke i 2. etasje, eller eventuelt stenge feieluken permanent og foreta feiing kun fra tak. -Stigetrinn på tak opp til pipe er montert.

- Rom Under Terreng: Det er påvist andre avvik: Vær oppmerksom på at innvendig påført kjellervegg på bakgrunn av skadestatistikk på generelt grunnlag er vurdert som risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas jevnlig ettersyn av innvendig påført vegg for å avdekke eventuelle fuktproblemer på et tidlig stadium, da innvendig påførede kjellervegger anses som risikokonstruksjon. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være skjulte fuktskader og påfølgende skadeutvikling i konstruksjonen.

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Kjellertrapp tilfredsstiller ikke krav til utforming, sikring og fri høyde ved etasjeskiller. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

- 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu med trekarm i del av vegg over servant definert som våtsone. Dør beskadiget nedre del. Konsekvens/tiltak: Vindu med trekarm bør fuktbeskyttes eller skiftes ut med fuktbestandig materiale for å hindre oppfukting og skade på treverket. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre

oppsvelling, forringelse av materialet og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

- 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist andre avvik:. Forhøyningsring i plast montert ned på eldre jernsluk. Overgang jernsluk til forhøyningsring i plast innehar ingen dokumentert løsning for varig tett tilslutning. Jernsluk med rustdannelser. Konsekvens/tiltak: Sluk bør vurderes skiftet. Manglende tett tilslutning og rust kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn.

- 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik: TG vurdert på bakgrunn av alder og symptomer. Konsekvens/tiltak: Event. oppgraderinger.

- 1. etasje - Kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). TG på bakgrunn av standardens krav til avkastluft ut til det fri. Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

- Vannledninger: Det er påvist andre avvik:. Arbeid på vannledninger baderom er opplyst utført uten bruk av rørlegger. Konsekvens/tiltak: Vannledninger baderom anmodes kontrollert av rørlegger.

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

- Ventilasjon: Det er påvist andre avvik: Begrenset luftutskiftning. Konsekvens/tiltak: Ventilasjonen bør oppgraderes for å tilpasses dagens brukssituasjon, da utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

- Varmtvannstank: Det er påvist andre avvik: Bereder elektrisk tilknyttet med stikkontakt. Krav til fast el-tilknytning fra 2010 for bereder med effekt 2kW, og fra 2014 for beredere 1,5kW.
Konsekvens/tiltak: Etablere fast el-tilknytning ihht. krav.

- Elektrisk anlegg: Samsvarserklæring ifbm. montert elbil-lader i 2017 i regi av forrige eier foreligger ikke.

- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Konsekvens/tiltak: Sprekkdannelser bør overvåkes og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for vanninntrenging eller svekkelse av konstruksjonen.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Tomten ligger i grenseområdet for kvikkleiresonen. Terreng med fall mot grunnmur, medfører økt fuktbelastmning på grunnmur. Utvendig kjellerinngang uten avrenning ved kjellerdør. Konsekvens/tiltak: Det bør

foretas terrengjusteringer.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er påvist andre avvik:. Vurderingen av tilstandsgrad er basert på ledningenes alder. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell slitasje eller skader.Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.

TG3
- Kjeller - Vaskekjeller - Generell: Vaskekjeller med støpt gulv med gulvvarme, støpt grunnmur, én vegg med panelplater.
Røropplegg for vaskemaskin, utslagskum på stativ. Gulv med fall ved sluk, noe varierende fallforhold for øvrig del av gulv. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom uten tettesjikt. Vegg bak utslagskum med panelplater i MDF, ikke egnet materiale i våtrom. Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Resterende forhold er kommentert med TG0 eller TG1, eller er ikke vurdert på tilstandsnivå.
Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Innbo og løsøre

Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger.
Følgende medfølger ikke: Fryseskap, kombiskap, blomsterkasse av cortenstål og barnegrind i trapp innvendig.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).
Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter.
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.
- Vaskekjeller med støpt gulv med gulvvarme.
- Murt teglsteinspipe med tilknyttet peisovn i 1. etasje.
- 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. 10 245 kWh i 2024.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 11 694,-pr. 2023.
Kommunale avgifter består av vann, avløp, feiing og renovasjon.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Viken Fiber AS/Altibox fiberbredbånd 500/500. Kr. 1 069,- i mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 3 173,- pr. 01.01.2023. Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 852 149,- pr. 2023. Sekundærbolig: Kr 3 408 597,- pr. 2023

Forsikring

DNB. Polisenr: 22828336

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet viken Fiber AS/Altibox fiberbredbånd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 461 kvm (Eiertomt)
Boligen har en koselig, inngjerdet hage med plen, uteplass og busker. Tomten er noe skrående og har gode solforhold og fin boltreplass. Innkjørselen er gruset og mot veien er det plantet hekk. Fra gårdsplassen er det port inn til hagen og en gruset sti frem til inngangspartiet.
I følge grunnkart er tomtegrensen middels nøyaktig (>10cm<=30) med grunnkart som arealkilde.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har sentral beliggenhet ved Malakoff/Skarmyra, i et veletablert og barnevennlig boligområde. Herfra er det kort avstand til handelssentrum på Høyda og Moss sentrum, begge med fasiliteter som forretninger, kjøpesenter, kafeer, restauranter og velværetilbud, samt nærhet til flere skoler og barnehager i området.

Til tross for at du bor meget sentralt er det enkel tilgjengelighet til flotte tur- og friområder, kort vei til Sjøbadet og til populær bystrandpark på Rabben med bademuligheter for små og store, sandvolleyballbane, lekeapparater, park, gjestebrygge m.m. Idylliske Nesparken er et populært sted hele året med gressletter, turveier og sandstrender - her kan du sole deg, bade, gå tur eller leie kano for padletur i Vansjø. Melløsparken ligger under 10 min. rusletur unna og det er flere lekeplasser for de minste i nærområdet.

En kort kjøretur unna venter vakre Jeløy med et rikt utvalg av naturområder, turmuligheter og steder ved fjorden med herlige badeplasser og kyststi, samt Kanalen med park, båtliv, Peppes Pizza og Fiskebasaren. Populære Mossemarka gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter med flere merkede turløyper/stier og lysløype, og 18 min. kjøretur unna finner man også populær slalåmbakke i Middagsåsen. For den golfinteresserte er det kun 12 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.
Moss byr på et yrende kulturliv med bl.a. Parkteateret og Verket Scene som en arena for både tilreisende og lokale entertainere, i tillegg til elever ved byens ballettskole, kulturskole og flere barneteatergrupper som er flittige brukere av byens kulturscener. Byen byr også på et bredt idrettstilbud til små og store, med fotball- og håndballklubber, egen ishall, svømmehaller, turnforening med lange tradisjoner, bokseklubb, et aktivt seilermiljø og mye mye mer!

Kollektivtilbudet består av buss og tog, med bussforbindelser fra holdeplass kun 400 meter fra boligen og det er 600 meter til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden. Fra kanalområdet er det ferjeforbindelse over til Vestfoldbyene.

Offentlig kommunikasjon

Melløs bo- og servicesenter (busstopp): 6 min. gange
Moss stasjon: 9 min. gange
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

Melløsparken barnehage: 8 min. gange
Kråka FUS kulturbarnehage: 13 min. gange
Skarmyra barnehage: 9 min. gange
Bytårnet skole (1-10.trinn): 8 min. gange
Melløs skole (1-7.trinn): 11 min. gange
Krapfoss skole (1-7.trinn): 17 min. gange
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 19 min. gange
Hoppern ungdomsskole (8-10.trinn): 6 min. kjøring

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på selve eneboligen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse på tilbygd for bad, wc, ny trapp m.m, datert 13.01.1965.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjent tegninger for 1. etasje fra 1964 med tilbygg for bad, wc, ny trapp m.m. Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger for 2. etasje og kjeller. Siden boligen er fra 1920-tallet er det ikke uvanlig at det ikke foreligger tegninger eller ferdigattest.

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

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er tilknyttet følgende:

Kommuneplan, id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Delarealer: Delareal: 462 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 462 m2. KPHensynsonenavn: H310. KPFare: Ras- og skredfare. Innenfor sonen tillates det ikke tiltak som kan svekke områdestabiliteten. Ved plan- eller byggesaker må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred i henhold til TEK17 § 7-3 og NVEs veileder 1/2019. Før tiltak kan iverksettes skal det foreligge fagkyndig geoteknisk rapport som dokumenterer tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsperioden og etter ferdigstillelse.
Delareal 460 m2. KPHensynsonenavn: H220. KPStøy: Gul sone iht. T-1442. For byggeområder i gul sone skal det utarbeides støyfaglig utredning i plan- og byggesaker. Nødvendige støyreduserende tiltak må være gjennomført før området tas i bruk til støyfølsom bebyggelse.
Delareal: 462 m2. KPHensynsonenavn: H350. KPFare: Brann-/eksplosjonsfare. Innenfor faresoneområder som kan være utsatt for brann og storulykke, kreves, før offentlig ettersyn i reguleringssaker, fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske økonomiske rammer.

Reguleringsplas, id: 4. Navn: DEL AV RYGGE BYGNINGSKOMMUNE. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 07.06.1937. Delarealer Delareal: 462 m2. Formål: Boliger.

Planen angir formål boligbebyggelse, og er fortsatt gjeldende arealplan for området.
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3103/2/565:
05.07.1921 - Dokumentnr: 906325 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde

16.06.1999 - Dokumentnr: 4293 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:603
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:605
Med flere bestemmelser

Diverse påtegning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Meglers kommentar: Bjørn Kristensensvei 2. har gitt Byfogd Grundtsvei 1, gnr. 2 bnr. 603 og Byfogd Grundtsvei 3 gnr. 2 bnr. 605 rett til å anlegge og vedlikeholde private ledningsanlegg for vann og avløp, samt forpliktet til å sette terrenget tilbake i opprinnelig stand over eiendommen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave og Nordvik ekstra kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 690,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (inkluderer alle visninger) kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 150 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. oktober 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

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).

Vedlegg

Bjørn Kristensens vei 2

Bjørn Kristensens vei 2

Nabolaget Malakoff/Skarmyra - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	**8 min** 0.7 km
Melløs skole (1-7 kl.) 346 elever, 23 klasser	**11 min** 0.9 km
Krapfoss skole (1-7 kl.) 189 elever, 13 klasser	**17 min** 1.5 km
Children's International Schoo... 268 elever, 14 klasser	**19 min** 1.6 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	**6 min** 0.5 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	**12 min** 1 km

Offentlig transport

Melløs bo- og servicesenter Linje 620	**6 min** 0.4 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	**9 min** 0.8 km
Oslo Gardermoen	**1 t 14 min**

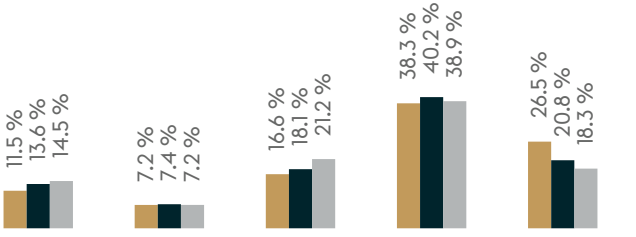
Barnehager

Melløsparken barnehage (1-5 år... 85 barn	**8 min** 0.6 km
Skarmyra barnehage (1-5 år) 69 barn	**9 min** 0.8 km
Kråka Fus kulturbarnehage (1-5... 65 barn	**13 min** 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Amfisenteret	**14 min**
Meny Amfi Moss	**14 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Malakoff/Skarmyra	1 246	645
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Malakoff videregående	5 min
Sandløkka sportsbane	7 min
EVO Moss	14 min
Ditt Treningssenter	14 min

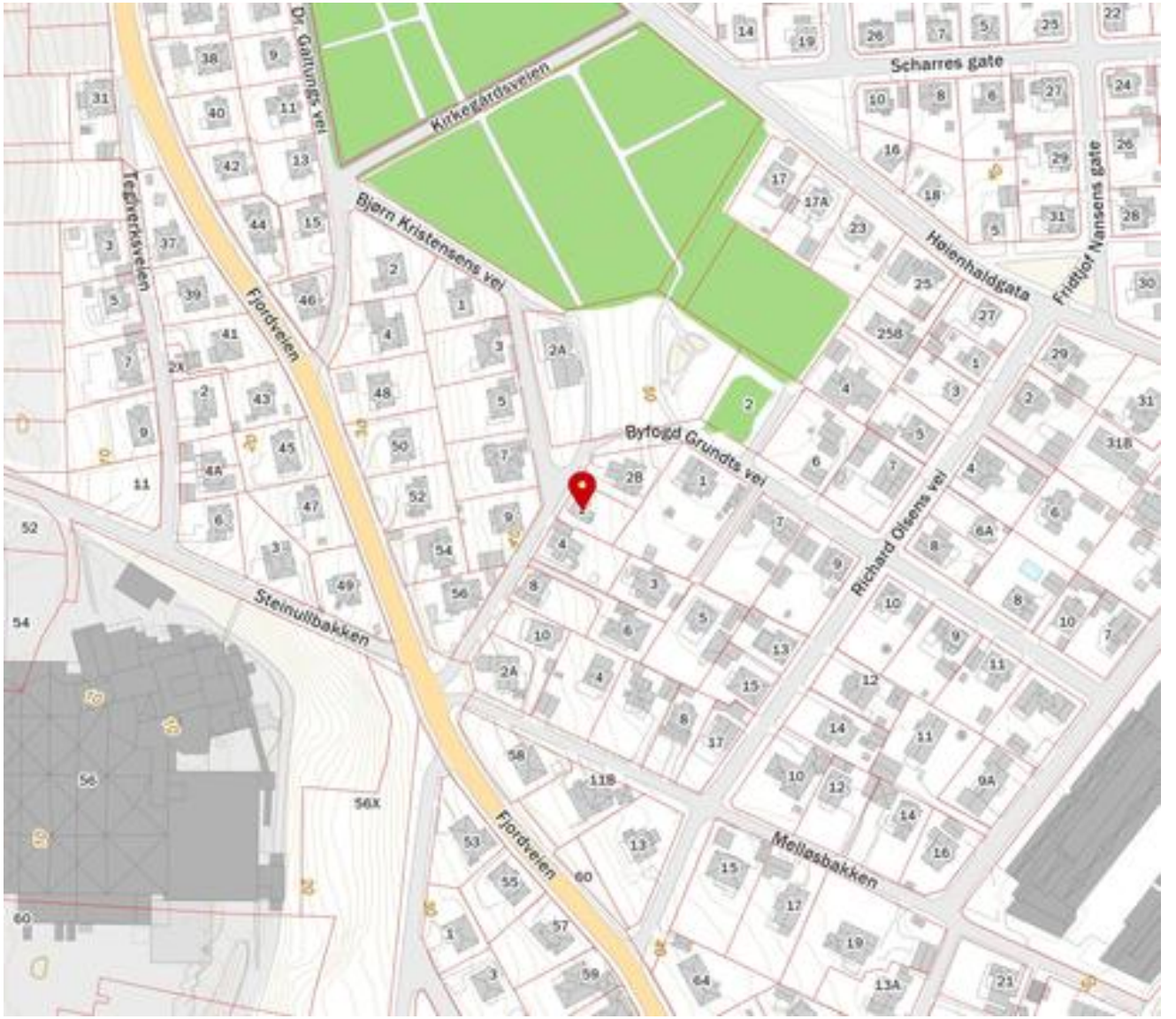
«Godt å bo her:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Støynivået
Lite støynivå 78/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 75/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Bjørn Kristensens vei 2 , 1532 MOSS
MOSS kommune
gnr. 2, bnr. 565

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 08.10.2025 **Rapportdato:** 15.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18176-1675 **Referansenummer:** BL1787

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bjørn Kristensens vei 2 , 1532 MOSS
Gnr 2 - Bnr 565
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1921 i halvannen etasje over kjeller, tilbygg ca. 1960.
Bolig oppgradert de siste år ved blant annet :
Baderom oppusset i 2021
Tak omlagt i 2021
Tak og yttervegger i 2. etasje med ny isolasjon i 2021/2022
Oppgradert elektrisk anlegg i 2016 og senere
Oppgradert røranlegg i 2016

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

Enebolig - Byggeår: 1921

UTVENDIG Gå til side

Hoveddel med saltak tekket med takplater i metall type Decra el. tilsvarende.
Tak omlagt i 2021 med ny taktro, underlagstekking, opplekting og takplater.
Hoveddel med nye beslag ifbm. omlagt taktekking i 2021.
Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag.
Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon, event.med fyllmaterial som tegl etc., normalt for byggeår. 2. etasje med ny isolasjon i 2021/2022.
Fasader med liggende trepanel.
Saltak med kryploft. Sperrekonstruksjon, ny taktro med finérplater.
Kryploft ventilert med ventil i gavlvegger, mekanisk avtrekksvifte i ene gavlvegg.
Tilbygg med saltak med liten takvinkel. Ny isolasjon i 2. etasje i 2021/2022.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra hhv. 2021 og 2022.
Tilbygg med 2 stk eldre vinduer i bad og trapperom med 2 stk enkle glass.
Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Veranda 14 kvm oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre. Nedgang fra veranda til markterrasse 16 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Vegger med panel og tapetserte overflater.
Himlinger med Takess-plater og panel.
Eikegulv, originale heltregulv, belegg i entré og kjøkken.
Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Ref. tidligere salgsopplysninger ble det i 2016 utført oppigging av kjellergulv, støping av nytt gulv med varmekabler, isolering og nye rør.
Radonmåling er ikke utført.
Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.
Murt teglsteinspipe med tilknyttet peisovn i 1. etasje.
Kjeller fremstår som råkjeller med synlig grunnmur. Grunnmur utvendig isolert fasade nord og vest, fasade øst uisolert ref. tidligere salgsopplysninger. Yttervegg syd i vaskekjeller delvis med innvendig isolert kledning. Foretatt fuktmåling med hammerelektrode i vaskeromsvegg uten å påvise unormale forhold.
Tretrapp med åpne opptrinn, spilerekkverk i trapp.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom oppusset i 2021 med nytt støpt gulv med varmekabler, nye overflater og innredning.
Baderomsplater, montert med metallister ihht. monteringsveiledning.
Gulv med etablert fallforfold.
Nytt belegg i 2021 med oppkant, belegg i klem under klemring.
Gulvklosett, servantskap, dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk, tilluftsventil i yttervegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner yttervegg.
Ved fuktsøk ble det ikke påvist unormale forhold.

Vaskekjeller
Vaskekjeller med støpt gulv med gulvvarme, støpt grunnmur, én vegg med panelplater.
Røropplegg for vaskemaskin, utslagskum på stativ. Gulv med fall ved sluk, noe varierende fallforhold for øvrig del av gulv.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner i betong.

KJØKKEN Gå til side

Eldre innredning med malte fronter, overskap med skråstilte skyvefronter, heltre eik benkeplate. Røropplegg for oppvaskmaskin.
Montert automatisk vannstoppventil.
Kjøkkenventilator over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk. Baderom med vannledninger i metall montert åpent på vegg.
Avløp i kombinasjon plast og eldre støpejern, jernsluk på bad.
Bolig ventilert ved ventiler i yttervegger.
Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med panelovner og gulvvarme.
VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.
El-anlegg oppgradert med nytt el-skap med jordfeilautomater i 2016, nytt el-opplegg inn til huset, og nye kurser til kjeller, nye varmekabler i kjellergulv.
I 2017 ble det etablert ny kurs med jordvern til elbil, samt utekontakt, ref. tidligere salgsopplysninger.
Ny gulvvarme og nytt opplegg baderom i 2021, samt enkelte oppgraderinger/stikk soverom.
Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur på antatt komprimerte masser.
Del av grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast.
Ref. tidligere salgsopplysninger ble det i 2016 utført arbeid med deler av drenering rundt boligen.
Grunnmur i støpt konstruksjon med sparestein, normalt for byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Bjørn Kristensens vei 2 , 1532 MOSS
Gnr 2 - Bnr 565
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

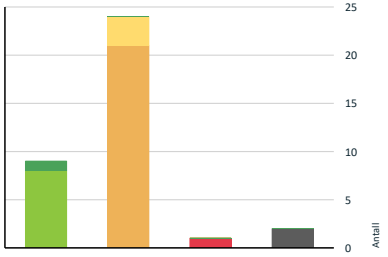
Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger godkjent tegning for 1. etasje, men ikke for 2. etasje og kjeller.
Oplagt taktekking hoveddel i 2021.

Sammendrag av boligens tilstand

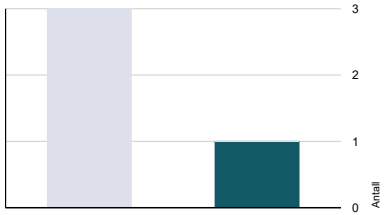
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Bjørn Kristensens vei 2 , 1532 MOSS
Gnr 2 - Bnr 565
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1921

Kommentar
Ref. tidligere salgsopplysninger.
Tilbygg mot øst ca. 1960.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hoveddel med saltak tekket med takplater i metall type Decra el. tilsvarende.
Tak omlagt i 2021 med ny taktro, underlagstekking, opplekting og takplater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Taktekking tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilbygg med saltak med papptekking.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilbygg med eldre papptekking med sprøhet i materialet. Papp løs fra rennebeslag, medfører økt risiko for vanninntrengning/fukt i konstruksjonen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Papptekking bør skiftes for å hindre vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygget.





TG 1 Nedløp og beslag

Hoveddel med nye beslag ifbm. omlagt taktekking i 2021.
Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Nedløp og beslag tilbygg

Tilbygg med rennebeslag, takrenner og nedløp i sink.

Vurdering av avvik:

Bjørn Kristensens vei 2 , 1532 MOSS
Gnr 2 - Bnr 565
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
Tilbygg med eldre sink-beslag med korrosjon. Deformasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre sink-beslag med korrosjon og deformasjoner bør vurderes for utskifting eller utbedring for å forhindre lekkasjer og videre forringelse, som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.





TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon, event.med fyllmaterial som tegl etc., normalt for byggeår. 2. etasje med ny isolasjon i 2021/2022.
Fasader med liggende trepanel.

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

Kledning tilbygg nær terreng.
Ukjent type og tykkelse varmeisolering i vegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fukt- og råteskader i kledning, lekter og veggkonstruksjon.
Kledning nær terreng medfører økt fuktbelastning på kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med kryploft. Sperrekonstruksjon, ny taktro med finérplater.
Kryploft ventilert med ventil i gavlvegger, mekanisk avtrekksvifte i ene gavlvegg.
Tilbygg med saltak med liten takvinkel. Ny isolasjon i 2. etasje i 2021/2022.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjon i skråtak montert tett opptil underside taktro, medfører isolert skråtak uten lufting.
Som kompensasjon/alternativ for manglende lufting underside taktro bør taktekking være montert på krysslekting med økt dimensjon på lekter. -Det foreligger ikke dokumentasjon på utført krysslekting.
Ingen adkomst til kryploft i tilbygg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas ytterligere undersøkelser, for eksempel ved demontering av deler av taktekking, for å kontrollere om det er tilstrekkelig ventilering i takkonstruksjonen.
Manglende ventilering kan føre til fuktproblemer, kondens og risiko for råteskader i takkonstruksjonen. .
Det bør etableres adkomst for jevnlig besiktigelse kryploft i tilbygg.

Tilstandsrapport



Isolasjon i skråtak tetter lufting i tak



Undertak med nye OSB-plater

TG 2 Vinduer

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra hhv. 2021 og 2022.
Tilbygg med 2 stk eldre vinduer i bad og trapperom med 2 stk enkle glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer i tilbygg med enkle glass med løs kitt og sprekker i ramme/karm, vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer med enkle glass og slitt treverk bør utbedres, inkludert utskifting av løst kitt og reparasjon av sprekker i ramme og karm, for å hindre ytterligere forringelse og risiko for fuktskader i konstruksjonen.





TG 1 Dører

Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda 14 kvm oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre. Nedgang fra veranda til markterrasse 16 kvm.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Bjørn Kristensens vei 2 , 1532 MOSS
Gnr 2 - Bnr 565
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

Vegger med panel og tapetserte overflater.
Himlinger med Takess-plater og panel.
Eikegulv, originale heltregulv, belegg i entré og kjøkken.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Ref. tidligere salgsopplysninger ble det i 2016 utført oppigging av kjellergulv, støping av nytt gulv med varmekabler, isolering og nye rør.

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

Etasjeskiller isolert med antatt stukkloftsleire/flis fra byggeår.
Underside etasjeskiller mot kjeller med noe spor etter skadegjørere.

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

Ytterligere undersøkelser spor i etasjeskiller anmodes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe med tilknyttet peisovn i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe i 2. etasje .
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Himlingplater montert inntil pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
Lokal utbedring/endring takplater.
Montere ildfast plate på gulv under feieluke i 2. etasje, eller eventuelt stenge feieluken permanent og foreta feiing kun fra tak. -Stigetrinn på tak opp til pipe er montert.





Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller fremstår som råkjeller med synlig grunnmur. Grunnmur utvendig isolert fasade nord og vest, fasade øst uisolert ref. tidligere salgsopplysninger. Yttervegg syd i vaskekjeller delvis med innvendig isolert kledning. Foretatt fuktmåling med hammerelektrode i vaskeromsvegg uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med åpne opptrinn, spilerekkverk i trapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kjellertrapp tilfredsstiller ikke krav til utforming, sikring og fri høyde ved etasjeskiller.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom oppusset i 2021 med nytt støpt gulv med varmekabler, nye overflater og innredning.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater, montert med metallister ihht. monteringsveiledning.

Årstall: 2021

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

Bjørn Kristensens vei 2 , 1532 MOSS
Gnr 2 - Bnr 565
3103 MOSS

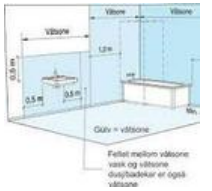
Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

Vindu med trekarm i del av vegg over servant definert som våtsone.
Dør beskadiget nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vindu med trekarm bør fuktbeskyttes eller skiftes ut med fuktbestandig materiale for å hindre oppfukting og skade på treverket.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre oppsvelling, forringelse av materialet og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med etablert fallforfold.

Årstall: 2021

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Nytt belegg i 2021 med oppkant, belegg i klem under klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Forhøyningsring i plast montert ned på eldre jernsluk. Overgang jernsluk til forhøyningsring i plast innehar ingen dokumentert løsning for varig tett tilslutning. Jernsluk med rustdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sluk bør vurderes skiftet. Manglende tett tilslutning og rust kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvklosett, servantskap, dusjkabinett.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, tilluftsventil i yttervegg.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner yttervegg.
Ved fuktsøk ble det ikke påvist unormale forhold.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Vaskekjeller med støpt gulv med gulvvarme, støpt grunnmur, én vegg med panelplater.
Røropplegg for vaskemaskin, utslagskum på stativ. Gulv med fall ved sluk, noe varierende fallforhold for øvrig del av gulv.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom uten tettesjikt.
Vegg bak utslagskum med panelplater i MDF, ikke egnet materiale i våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.
For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning med malte fronter, overskap med skråstilte skyvefronter, heltre eik benkeplate. Røropplegg for oppvaskmaskin. Montert automatisk vannstoppventil.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder og symptomer.

Bjørn Kristensens vei 2 , 1532 MOSS
Gnr 2 - Bnr 565
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Event. oppgraderinger.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator over kokesone.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

TG på bakgrunn av standardens krav til avkastluft ut til det fri.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk. Baderom med vannledninger i metall montert åpent på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Arbeid på vannledninger baderom er opplyst utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vannledninger baderom anmodes kontrollert av rørlegger.





TG 1 Avløpsrør

Avløp i kombinasjon plast og eldre støpejern, jernsluk på bad.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Bolig ventilert ved ventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Begrenset luftutskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilasjonen bør oppgraderes for å tilpasses dagens brukssituasjon, da utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

TG 1 Varmesentral

Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med panelovner og gulvvarme.

TG 2 Varmtvannstank

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bereder elektrisk tilknyttet med stikkontakt.
Krav til fast el-tilknytning fra 2010 for bereder med effekt 2kW, og fra 2014 for beredere 1,5kW.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Etablere fast el-tilknytning ihht. krav.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg oppgradert med nytt el-skap med jordfeilautomater i 2016, nytt el-opplegg inn til huset, og nye kurser til kjeller, nye varmekabler i kjellergulv.
I 2017 ble det etablert ny kurs med jordvern til elbil, samt utekontakt, ref. tidligere salgsopplysninger.
Ny gulvvarme og nytt opplegg baderom i 2021, samt enkelte oppgraderinger/stikk soverom.

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Samsvarserklæring bad 2021 foreligger.
   Samsvarserklæring nytt el-skap etc. i 2015.

Bjørn Kristensens vei 2 , 1532 MOSS
Gnr 2 - Bnr 565
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

Samsvarserklæring ifbm. montert elbil-lader i 2017 i regi av forrige eier foreligger ikke.

Inntak og sikringsskap

2. 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

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

4. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Samsvarserklæring ifbm. montert elbil-lader i 2017 i regi av forrige eier foreligger ikke.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnmur på antatt komprimerte masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Del av grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast.
Ref. tidligere salgsopplysninger ble det i 2016 utført arbeid med deler av drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i støpt konstruksjon med sparestein, normalt for byggeår.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Sprekkdannelser bør overvåkes og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for vanninntrenging eller svekkelse av konstruksjonen.





TG 2 Terrengforhold

Terreng med stedlige masser.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Tomten ligger i grenseområdet for kvikkleiresonen.
Terreng med fall mot grunnmur, medfører økt fuktbelastmning på grunnmur.
Utvendig kjellerinngang uten avrenning ved kjellerdør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.



Bjørn Kristensens vei 2 , 1532 MOSS
Gnr 2 - Bnr 565
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

TG vurdert på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Vurderingen av tilstandsgrad er basert på ledningenes alder.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell slitasje eller skader.Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.

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

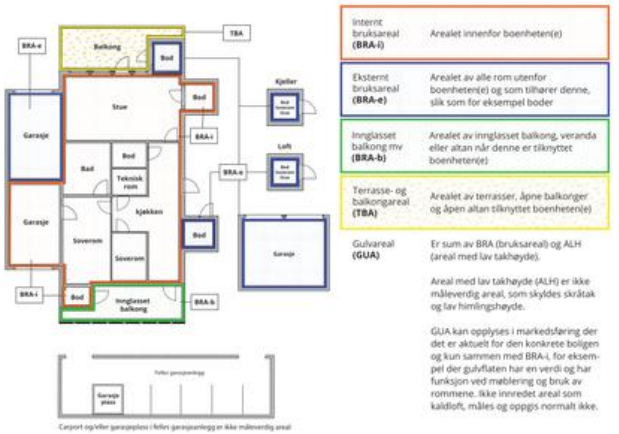
Hva er måleverdig areal?

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 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

Bjørn Kristensens vei 2 , 1532 MOSS
Gnr 2 - Bnr 565
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Innredet loftsetasje	23			23		10	33
1. etasje	46			46	30		46
Kjeller	28			28			28
SUM	**97**				**30**	**10**	**107**
SUM BRA	**97**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Innredet loftsetasje	Trapperom/gang, kott, soverom, soverom 2		
1. etasje	Entré, hall m/trapp, bad, kjøkken, stue, spisestue		
Kjeller	Trapperom, vaskekjeller, uinnredet kjellerrom / bod		

Kommentar

Kott i 2. etasje ikke måleverdig areal pga lav høyde.
Romhøyde i kjeller 1,2 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger godkjent tegning for 1. etasje, men ikke for 2. etasje og kjeller. Oplagt taktekking hoveddel i 2021.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Baderom og elektro i i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	83	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Mari Holm Endresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	565		0	461.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørn Kristensens vei 2

Hjemmelshaver
Endresen Mari Holm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde med sentral beliggenhet.

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	30.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.10.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Allsidig Elektro as, 20/12-21 ; Lys og stikk bad og soverom 2. etasje	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Allsidig Elektro as, 26/1-22 ; Opplegg til varmeovn bad	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Østlandske Elektro as, 2016 ; Nytt inntak, nytt el-skap, jordspyd, ny inst. kjøkken, nye kurser til kjeller, varmekabler kjeller	Gjennomgått		Nei

Bjørn Kristensens vei 2 , 1532 MOSS
Gnr 2 - Bnr 565
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Bjørn Kristensens vei 2 , 1532 MOSS
Gnr 2 - Bnr 565
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bjørn Kristensens vei 2 , 1532 MOSS
Gnr 2 - Bnr 565
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BL1787

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Endresen, Mari Holm	9578-5997-4-281652	2025-10-08 09:27:45

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. okt. 2025

Oppdragsnummer
41-0262/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørn Kristensens vei 2, 1532 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Mari Holm Endresen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2020

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: 22828336
Forsikret i: DNB

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeider utført av Allsidig Elektro AS: Lagt varmekabler i gulv, lys og stikk, automatisk baderomsvifte, varmeovn. Arbeider utført av Fargerike (Bretun): lagt våtromsgulvbelegg. Egeninnsats: ny servant og baderomsskap, dusjkabinett og toalett, utvendige rør, ny veggisolasjon og badromsplater på vegg.

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

Arbeid som er utført: Membran: godkjente badromsplater, egeninnsats. Badromsgulvet er støpt på nytt, samt nytt våtromsgulvbelegg utført av Fargerike Bretun Moss.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeider utført av Allsidig Elektro AS: Lagt varmekabler i gulv, lys og stikk, automatisk baderomsvifte, varmeovn. Arbeider utført av Fargerike (Bretun): lagt våtromsgulvbelegg. Egeninnsats: ny servant og baderomsskap, dusjkabinett og toalett, utvendige rør, ny veggisolasjon og badromsplater på vegg. Arbeidet er også dokumenter med underveis-bilder.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jans Byggeservice og Sønn AS, byttet tak i 2021: Nye lekter, decraplater, vindskibord, front blikk, takrenner og nedløp, møneplater, beslag, snøfangere, stigetrinn til pipe, pipebeslag.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2016 ble utført arbeid med deler av drenering rundt boligen, arbeidet er utført av v /Bygg Innovasjon As. Tre av husets fire vegger er drenert.

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: Allsidig Elektro AS. 2021: Varmekabler, varmeovn og stikk og lys på bad. Stikk og lys soverom. Tidligere eier: Østlandske elektro + GK Elektro. 2016: Nytt sikringsskap, nye kurser til kjeller + + v/ Østlandske elektro. ca 2019: Egen kurs for elbillading + flere utekontakter og noe småplukk ifb. med tilsyn v/ GK.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Jeg har ikke hatt eltilsyn i min eiertid. Hafslund hadde tilsyn i 2019 i følge tidligere eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har ikke benyttet denne. I følge tidligere eier: Utført av GK elektro i ca 2019: Egen kurs for elbillading.

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

Nei

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse på tilbygg for bad - wc, ny trapp m.m (ca. 12 kvm), datert 13.01.1965.

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

Eventuell kommentar: Har ikke slike installasjoner.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Sotluke tømt og feier har vært her i 2021 eller 2022, ingen problemer.

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

Nei

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

Nei

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

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

Beskriv: Sprekk i grunnmuren i sydvest hjørne og nordvest. Dette var her da jeg overtok i 2020, og beskrevet i takstrapport fra 2020.

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: En mus vinteren 2023, den gikk i fella. Ingen spor av mus utover det tilfellet.

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

Eventuell kommentar: Har ikke dette.

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, i salgsoppgave/taksrapport da jeg kjøpte huset i 2020.

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

Beskriv: I følge salgsoppgaven da jeg kjøpte huset i 2020 er det en midlertidig brukstillatelse på påbygget fra 1960-tallet mot øst.

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?
Ja

Beskriv: Eiendommen ligger i ytterkanten av kvikkleiresonen Moss havn på kommunens kart, ifm med Bane NORs arbeider i Moss.

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

Eventuell kommentar: ikke relevant

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.

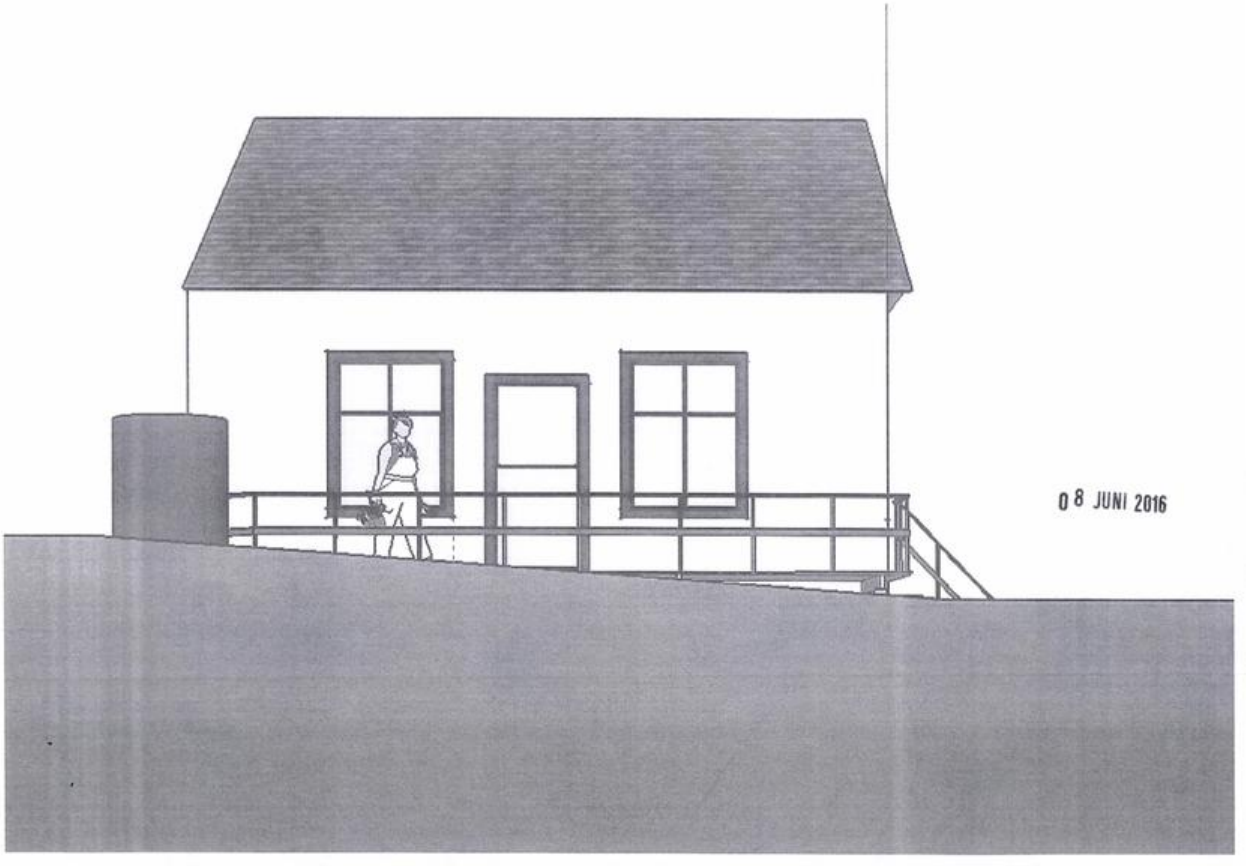
Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

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.

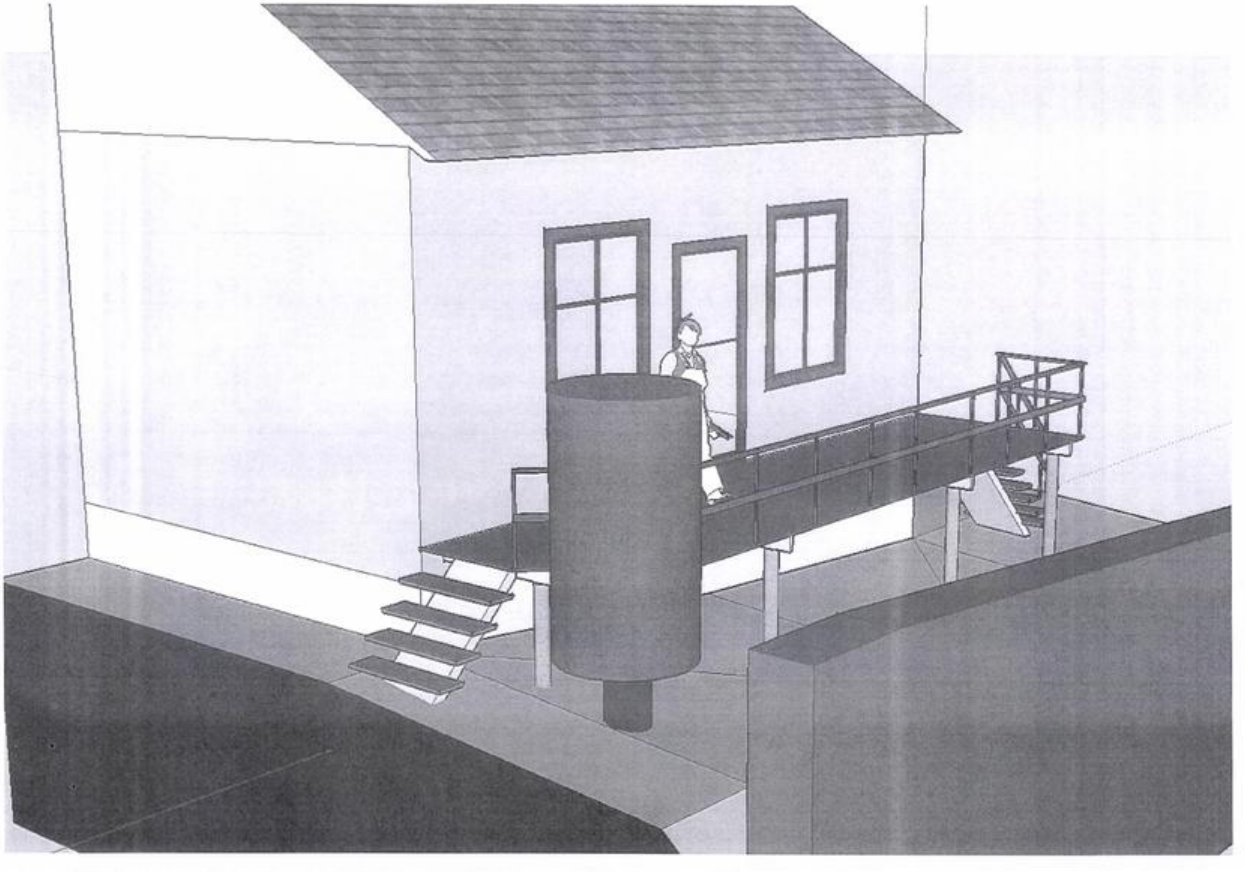
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

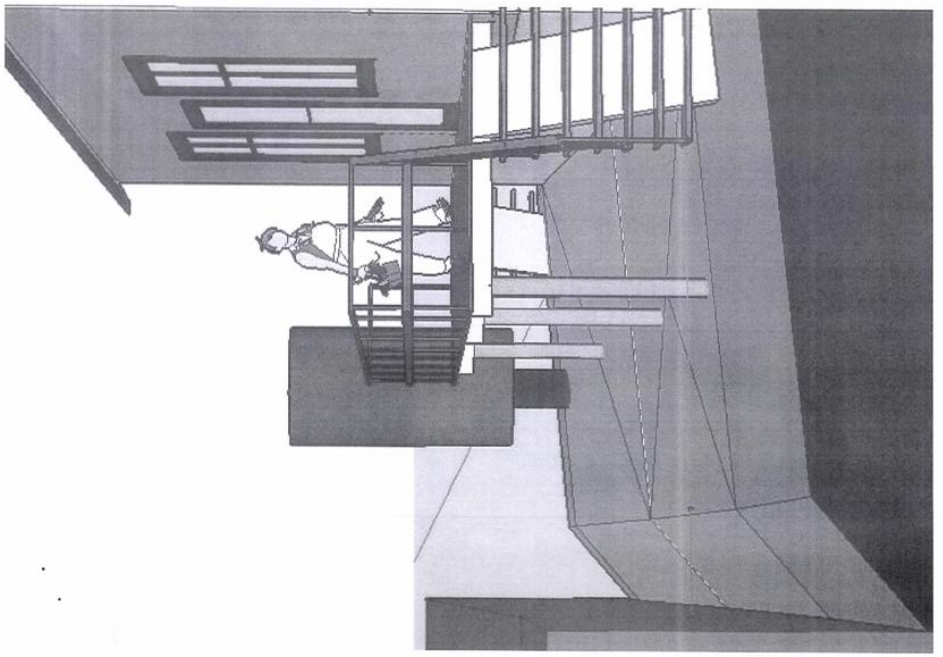
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

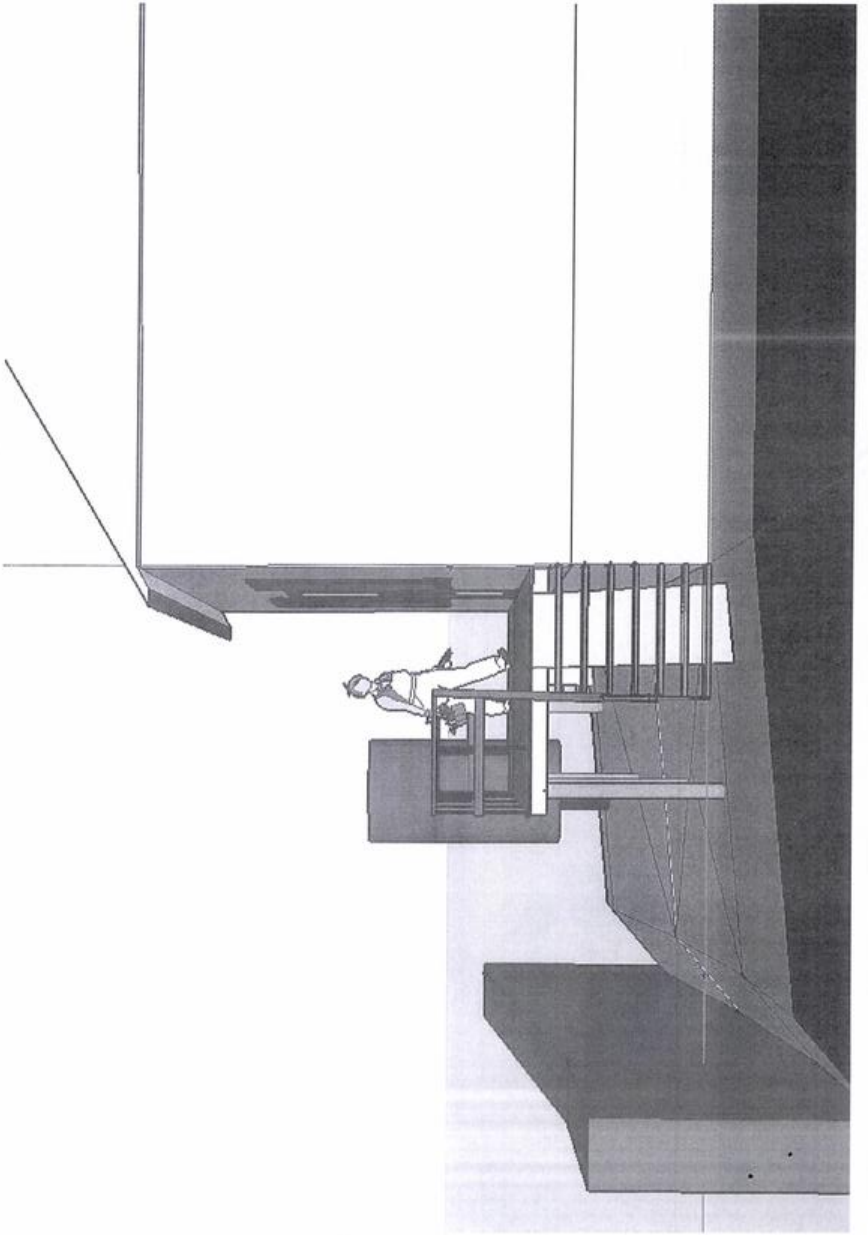
Oppdragsnummer: 41-0262/25

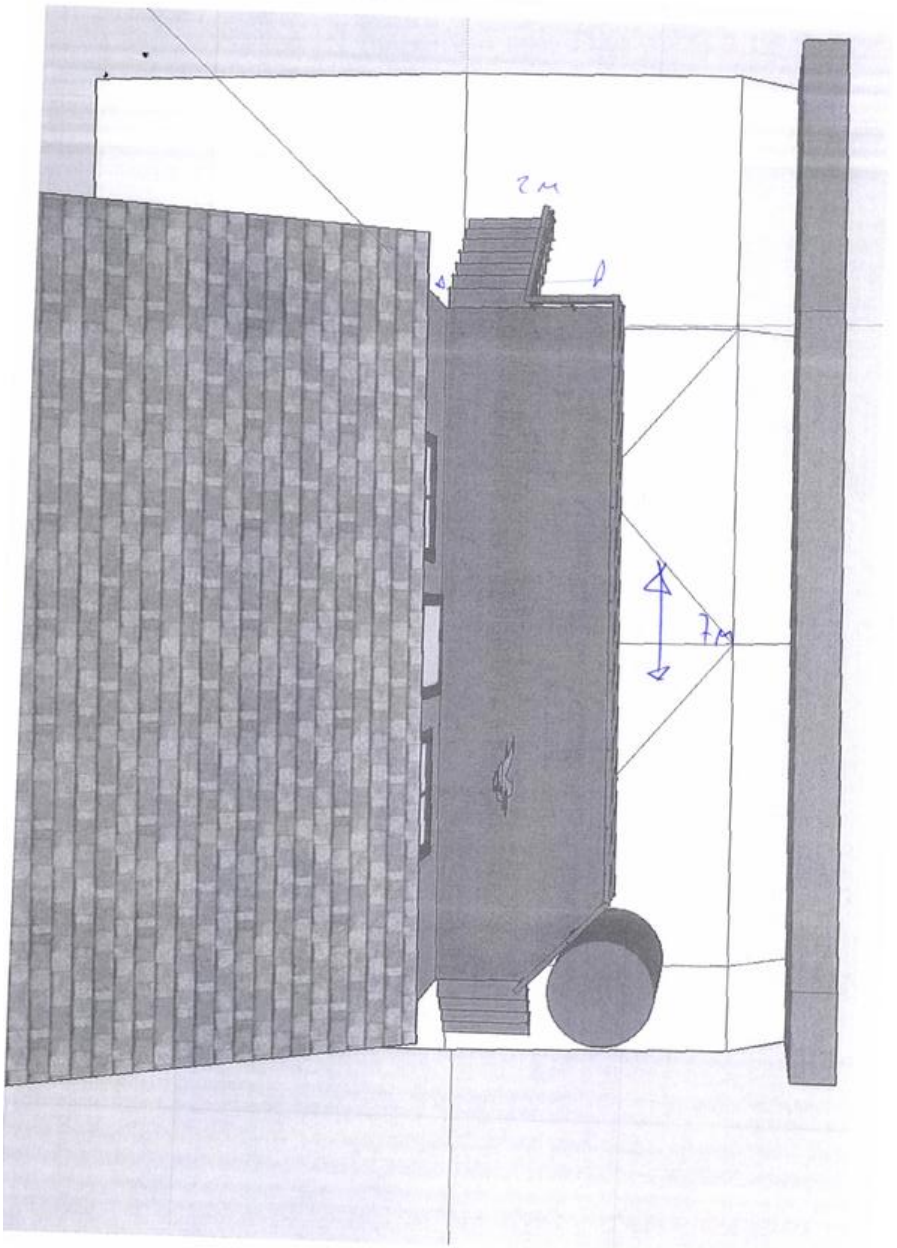


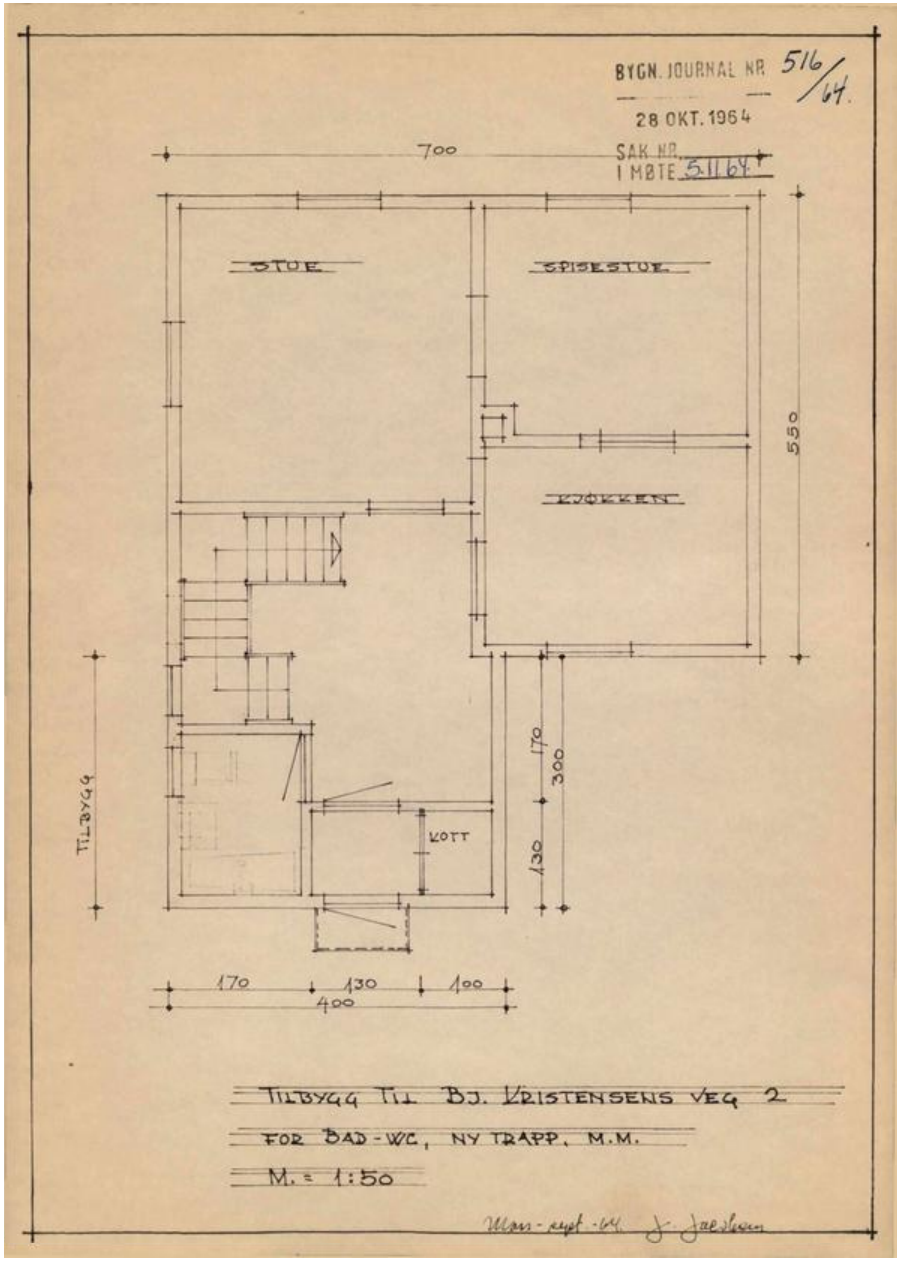
08 JUNI 2016

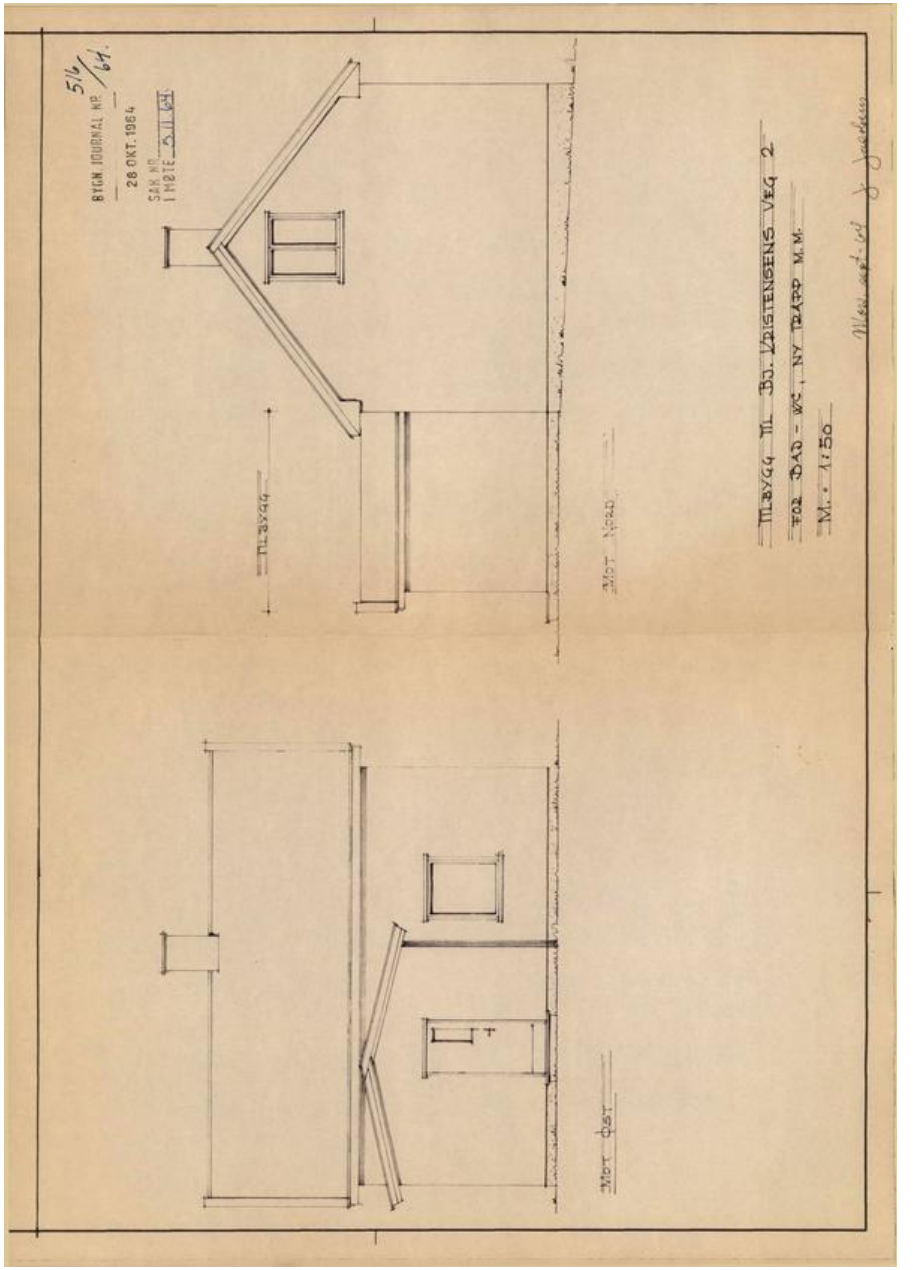







2m
1m
7m


BYGN. JOURNAL NR 516/64.
28 OKT. 1964
SAK NR.
I MØTE 5/11 64
700
STUE
SPISESTUE
KJØKKEN
550
TILBYGG
KOTT
170
300
130
170
130
100
400
TILBYGG TIL BJ. KRISTENSENS VEG 2
FOR BAD-WC, NY TRAPP, M.M.
M. = 1:50
Mon-sept-64 J. Jacobsen


516/64.
BYGN. JOURNAL NR
28 OKT. 1964
SAK NR.
I MØTE 5/11 64
TILBYGG
MOT NORD
MOT ØST
TILBYGG TIL BJ. KRISTENSENS VEG 2
FOR BAD - WC, NY TRAPP M.M.
M. = 1:50
Mon-sept-64 J. Jacobsen

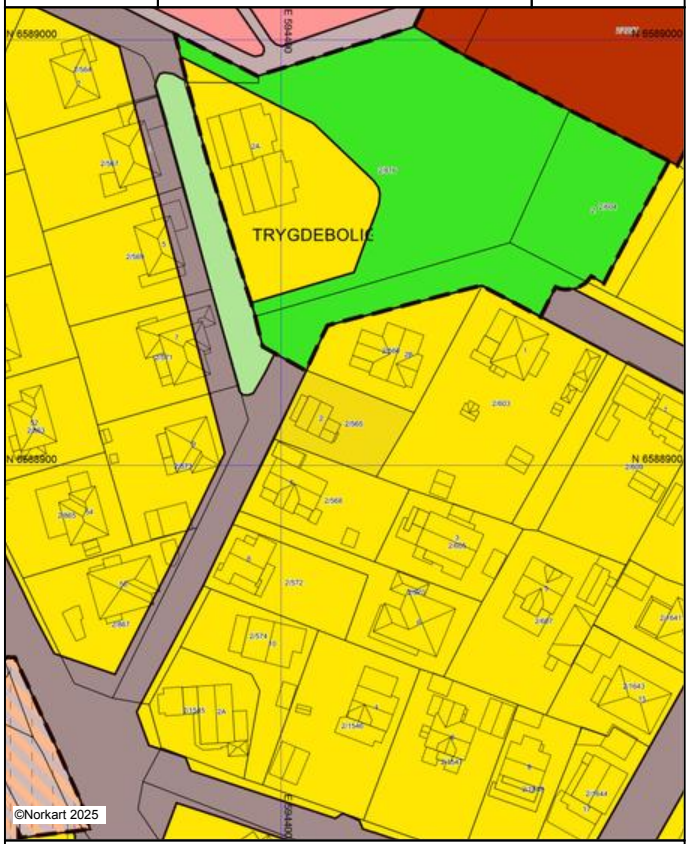
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/565
Adresse: Bjørn Kristensens vei 2
Dato: 29.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Almennyttig kirke
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gangveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Park
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Grav- og urnelund
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

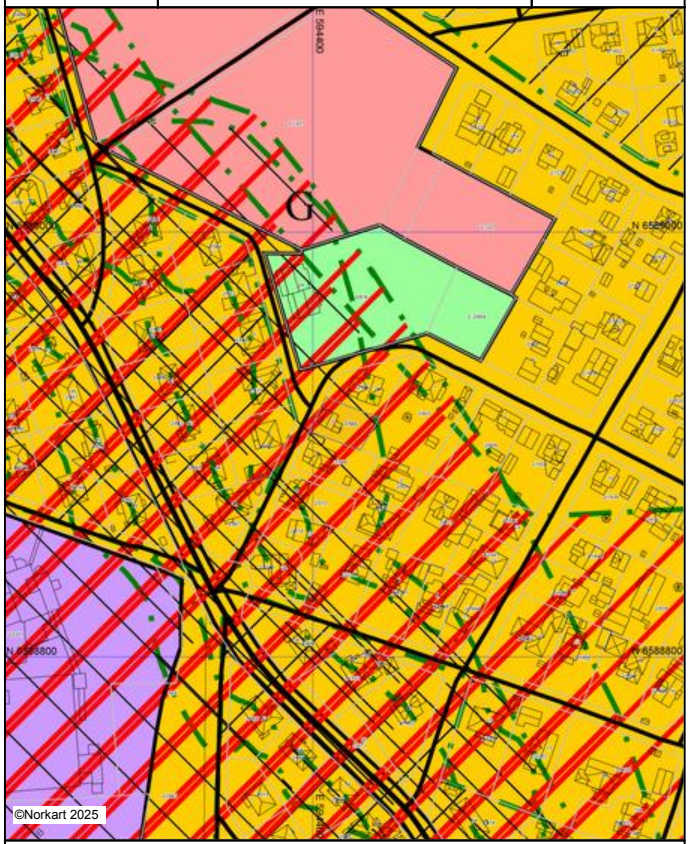
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/565
Adresse: Bjørn Kristensens vei 2
Dato: 29.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Bestemmelsegrense

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/moss

928 30 740

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

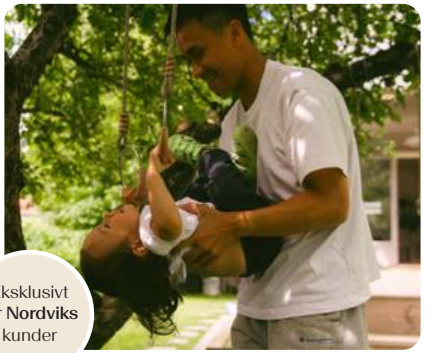
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 41-0262/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjørn Kristensens vei 2 1532 MOSS

Betegnelse: Gnr 2, bnr 565 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no