NORDVIK

Eskelundveien 49

4 soverom | 213 kvm | Enebolig



Velkommen til

Eskelundveien 49

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
68	Vedlegg
76	Andre vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.06.2026

Nøkkelinformasjon



Sjelden eiendom på 3,3 mål tomt med familiebolig, dobbelgarasje og verksted-/lagerbygg med kontoravdeling

Prisantydning	**7 450 000,-**
Omkostninger	**187 340,-**
Totalpris	**7 637 340,-**
BRA-i	**213 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1918**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Eskelundveien 49!

* Sjelden kombinasjon av familiebolig, dobbelgarasje og verksted-/lagerbygg.
* Store uteområder med uteplasser på totalt 64 kvm.
* Stort, isolert verksted-/lagerbygg med kontoravdeling og to kjøreporter.
* Gode muligheter for hobbyvirksomhet, lagring eller næringsrelatert bruk.
* Fire soverom og gode oppholdsrom.
* Bad oppgradert i 2024 med badekar og dusjkabinett.
* Varmepumpe fra 2024, peisovn og åpen peis.
* Oppgradert el-anlegg med nytt sikringsskap i 2023
* 2 min. gange til buss og enkel adkomst til tog og E6.

Eiendommen ligger i et landlig og tilbaketrukket boligområde på Halmstad i Moss. Det er kort avstand til barneskole, barnehager, dagligvare, spisesteder, kafé og servicetilbud som treningssenter, tannlege og apotek.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 117 kvm
Total BRA: 118 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.






49



Hallen binder sammen første etasje og har trapp opp til andre etasje.





Boligens el-anlegg ble oppgradert med nytt sikringsskap i 2023.

Stuen er utstyrt med en ny luft-til-luft varmepumpe, installert i 2024.







Overbygget markterrasse med god plass til en hyggelig sittegruppe.





Uteområdene består av en terrasse på 44 kvm samt en separat uteplass på 20 kvm med betongheller.

Uteplassen er utstyrt med en murt utepeis.











Boligen har flere stuer som gir fleksible møbleringsmuligheter.





Kjøkkenet ligger mellom hallen og dagens ekstra stue, med adkomst fra begge sider.

I forlengelsen av kjøkkenet er det plass til spisebord ved vinduet. Rundt hjørnet finner du boligens biinngang, som gir en praktisk hverdagsadkomst.



Boligen har både hovedinngang og praktisk biinngang, noe som gir fleksible adkomstmuligheter i hverdagen.







Fra biinngangen er det adkomst til vaskerommet og videre til kjøkkenet.

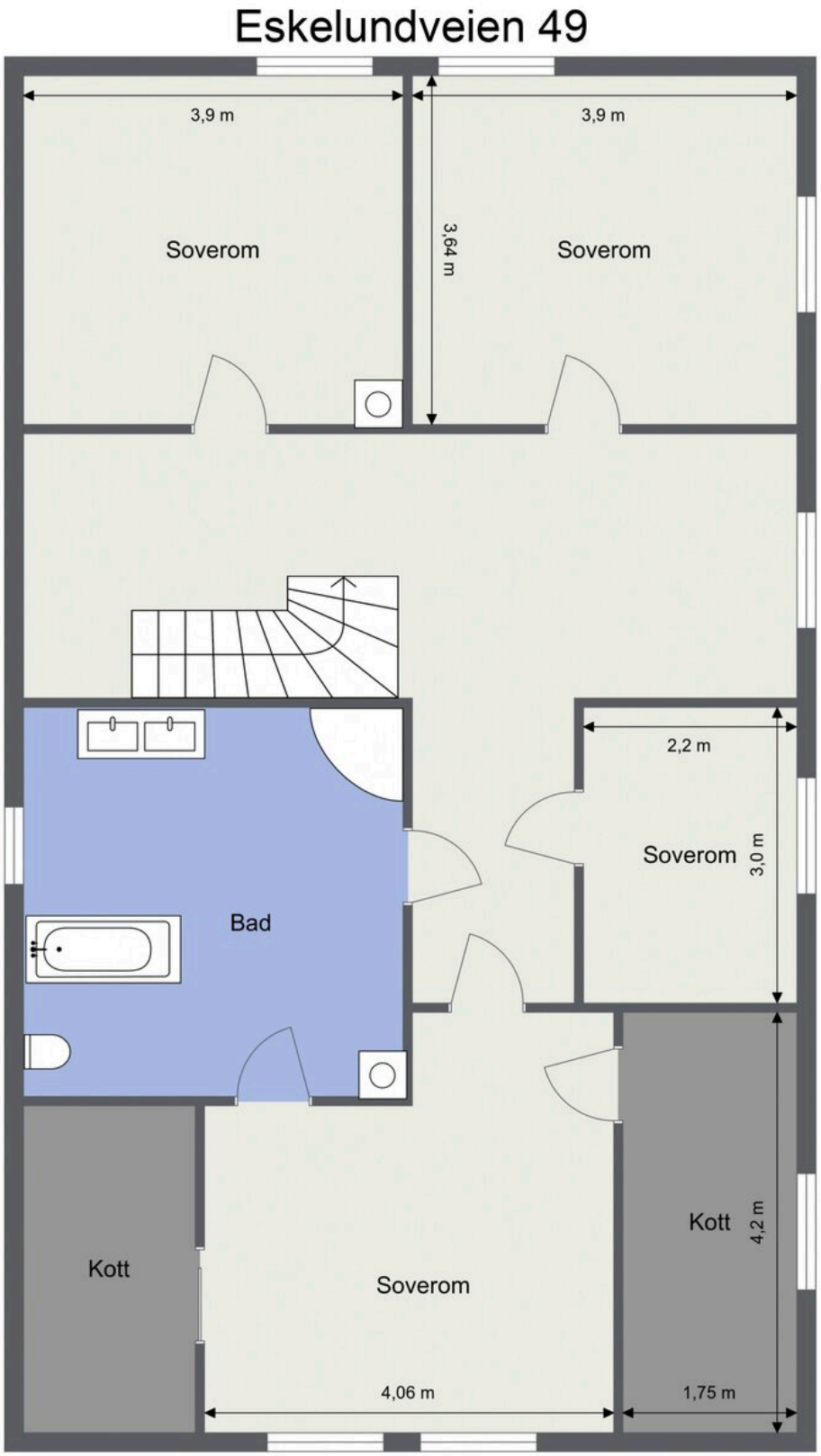
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og skyvedørsgarderobe. Etasjen har også et toalettrom.





Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 96 kvm
Total BRA: 96 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.





Badet fra 2024 er av god størrelse. Rommet har flislagt gulv, baderomsplater på vegger og downlights i himling.





Innredningen består av dobbel servantinnredning med god oppbevaringsplass, godt med lys og dusjkabinett.

I tillegg til dusj har badet også et badekar med veggmontert armatur.



Ett av boligens fire soverom, med god plass til sofagruppe.





Soverom 2.

Soverom 3 av totalt fire soverom samlet i 2. etasje.







Verksted-/lagerbygg på 202 kvm oppført i 1998.





Kontordelen har egen inngang.

Kontoravdeling i verkstedbygget med plass til flere arbeidsstasjoner.



Verksted/lagerbygg inneholder:
Verksted/garasje, garasje 2, kontoravdeling med kontorer, personalrom og toalettrom.





Møterom med plass til spisebord.

Møterommet er utstyrt med en enkel kjøkkenkrok.




TEXACO


TEXACO

God takhøyde og åpen løsning i verkstedhallen.





Garasjedelen av verkstedbygget har god plass til lagring.

Verkstedbygget har to store kjøreporter på 4,0 x 3,85 meter.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0138/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Eskelundveien 49, 1580 RYGGE
Gnr 114, bnr 7 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selger
Blm Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
7 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
186 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
187 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
207 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 637 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 657 040,- (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
1918

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 213 kvm
BRA-e: 306 kvm
Totalt BRA: 519 kvm
TBA: 64 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 117 kvm. Hall m/trapp, stue, spisestue, toalettrom, kjøkken, vaskerom, entré, kott og kott 2.
BRA-e: 1 kvm. Bod m/utv. adkomst.
Total BRA: 118 kvm.
TBA: 64 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Trapperom/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, kott og kott 2.
Total BRA: 96 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 57 kvm. Kjeller.
Total BRA: 57 kvm.

Annet
1. etasje:
BRA-e: 202 kvm. Verksted/garasje, garasje 2, kontoravdeling med kontorer, personalrom og wc.
Total BRA: 202 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 46 kvm. Garasje.
Total BRA: 46 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Terrasseareal består av markterrasser 44 kvm og uteplass med betongheller på terreng 20 kvm.

Ikke målbare arealer:

2.etasje har ikke måleverdig areal på 14 kvm, dvs. et totalt gulvareal på 110 kvm.

Innhold
Boligen inneholder i dag:
Kjeller: Uinnredede kjellerrom / råkjeller.
1. etasje: Hall m/trapp, stue, spisestue, toalettrom, kjøkken, vaskerom, entré og to kott.
2. etasje: Trapperom/gang, fire soverom, bad og to kott.

Verksted/lagerbygg: Verksted/garasje, garasje 2, kontoravdeling med kontorer, personalrom og toalettrom.

Øvrige arealer:
- Terrasse på 44 kvm.
- Betongheller på 20 kvm.
- Garasje på 46 kvm.

Standard
Romslig og innholdsrik enebolig med stor tomt, dobbelgarasje og eget verksted-/lagerbygg. Boligen har usikker byggeår, men grunnmuren er antatt fra rundt 1918. Bygningstegninger fra 1956 går over to etasjer over råkjeller. Eiendommen er løpende oppgradert de senere årene, blant annet med nytt bad i 2024, nytt forsterket strøminntak og sikringsskap i 2023, samt luft-til-luft varmepumpe i 2024. To teglsteinspiper med tilknyttet vedovn og åpen peis bidrar til en lun atmosfære og supplerer den elektriske oppvarmingen.

Tomten er pent opparbeidet med store plenarealer, beplantning og hyggelige uteplasser. Parkering skjer på steinlagt gårdsplass eller i den frittstående dobbelgarasjen fra 2013, som gir gode parkerings- og oppbevaringsmuligheter. I tillegg følger et romslig verksted-/lagerbygg fra 1998 med kontoravdeling. Boligen har et overbygd inngangsparti, hvor en skifertrapp leder opp til hoveddøren. Innenfor møtes du av en romslig entré og hall med åpen tretrapp til 2. etasje. Fra hallen er det adkomst til kjøkken, stue og toalettrom.

Stuen er boligens største oppholdsrom og har store vindusflater mot hagen som slipper inn godt med dagslys. Den åpne peisen gir rommet karakter og bidrar til en hyggelig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe og øvrig møblering, mens varmepumpen fra 2024 sørger for energieffektiv oppvarming gjennom året. Spisestuen ligger i tilknytning til både stue og kjøkken og danner et naturlig samlingspunkt for familie og gjester. Her er det god plass til et større spisebord, og terrassedøren gir enkel adkomst til uteplassene utenfor.

Fra stuen er det utgang til en markterrasse på 44 kvm. Terrassen har både åpen og overbygget del, og fungerer nærmest som et ekstra uterom i sommerhalvåret. Den overbygde delen gir ly for vær og vind, mens den murte utepeisen skaper en hyggelig ramme rundt sosiale sammenkomster. I tillegg finnes en uteplass på 20 kvm med betongheller på terreng.

Kjøkkenet ligger i tilknytning til spisestuen og har en praktisk utforming med malte fronter, laminat benkeplate og gode arbeidsflater. Vinduer mot hagen sørger for godt arbeidslys og utsyn til uteområdene. Den særpregede peisovnen i hvitmurt omramming tilfører både sjarm og lun varme, og gjør kjøkkenet til et hyggelig oppholdsrom utover de daglige gjøremålene. Kjøkkenet har røropplegg for oppvaskmaskin og ventilator med avtrekk til det fri.

Boligen har både hovedinngang og praktisk biinngang.

Fra biinngangen er det adkomst til vaskerommet og videre til kjøkkenet, noe som gir en funksjonell hverdagsadkomst. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og skyvedørsgarderobe.

· 2. etasje:
Badet fra 2024 er av god størrelse. Rommet har flislagt gulv, baderomsplater på vegger og downlights i himling. Innredningen består av dobbel servantinnredning med god oppbevaringsplass, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar.

Boligen har fire soverom samlet i etasjen. Rommene har skråhimlinger som gir en lun atmosfære, samtidig som vinduene slipper inn godt med naturlig lys. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende møblering, mens de øvrige rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

· Verksted-/lagerbygg:
På eiendommen står et verksted-/lagerbygg oppført i 1998 med bærende stålkonstruksjoner, isolerte sandwichelementer og støpt gulv på grunn. Bygget har to store kjøreporter på 4,0 x 3,85 meter, oljeutskiller og en kontoravdeling med blant annet kontorer, møterom, personalrom med kjøkkenkrok og toalett. Bygget er ikke tilstandsvurdert i tilstandsrapporten. Dette gir eiendommen en sjelden kombinasjon av familiebolig og svært gode muligheter for hobbyvirksomhet, lagring eller næringsrelatert bruk. Det er gitt dispensasjon fra kommunen til begrenset næringsvirksomhet.

Innvendige overflater:
- Vegger med panelplater, panel, tapet og brystningspanel.
- Gulv med heltre furu gulvbord, laminatgulv og belegg.
- panelplater, panel og malte takplater (Takess) i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i utførelse kobberrør.
- Plast avløp med varierende alder, nye og eldre rør.
- Bolig ventilert ved klaffventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- Montert varmepumpe luft-luft.
- Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
- Varmefordeling med panelovner, gulvvarme, og varmepumpe luft-til -luft.
- Ny VV-bereder 200 liter, fast el-tilknytning ihht. krav.
- El-anlegg oppgradert med nytt forsterket inntak og nytt el-skap i 2023.

Parkering
Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje fra 2013 med leddport og portautomatikk.

I tillegg finnes et verksted-/lagerbygg fra 1998 med to kjøreporter som kan benyttes til parkering.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:
2024:

- Badet i 2. etasje ble oppgradert med baderomsplater, flislagt gulv, veggmontert klosett, servantskap, dusjkabinett og badekar. Arbeidet ble utført av Ringvoll VVS, og det foreligger dokumentasjon.
- Montert luft-til-luft varmepumpe.

2023:
- Det elektriske anlegget ble oppgradert med nytt forsterket inntak og nytt sikringsskap. Arbeidet ble utført av Råde Elektro, og det foreligger samsvarserklæring.

2022:
- Deler av vinduene ble skiftet ut.

Ukjent årstall:
- Ny varmtvannsbereder på 200 liter installert med fast el-tilknytning.

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:
ca. 2023:
- Delvis utskifting og fornyelse av taket på verkstedbygningen.

ca. 2017:
- Montering av ny gategutt og utbedring av vannledning i bakken til huset, utført av Solberg Hage og Anlegg.

Ukjent årstall:
- Skiftet fra parafinbrenner til vedovn i stue.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringvoll VVS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringvoll VVS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringvoll VVS.

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, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet fra parafinbrenner til vedovn i stue av ufaglært. Halve taket på verkstedbygning er lagt nytt av faglært.

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: Råde elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Kontroll ble utført på verkstedbygningen 16.09.24. Det ble ikke funnet avvik. Boligbygning ble ikke kontrollert. Kontrollen ble utført av Elvia as.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringvoll VVS.

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: Opprinnelig bygg/kjeller er fra 1918. Er gjort mange endringer siden den tid både av faglærte og ufaglærte.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Har vært lekkasje på bad i andre etasje. Badet er totalrenovert etter dette.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Har vært vann i kjeller grunnet tette nedløpsrør fra tak. Nedløpsrør må holdes åpne. Kan forekomme fukt i kjeller.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Taket på verkstedbygningen er delvis skifte ut grunnet lekkasje for ca tre år siden

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Grunnet alder på grunnmur er det naturlig at det kan være sprekker/skjevheter. En del av den nordre grunnmuren er stablet stein.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Grunnet vannlekkasje i vannledningen i bakken til huset ble det montert ny gategutt. Arbeidet ble utført av Solberg hage og anlegg for ca 8-10 år siden.

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: Mulig noe angrep på treverk i kjeller av skadedyr. Det har også blitt observert mus.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann i forbindelse med taksering

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Beskriv: Ja . Er en glassfibertank beregnet på parafin i bakken. Tanken er tømt.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Det er sikkerhetssoner i forhold til type arbeid som kan utføres uten godkjenning fra Jernbaneverket innenfor sikkerhetssonen. Er en oljeutskiller i bakken ute på parkeringsplassen. Rustdannelse på stålvegg mot vest i verkstedbygning. Det har vært og er tankbilvirksomhet fra eiendommen i flere år. Grunnundersøkelser for å påvise eventuelt oljeforurenset masse ble sist foretatt ca 1998 uten å finne forurensing. Blm Eiendom as kan ikke garantere at det pr i dag ikke er forurenset masse i grunnen ved oppstillingsplass for tankbiler.

Bygningssakkyndig
Kristan Østmark

Byggemåte
ENEBOLIG
Utvendig:
Saltak tekket med betongtakstein. Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn, pipe med helbeslag. Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon. Fasader med tømmermannskledning, liggende kledning i gavler. Saltak med kaldtloft, oppført i sperrekonstruksjon med taktro av bordkledning. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass med varierende alder fra 1976 til 2022. Terrassedør, type hev/senk, med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Markterrasse oppført med terrassebord på tilfarere.
Uteplass med betongheller på terreng.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. 2 stk teglsteinspiper med tilknyttet peisovn og murt åpen peis. Uinnredet råkjeller.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Grunnmur fundamentert på antatt jord/sand/leie og fjellgrunn.Enkelte sprekker i eldre grunnmur, men ikke som symptom på større setninger. Eldre grunnmur uten kjent oppgradering av drenssystem. Eldste del med støpt grunnmur med sparestein, nyere del med støpt grunnmur. Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen. Utvendige vann- og avløpsledninger: Inntaksledning med eldre metallrør, nyere avløp i plast. Oljetank i glassfiber, nedgravd i hage. Tank er tømt, ref. eier.

ANNET
Bærende stålkonstruksjoner, yttervegger med isolerte sandwichelementer, støpt gulv på grunn. Tak med belegg og isolasjon på bærende stålplater. Oljeutskiller. Kjøreporter, 2 stk 4,0 x 3,85 meter.

GARASJE
Frittstående dobbelgarasje oppført i uisolert trekonstruksjon på støpt gulv på grunn. Leddport i isolert metall, med portautomatikk.

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

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Nedløp mangler utspyler, medfører økt fuktbelastning på veggkledning. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personskader eller materielle skader. Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen ved svikt i disse komponentene. Det bør monteres utspyler på nedløp for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmur og redusere fuktbelastning på veggkledning, for å unngå risiko for råteskader og fuktrelaterte problemer.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning stedvis nær terreng. Nedløp uten utspyler. Stedvis oppsprekking og noe råtebeskadiget kledning.Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre fuktopphopning og forlenge levetiden på kledningen. Kledning som er nær terreng bør justeres eller beskyttes for å unngå fuktskader og råte. Nedløp bør utbedres med utspyler for å lede vann bort fra grunnmuren og redusere risiko for fuktskader. Oppsprekking og råteskader på kledning bør utbedres for å forhindre videre forringelse og sikre byggets beskyttelse mot vær og vind.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Luftespalte langs takfot stengt for del av loftet. Enkelte skjolder/noe misfarging, men ikke påvist unormale forhold ved fuktmåling. Konsekvens/tiltak: Luftespalte langs takfot bør åpnes eller utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen. Begrenset ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for mugg,

råte og skader på trekonstruksjonen over tid. Jevnlig ettersyn på loft bør utføres for å tidlig avdekke eventuelle lekkasjepunkter.

- Vinduer: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert. Konsekvens/tiltak: Alderen på isolerglassene tilsier at det kan være økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt utskifting ved behov.

- Dører: Det er påvist andre avvik:. Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert. Konsekvens/tiltak: Alderen på isolerglasset tilsier at det kan være økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt utskifting ved behov.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist andre avvik: Terrassebord med klimaslitasje. Tilfarere på terreng. Konsekvens/tiltak: Terrassebordene bør vedlikeholdes og eventuelt skiftes ut der det er tegn til klimaslitasje, for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid. Tilfarere som ligger direkte på terreng bør kontrolleres for fuktskader, da dette kan føre til råte og svekket bæreevne over tid.

- Utvendige trapper: Det er påvist andre avvik: Trapp hovedinngang med løs skifer. Konsekvens/tiltak: Løs skifer på trapp ved hovedinngang bør festes eller utbedres for å unngå snublefare og risiko for personskade.

- 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. Stedvis noe knirk i undergulv. 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. Det bør vurderes utbedring av knirk i undergulvet, for eksempel ved etterskruing eller etterspikring.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert bokomfort og mulig forverring av tilstanden over tid.

- Rom Under Terreng: Det er påvist andre avvik: Ingen ventilering i eldste del. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres ventilering i den eldste delen av kjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning. Manglende ventilering kan føre til økt fuktighet, kondens og risiko for mugg- og råteskader på konstruksjonen.

- 2. 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 ved badekar definert som våtsone.
Konsekvens/tiltak: Vindu med trekarm bør byttes ut eller beskyttes med fuktbestandige materialer for å hindre fuktskader.
Dagens løsning medfører økt risiko for oppfukting, råte og forringelse av materialer over tid, samt mulige følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

- 1. etasje - Toalettrom - Teknisk anlegg: Det er påvist andre avvik: Ingen tillluft. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet for å sikre god ventilasjon og luftkvalitet. Manglende tilluft kan føre til dårlig inneklima.

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

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

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

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Eldre del med noe sprekkdannelser. Konsekvens/tiltak: Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre utvikling av skader.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjustering for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, slik at risikoen for vannansamlinger og fuktinntrengning i bygningsmassen reduseres.

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

- Oljetank: Det er påvist andre avvik: Dokumentasjon på sanert tank ikke fremlagt. Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er forskriftsmessig sanert. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tanken er korrekt tømt og fjernet, noe som kan innebære risiko for forurensning av grunnen og ansvar for eier.

Følgende forhold er kommentert med TG3:
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipe innkledd med trepanel i 2. etasje, for teglsteinspipe er det krav til alle 4 pipevanger synlige for å kunne oppdage eventuelle sprekkdannelser. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det må monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann. Pipevanger må gjøres synlige slik at eventuelle sprekkdannelser kan oppdages. Manglende synlighet øker risikoen for skjulte skader og brannfare.

- Krypkjeller: Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Fuktig grunn, symptomer på innsig.Foretatt fuktmålinger i trekonstruksjoner, påvist skadelig fukt. Ingen ventilering etablert. Stedvis beskadiget treverk. Symptom på fuktkrevende insekter/skadegjørere. Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å stoppe innsig av vann og redusere fuktigheten i krypkjelleren, for eksempel ved å etablere fuktsperre på grunnen, sikre god drenering rundt bygningen og etablere tilstrekkelig ventilasjon. Det bør foretas ytterligere undersøkelser ifht. eventuell aktvitet skadegjørere. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, soppdannelse og skader på trekonstruksjoner, noe som kan medføre helsemessige plager og redusert levetid for bygget. I kostnadsestimatet er det medtatt utlegging plast på grunnen, montering av sorpsjonsavfukter inkl. kanaler og gjennomføringer i grunnmur, og sanering skadegjørere. Event. utskifting trekonstruksjoner ikke medregnet. Oppgradering drenssystem/utvendig fuktsikring ikke medregnet her.

- 1. etasje - Vaskerom - Generell: Gulvbelegg med oppkant på vegger. Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom uten sluk. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres sluk i våtrommet for å tilfredsstille dagens krav og sikre forsvarlig håndtering av vann. Konsekvensen av manglende sluk er økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved lekkasje eller oversvømmelse, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader.

- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Innsig i krypkjeller, medfører økt fuktbelastning på overliggende trekonstruksjoner.Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere utvendig fuktsikring og drenering av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Manglende eller svekket fuktsikring kan føre til fuktskader, muggdannelse og redusert innemiljø.

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

Helse, miljø og sikkerhet
Utvendig trapp mangler rekkverk/håndløper. Radonmåling ikke foretatt. Innvendig trapp uten håndløper på vegg. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere

avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Boligen er elektrisk oppvarmet med panelovner og gulvvarme, samt en luft-til-luft varmepumpe installert i 2024. Det er to teglsteinspiper med en tilknyttet peisovn og en murt åpen peis. Oppvarming til verksted/lager/kontor-bygget er oljefyr på veggen i verksted delen og panelovner i kontorlokalene.

På eiendommen er det nedgravd oljetank i glassfiber i hagen. Særlig opplysning fra eier fastsetter at oljetanken er tømt. Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger. Kommunen kan gi pålegg om at det oljetyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas permanent ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler. Eier av eiendommen er ansvarlig for at tanken ikke medfører forurensning.

Det ble registrert følgende avvik ved fyringsanlegget: Gulvet foran ildstedet skal beskyttes med en ubrennbar plate.

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

Informasjon om strømforbruk
Det er to målere på eiendommen. Det er ikke Norgespris på verkstedbygning, det er usikkert om det er aktivert norgespris i boligen.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 272,-pr. 2025

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

Fakturert beløp i 2025:
- Vann: kr 4 234,62
- Avløp: kr 6 473,10
- Renovasjon: kr 5 668,92
- Feiing: kr 896,04
- Annet: kr 2 005,87
- Eiendomsskatt: kr 11 901,-

Totalt: kr 31 179,55

Årsprognose for 2026 er kr 38 428,76.

Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 26.11.2025 viste forbruk på 183 m^3. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m^3.

Selger opplyser at gråvann fra verkstedbygningen ledes via oljeutskiller. Oljeutskilleren må tømmes og vedlikeholdes etter behov.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kabel-tv/internett fra Telenor.
- Selger opplyser at gråvann fra verkstedbygningen ledes via oljeutskiller. Oljeutskilleren må tømmes og vedlikeholdes etter behov.

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

Eiendomsskatt
Kr 11 901,- pr. 01.01.2025

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

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

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

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

Forsikring
SP0000867362
Polisenr: IF Forsikring

TV/Internett/Bredbånd
Eiendommen har Telenor som leverandør for TV/internett.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 396 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med store plenarealer, hekk, trær og variert beplantning som skaper en hyggelig ramme rundt eiendommen. Her finner du gode uteoppholdsarealer og rikelig med plass til lek, aktivitet og hageinteresser. Den romslige tomten gir samtidig

gode avstander mellom boligen, dobbelgarasjen og verksted-/lagerbygget, noe som bidrar til eiendommens romslige preg.

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

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.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et landlig og tilbaketrukket boligområde på Halmstad i Moss. Fra eneboligen er det kort avstand til barneskole, barnehager, offentlig kommunikasjon, butikker, spisesteder, kafé og servicetilbud som treningssenter, tannlege, apotek og frisør. Det er også kort vei til flere tur- og rekreasjonsområder, samt til E6 og Rygge stasjon.

I tilknytning til barneskole og kunstgressbane på Halmstad ligger Halmstad Aktivitetspark, 2 km fra boligen. Aktivitetsparken byr på rekreasjonsmuligheter for liten og stor med lekeområder, rasteplass og Tuftepark. Litt lenger bort i gata ligger Ryggehallen med idretts- og svømmehall.

I Moss og omegn er det flere kjøpesentre, aktivitetssentre og ellers et rikt utvalg av servicetilbud innenfor kort avstand. Rygge Storsenter ligger en rask kjøretur unna og Mosseporten senter er også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller bil. Nærmeste busstopp ligger kun 2 min. gange fra boligen og fra Rygge stasjon er det togforbindelser på Østfoldbanen der man kan være i Oslo på under en time. Det er videre kort vei til flybussen som har holdeplass ved Halmstad-krysset på E6.

I nærområdet ligger Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter, med flere merkede turløyper/stier og lysløype. Det er heller ikke lange veien til fjorden med herlige badeplasser, deriblant populære Møvikstranda, Larkollen, Kureskjæret og Vaskeberget ved Vansjø - alle innenfor 6-15 min. kjøretur, samt kyststi og områder med flotte naturopplevelser og flere supre tur- og friluftsområder. Blant annet har man Kureåsen Rundt som er en rundtur til fots på ca. 5,8 km, en tur som går gjennom et nydelig kyst- og kulturlandskap med flotte veldrevne gårder, rolig skogsterreng og en gammel husmannsplass.

For den golfinteresserte er det en kjøretur på 10 min. til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Offentlig kommunikasjon
Eskelundgrinda (busstopp): 2 min. gange
Rygge stasjon: 5 min. kjøring

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager og skoler i området, og flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.
Espira Fasanveien barnehage: 21 min. gange
Espira Ryggebyen barnehage: 6 min. kjøring
Halmstad barnehage og skole (1-7.trinn): 6 min. kjøring
Voldskogen barnehage: 5 min. kjøring
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 12 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 17 min. kjøring

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiver for denne eiendommen. På bygg som er oppført tidligere enn 1998, skal det ikke lenger utstedes ferdigattest, jfr. nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest, men ikke at evt. ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen melder at de anser boligen som godkjent tatt i bruk. Eskelundveien 49 med enebolig, garasjeuthus anneks til bolig, verkstedbygning og lagerhall er registrert i matrikkelen.

Utover hovedbygningen er det oppført et verksted-/lagerbygg og en dobbelgarasje på eiendommen. For verksted-/lagerbygget (byggeår 1998) foreligger det godkjente byggetegninger datert 16.10.1981, og i matrikkelen er dette bygget registrert med rammetillatelse datert 08.12.1998 og igangsettingstillatelse fra 05.06.2000. For garasjen (byggeår 2013) foreligger det ingen byggetegninger i tilgjengelig materiale, men den er registrert med igangsettingstillatelse fra 27.11.2012 i matrikkelen. Det er ikke utstedt ferdigattest for verkstedbygningen eller garasjen.

Boligen har usikker byggeår, men det er antatt at grunnmuren er fra ca 1918. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1956, samt godkjente fasadetegninger for modernisering av boligen fra 1989. Det er noe avvik opp mot dagens løsning:
- 1. etasje er et tidligere soverom innlemmet i stuen, og tilbygget som opprinnelig var tegnet som kontor og kjøkken er i dag innredet som et større kjøkkenrom. Det er også etablert vaskerom der det tidligere var kjøkken.
- 2. etasje er tidligere stue og kjøkken slått sammen og innredet som soverom. I tillegg er det etablert et ekstra soverom i tidligere stue ved mellomgangen. Deler av mellomgangen er innredet som bad.
- Kjelleren er angitt som ikke utgravd og lagerrom.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2021-2032 (plan-ID KP_3002), vedtatt 24.03.2021. I planen er 3 397 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Det er gitt dispensasjon til begrenset næringsvirksomhet i verksted-/lager/kontor-bygget.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan M178, «HALMSTAD», vedtatt 14.12.2006. I denne planen er eiendommen avsatt til boligområde, nåværende. Planen er eldre enn gjeldende kommuneplan.

Deler av eiendommen berøres av eldre reguleringsplan M122 «NSB Dobbeltspor Såstad - Haug», vedtatt 09.06.1994. Planen regulerer arealer til jernbane (409 m²), annen veigrunn (48 m²) og gang-/sykkelvei (4 m²).

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker.
De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Eiendommen ligger i gul støysone for veg, ifølge støykart utarbeidet etter retningslinje T-1442. Gul støysone innebærer at støynivået (Lden) er beregnet til 55-65 dB. Ved tiltak på støyfølsom bebyggelse kan det kreves støyreduserende tiltak.

Eiendommen ligger i rød støysone for jernbane, ifølge støykart utarbeidet etter retningslinje T-1442. Rød støysone har beregnet støy over 65 dB. Kommuneplanens bestemmelser (§ 13.2) angir at det i rød støyhensynssone ikke tillates oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk.

Det pågår planarbeid i nærområdet. En ny kommunedelplan for Halmstad (plan-ID 464) er under arbeid. I tillegg inneholder gjeldende kommuneplan en rekkefølgebestemmelse som indikerer fremtidig boligutvikling i Eskelund-området.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

3103/114/7:
19.03.1976 - Dokumentnr: 2129 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkpumpestasjon
RETTIGHETSHAVER: RYGGE KOMMUNE
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Avtalen gir Rygge kommune rett til å erverve areal for en kloakkpumpestasjon og en 3 meter bred vei frem til denne. Kommunen får rett til å ta vann fra eiendommens private stikkledning til pumpestasjonen og skal bekoste en ny avløpsledning fra eiendommens septiktank. Kommunen er forpliktet til å holde arealet ryddig, sette terreng og veier i stand etter anleggsarbeid, og utbedre eventuelle skader. Avtalen kan ikke slettes uten kommunens samtykke.

13.05.1976 - Dokumentnr: 3439 - Bestemmelse om vannledn.
RETTIGHETSHAVER: EKSELUND OLE
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Avtalen gir en rettighetshaver rett til å anlegge og ha liggende en vannledning for jordbruksvanning over eiendommen. Ledningseier bærer alle kostnader for anlegg og vedlikehold, og har adgang til eiendommen for tilsyn og reparasjoner. Eventuelle skader skal erstattes og terrenget settes tilbake i opprinnelig stand. Dersom ledningen blir til hinder for eiendommens utnyttelse, må ledningseier flytte den for egen regning. Avtalen kan ikke slettes uten

rettighetshavers samtykke.

24.03.1987 - Dokumentnr: 2558 - Bestemmelse om vannledn.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3112 GNR: 11 BNR: 2
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
17.08.1999 - Dokumentnr: 6162 - Diverse påtegning
Ny ledningstrase iht.tegning
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Erklæringen gir eier av gnr. 11 bnr. 2 rett til å anlegge pumpeledning og vannledning over denne eiendommen. Rettighetshaver har også adgang for nødvendig reparasjon og ettersyn, uten at det medfører kostnader eller tap for eier av gnr. 114 bnr. 7. Erklæringen kan ikke slettes uten kommunens samtykke. En påtegning fra 1999 viser til en ny ledningstrasé i henhold til tegning.

08.05.2003 - Dokumentnr: 3805 - Grensejustering
Det er også tillagt 82 m2 fra 536/1 som bare er registrert i GAB
Gjelder denne registerenheten med flere

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. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen ekstra nøye. Boligen er blitt leid ut.

Overtagelse
Selger ønsker overtakelse desember 2026 eller januar 2027, men er fleksibel.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 104 300,-
Grunnpakke Hus kr. 13 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Visning nr 2 og 3 gratis) kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Samlet skal selger betale kr. 205 600,- 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 2. juli 2026

Ansvarlig megler
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

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

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

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

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

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

Eskelundveien 49

Nabolaget Voldskogen/Eskelund - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Halmstad skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	6 min 2.9 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	12 min 7.7 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	10 min 8.9 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	17 min 10.3 km

Offentlig transport

Eskelundgrinda Linje 201	2 min 0.2 km
Rygge stasjon Linje RE20	5 min 2.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 19 min

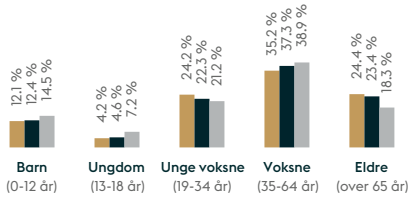
Barnehager

Espira Fasanveien (1-5 år) 54 barn	21 min 1.9 km
Espira Ryggebyen barnehage (0-... 89 barn	6 min 2.8 km
Halmstad barnehage (0-5 år) 60 barn	6 min 2.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Halmstad	21 min
Kiwi Rygge	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Voldskogen/Eskelund	2 202	1 204
Ryggebyen	3 167	1 636
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

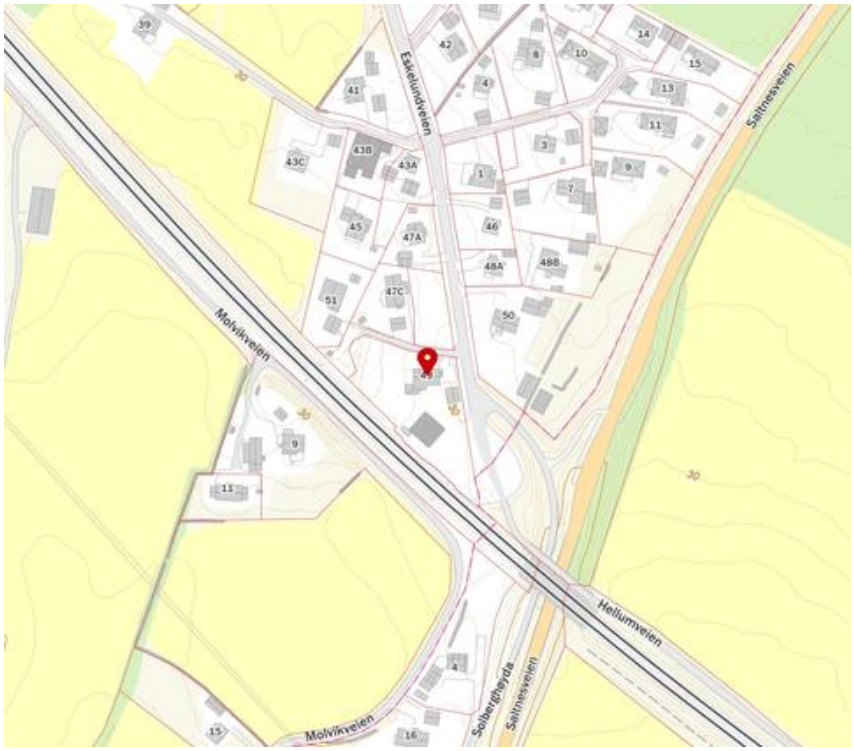
Sport

Rørskogen balløkke	18 min
Rygge idrettspark	5 min
SKY Fitness Rygge	5 min
Expressgym Råde	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Gateparkering
Lett 80/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Eskelundveien 49 , 1580 RYGGE
MOSS kommune
gnr. 114, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 519 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 12.06.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1908 **Eiendomsverdi ref nr:** BF1990

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i to etasjer over råkjeller.
I tillegg oppført dobbelgarasje i 2013, og verksted/lagerbygg i 1998.

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

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med betongtakstein.
Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn, pipe med helbeslag.
Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon. Fasader med tømmermannskledning, liggende kledning i gavler.
Saltak med kaldtloft, oppført i sperrekonstruksjon med taktro av bordkledning.

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass med varierende alder fra 1976 til 2022.
Terrassedør, type hev/senk, med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Markterrasse oppført med terrassebord på tilfarere.
Uteplass med betongheller på terreng.
Trapp i hhv. stålkonstruksjon og støpt trapp med skifer.
-Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

INNVENDIG Gå til side

Vegger med panelplater, panel, tapet og brystningspanel.
Himlinger med panelplater, panel og malte takplater (Takess).
Gulv med heltre furu gulvbord, laminatgulv og belegg.
TG relatert til alder.
Etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
2 stk teglsteinspiper med tilknyttet peisovn og murt åpen peis.
Uinnredet råkjeller.
Kjeller med adkomst til krypkjeller med jord-/sandgrunn.
Tretrapp med tette opptrinn, spilerekkverk på ene siden i trapp.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Gulvbelegg med oppkant på vegger. Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin.
Foretatt fuktmåling i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Bad
Baderomsplater, avsluttet mot sokkelflis. Slettmalt himling med innfelt belysning.
Flislagt gulv med etablert fallforhold.
Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjkabinett, badekar med veggmontert armatur.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Våtrom renovert i 2024, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med malte fronter, laminat benkeplate. Røropplegg for oppvaskmaskin.
Noe bruksslitasje. TG relatert ifht. alder.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med laminatgulv, tapetserte vegger.
Veggmontert servant, gulvklosett. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i utførelse kobberrør.
Plast avløp med varierende alder, nye og eldre rør.
Bolig ventilert ved klaffventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Montert varmepumpe luft-luft.
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme, og varmepumpe luft-til -luft.
Ny VV-bereder 200 liter, fast el-tilknytning ihht. krav.
El-anlegg oppgradert med nytt forsterket inntak og nytt el-skap i 2023.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på antatt jord/sand/leie og fjellgrunn.Enkelte sprekker i eldre grunnmur, men ikke som symptom på større setninger.
Eldre grunnmur uten kjent oppgradering av drenssystem.
Eldste del med støpt grunnmur med sparestein, nyere del med støpt grunnmur.
Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen.
Inntaksledning med eldre metallrør, nyere avløp i plast.
Oljetank i glassfiber, nedgravd i hage. Tank er tømt, ref. eier.

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

Utvendig trapp mangler rekkverk/håndløper.
Radonmåling ikke foretatt.
Innvendig trapp uten håndløper på vegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

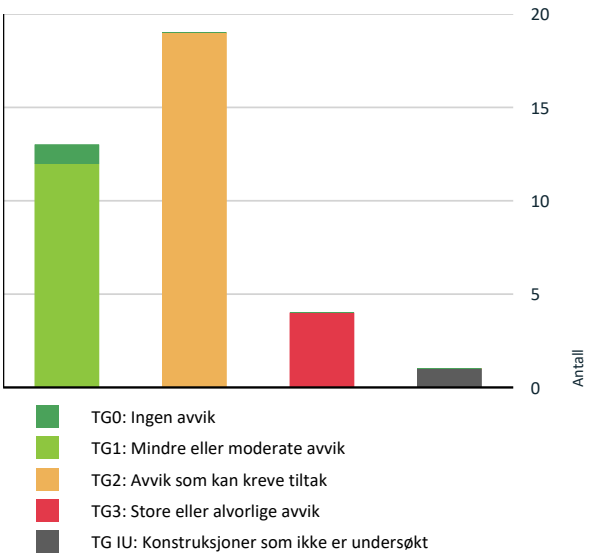
Enebolig

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

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

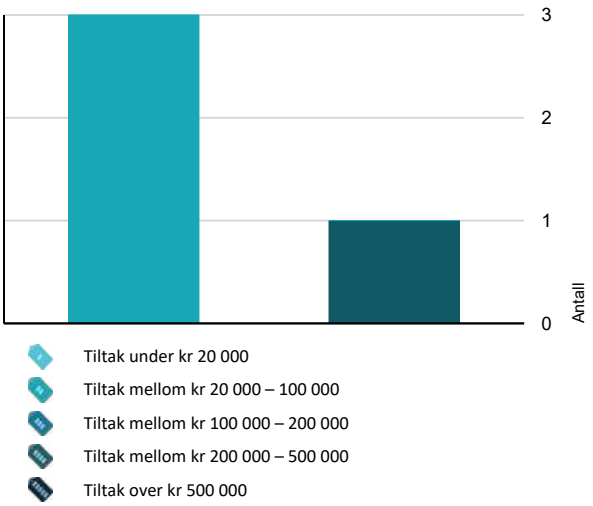
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1956

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tekkematerialet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig ettersyn, vær oppmerksom på alder stein, lekter og undertak.
Konsekvensen av eldre taktekking er økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn, pipe med helbeslag.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp mangler utspyler, medfører økt fuktbelastning på veggkledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personskader eller materielle skader.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen ved svikt i disse komponentene.

Det bør monteres utspyler på nedløp for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmur og redusere fuktbelastning på veggkledning, for å unngå risiko for råteskader og fuktrelaterte problemer.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon. Fasader med tømmermannskledning, liggende kledning i gavler.

Vurdering av avvik:

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

Kledning stedvis nær terreng.
Nedløp uten utspyler.
Stedvis oppsprekking og noe råtebeskadiget kledning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre fuktopphopning og forlenge levetiden på kledningen.

Kledning som er nær terreng bør justeres eller beskyttes for å unngå fuktskader og råte.

Nedløp bør utbedres med utspyler for å lede vann bort fra grunnmuren og redusere risiko for fuktskader.

Oppsprekking og råteskader på kledning bør utbedres for å forhindre videre forringelse og sikre byggets beskyttelse mot vær og vind.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med kaldtloft, oppført i sperrekonstruksjon med taktro av bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Luftespalte langs takfot stengt for del av loftet.
Enkelte skjolder/noe misfarging, men ikke påvist unormale forhold ved fuktmåling.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Luftespalte langs takfot bør åpnes eller utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen.
Begrenset ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for mugg, råte og skader på trekonstruksjonen over tid.
Jevnlig ettersyn på loft bør utføres for å tidlig avdekke eventuelle lekkasjepunkter.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass med varierende alder fra 1976 til 2022.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Alderen på isolerglassene tilsier at det kan være økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt utskifting ved behov.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Terrassedør, type hev/senk, med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Alderen på isolerglasset tilsier at det kan være økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt utskifting ved behov.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Terrassebord med klimaslitasje. Tilfarere på terreng.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrassebordene bør vedlikeholdes og eventuelt skiftes ut der det er tegn til klimaslitasje, for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid.
Tilfarere som ligger direkte på terreng bør kontrolleres for fuktskader, da dette kan føre til råte og svekket bæreevne over tid.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i hhv. stålkonstruksjon og støpt trapp med skifer.
-Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trapp hovedinngang med løs skifer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Løs skifer på trapp ved hovedinngang bør festes eller utbedres for å unngå snublefare og risiko for personskade.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger med panelplater, panel, tapet og brystningspanel.
Himlinger med panelplater, panel og malte takplater (Takess).
Gulv med heltre furu gulvbord, laminatgulv og belegg.
TG relatert til alder.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.

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.

Stedvis noe knirk i undergulv.

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.

Det bør vurderes utbedring av knirk i undergulvet, for eksempel ved etterskruing eller etterspikring.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert bokomfort og mulig forverring av tilstanden over tid.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

2 stk teglsteinspiper med tilknyttet peisovn og murt åpen peis.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

• Pipevanger er ikke synlige.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe innkledd med trepanel i 2. etasje, for teglsteinspipe er det krav til alle 4 pipevanger synlige for å kunne oppdage eventuelle sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

• Andre tiltak:

Det må monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann.

Pipevanger må gjøres synlige slik at eventuelle sprekkdannelser kan oppdages. Manglende synlighet øker risikoen for skjulte skader og brannfare.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Uinnredet råkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ingen ventilering i eldste del.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres ventilering i den eldste delen av kjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.
Manglende ventilering kan føre til økt fuktighet, kondens og risiko for mugg- og råteskader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Kjeller med adkomst til krypkjeller med jord-/sandgrunn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Fuktig grunn, symptomer på innsig.
Foretatt fuktmålinger i trekonstruksjoner, påvist skadelig fukt.
Ingen ventilering etablert. Stedvis beskadiget treverk.
Symptom på fuktkrevende insekter/skadegjørere.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å stoppe innsig av vann og redusere fuktigheten i krypkjelleren, for eksempel ved å etablere fuktsperre på grunnen, sikre god drenering rundt bygningen og etablere tilstrekkelig ventilasjon.
Det bør foretas ytterligere undersøkelser ifht. eventuell aktivitet skadegjørere.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, soppdannelse og skader på trekonstruksjoner, noe som kan medføre helsemessige plager og redusert levetid for bygget.

I kostnadsestimatet er det medtatt utlegging plast på grunnen, montering av sorpsjonsavfukter inkl. kanaler og gjennomføringer i grunnmur, og sanering skadegjørere. Event. utskifting trekonstruksjoner ikke medregnet. Oppgradering drenssystem/utvendig fuktsikring ikke medregnet her.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med tette opptrinn, spilerekkverk på ene siden i trapp.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg med oppkant på vegger. Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres sluk i våtrommet for å tilfredsstille dagens krav og sikre forsvarlig håndtering av vann.

Konsekvensen av manglende sluk er økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved lekkasje eller oversvømmelse, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater, avsluttet mot sokkelflis. Slettmalt himling med innfelt belysning.

Vurdering av avvik:

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

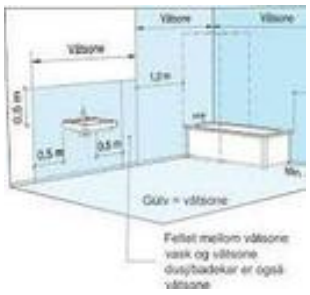
Vindu med trekarm i del av vegg ved badekar definert som våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vindu med trekarm bør byttes ut eller beskyttes med fuktbestandige materialer for å hindre fuktskader.
Dagens løsning medfører økt risiko for oppfukting, råte og forringelse av materialer over tid, samt mulige følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjkabinett, badekar med veggmontert armatur.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG RJ **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Våtrom renovert i 2024, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Skapinnredning med malte fronter, laminat benkeplate. Røropplegg for oppvaskmaskin.
Noe bruksslitasje. TG relatert ifht. alder.



1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminatgulv, tapetserte vegger.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Veggmontert servant, gulvklosett. Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ingen tillluft.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet for å sikre god ventilasjon og luftkvalitet. Manglende tilluft kan føre til dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i utførelse kobberrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløp med varierende alder, nye og eldre rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert varmepumpe luft-luft.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

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

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ny VV-bereder 200 liter, fast el-tilknytning ihht. krav.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg oppgradert med nytt forsterket inntak og nytt el-skap i 2023.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-anlegg oppgradert med nytt forsterket inntak og nytt el-skap i 2023.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmur fundamentert på antatt jord/sand/leie og fjellgrunn.Enkelte sprekker i eldre grunnmur, men ikke som symptom på større setninger.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eldre grunnmur uten kjent oppgradering av drenssystem.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Innsig i krypkjeller, medfører økt fuktbelastning på overliggende trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere utvendig fuktsikring og drenering av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Manglende eller svekket fuktsikring kan føre til fuktskader, muggdannelse og redusert innemiljø.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Eldste del med støpt grunnmur med sparestein, nyere del med støpt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Eldre del med noe sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre utvikling av skader.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjustering for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, slik at risikoen for vannansamlinger og fuktinntrengning i bygningsmassen reduseres.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Inntaksledning med eldre metallrør, nyere avløp i plast.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Vurderingen av tilstandsgrad er basert på bakgrunn av alder vannledning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank i glassfiber, nedgravd i hage. Tank er tømt, ref. eier.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon på sanert tank ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er forskriftsmessig sanert. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tanken er korrekt tømt og fjernet, noe som kan innebære risiko for forurensning av grunnen og ansvar for eier.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Utvendig trapp mangler rekkverk/håndløper.
Radonmåling ikke foretatt.
Innvendig trapp uten håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Bygninger på eiendommen

Verksted-/lagerbygg



Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bærende stålkonstruksjoner, yttervegger med isolerte sandwichelementer, støpt gulv på grunn. Tak med belegg og isolasjon på bærende stålplater.
Oljeutskiller.
Kjøreporter, 2 stk 4,0 x 3,85 meter.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2013

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående dobbelgarasje oppført i uisolert trekonstruksjon på støpt gulv på grunn.
Leddport i isolert metall, med portautomatikk.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)
1. etasje	117	1		118	64		118
2. etasje	96			96		14	110
Kjeller		57		57			57
SUM	**213**	**58**			**64**	**14**	**285**
SUM BRA	**271**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, stue, spisestue, toalettrom, kjøkken, vaskerom, entré, kott, kott 2	Bod m/utv. adkomst	
2. etasje	Trapperom/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, kott, kott 2		
Kjeller	Uinnredede kjellerrom / råkjeller		

Kommentar

Terrasseareal består av markterrasser 44 kvm og uteplass med betongheller på terreng 20 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgradert elektrisk anlegg i 2023 med nytt forsterket inntak og nytt i sikringsskap.

Verksted-/lagerbygg

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Andre etasjer		202		202	
SUM		**202**			
SUM BRA	**202**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre etasjer		Verksted/garasje, garasje 2, kontoravdeling med kontorer, personalrom, wc	

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
12.6.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Blm Eiendom AS	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3103 MOSS	114	7		0	3396.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eskelundveien 49

Hjemmelshaver
Blm Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde i landlige omgivelser.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig anlegg.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig anlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.06.2026		Gjennomgått		Nei
CRS Elektro as, 2023		Dok. utførelse	Gjennomgått		Nei
Tilsyn		Movar; Branntilsyn i 2010	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BF1990

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

Øyvind Emanuel Larsen	9578-5997-4-269861	2026-06-29 15:45:09

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
29. juni 2026

Oppdragsnummer
41-0138/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eskelundveien 49, 1580 RYGGE

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Blm Eiendom AS v/ Øyvind Emanuel Larsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. august 2013

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0000867362
Forsikret i: IF Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringvoll VVS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringvoll VVS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringvoll VVS

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet fra parafinbrenner til vedovn i stue av ufaglært. Halve taket på verkstedbygning er lagt nytt av faglært.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Råde elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll ble utført på verkstedbygningen 16.09.24. Det ble ikke funnet avvik . Boligbygning ble ikke kontrollert. Kontrollen ble utført av Elvia as.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringvoll VVS

---

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: Opprinnelig bygg/kjeller er fra 1918. Er gjort mange endringer siden den tid både av faglærte og ufaglærte.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilkoblet offentlige vann og kloakk.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ligger en glassfibertank i bakken brukt til parafinfyring. Tanken er tømt.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Grunnet vannlekkasje i vannledningen i bakken til huset ble det montert ny gategutt. Arbeidet ble utført av Solberg hage og anlegg for ca 8-10 år siden.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Har vært lekkasje på bad i andre etasje. Badet er totalrenovert etter dette.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Har vært vann i kjeller grunnet tette nedløpsrør fra tak. Nedløpsrør må holdes åpne. Kan forekomme fukt i kjeller.

---

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

Ja

Beskriv: Taket på verkstedbygningen er delvis skifte ut grunnet lekkasje for ca tre år siden

---

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: Grunnet alder på grunnmur er det naturlig at det kan være sprekker/skjevheter. En del av den nordre grunnmuren er stablet stein.

---

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

Ja

Beskriv: Grunnet vannlekkasje i vannledningen i bakken til huset ble det montert ny gategutt. Arbeidet ble utført av Solberg hage og anlegg for ca 8-10 år siden.

---

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: Mulig noe angrep på treverk i kjeller av skadedyr. Det har også blitt observert mus.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann i forbindelse med taksering

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ja . Er en glassfibertank beregnet på parafin i bakken. Tanken er tømt

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er sikkerhetssoner i forhold til type arbeid som kan utføres uten godkjenning fra Jernbaneverket innenfor sikkerhetssonen. Er en oljeutskiller i bakken ute på parkeringsplassen. Rustdannelse på stålvegg mot vest i verkstedbygning. Det har vært og er tankbilvirksomhet fra eiendommen i flere år. Grunnundersøkelser for å påvise eventuelt oljeforurenset masse ble sist foretatt ca 1998 uten å finne forurensing. Blm Eiendom as kan ikke garantere at det pr i dag ikke er forurenset masse i grunnen ved oppstillingsplass for tankbiler.

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: 41-0138/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Øyvind Emanuel Larsen	**2026-06-29**

Identifikasjon

Øyvind Emanuel Larsen

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

Eskelundveien 49, 1580 RYGGE

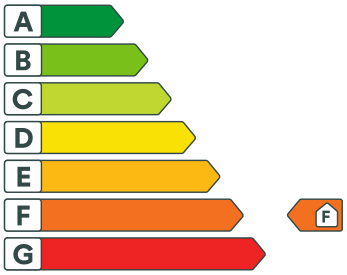
Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

enova

Energiattest

Adresse **Eskelundveien 49, 1580 RYGGE**	
Dato for energimerking **17.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313160**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **148398410**
Gårdsnummer **114**	Bruksnummer **7**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1918**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **200,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **340,83 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **346,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **75 178 kWh**

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Eskelundveien 49, 1580 RYGGE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nr. 85 /1946

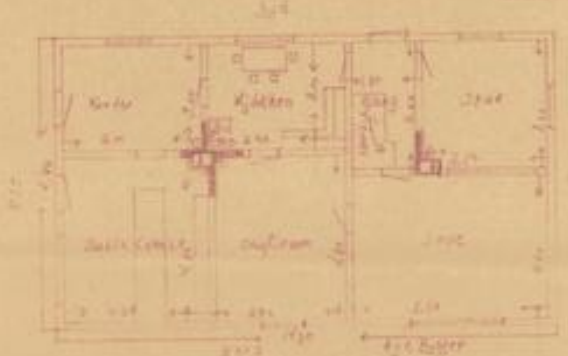
Godkjent i byggingsråsaa møte den 9/6 - 1946

Ringe Byggningsråd, den 14 juni 1946

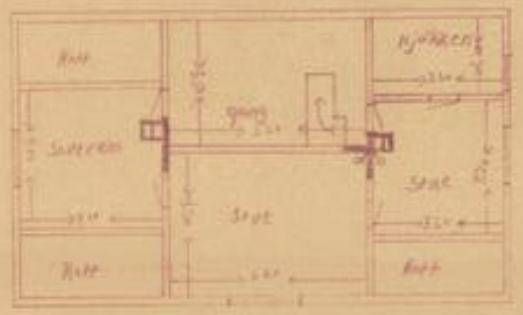
[illegible]
formann

GUNNARHEIM

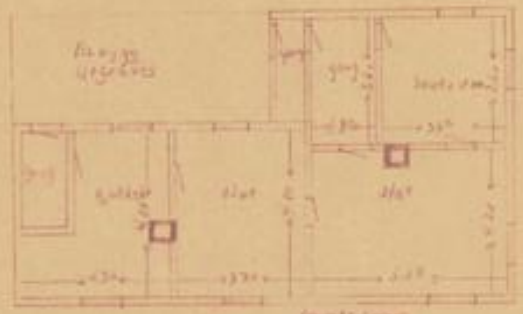
Sørland Ringe



1 etg



2 etg



Kjeller

1 etg



Øst

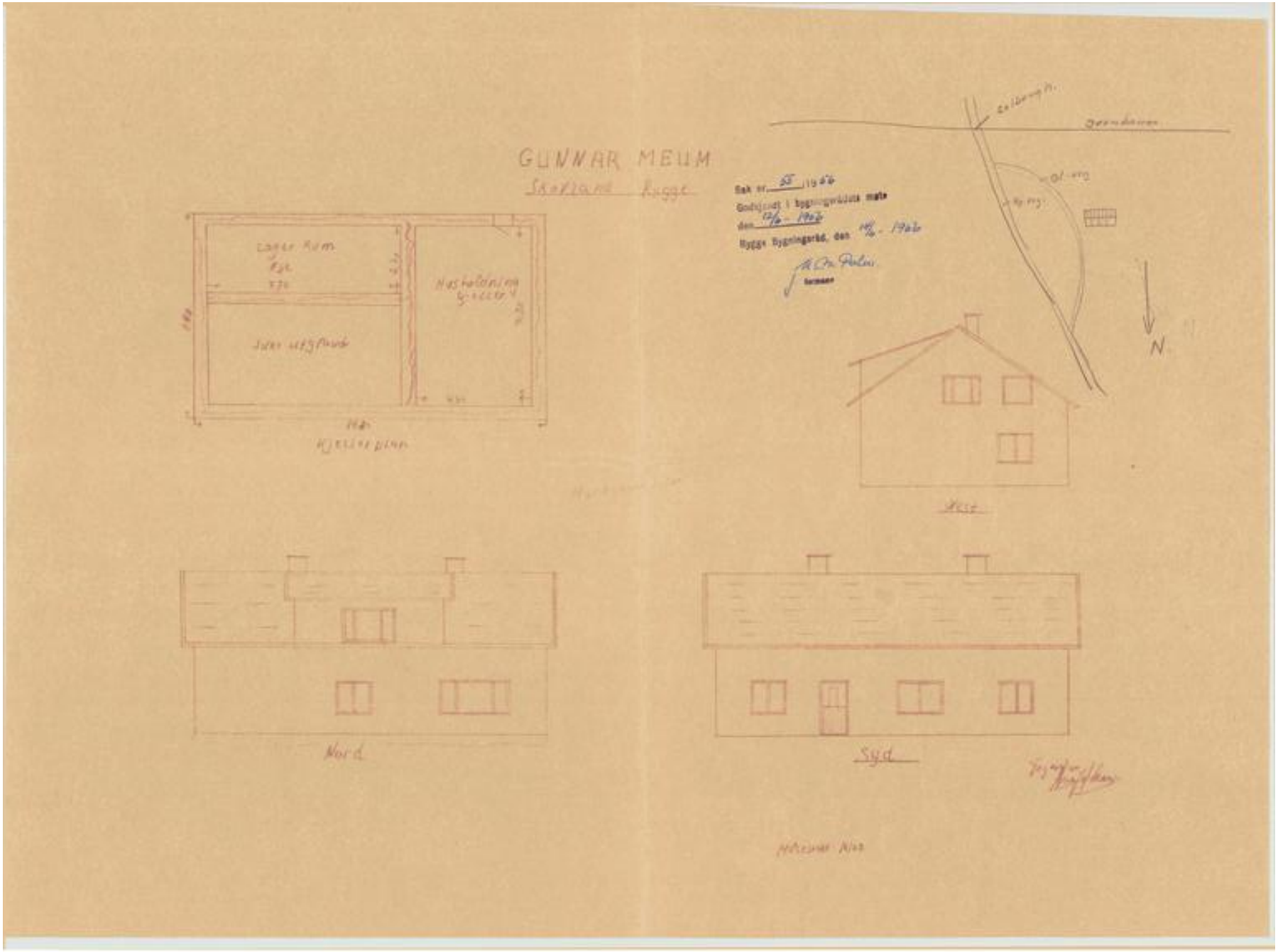
Nord vegen

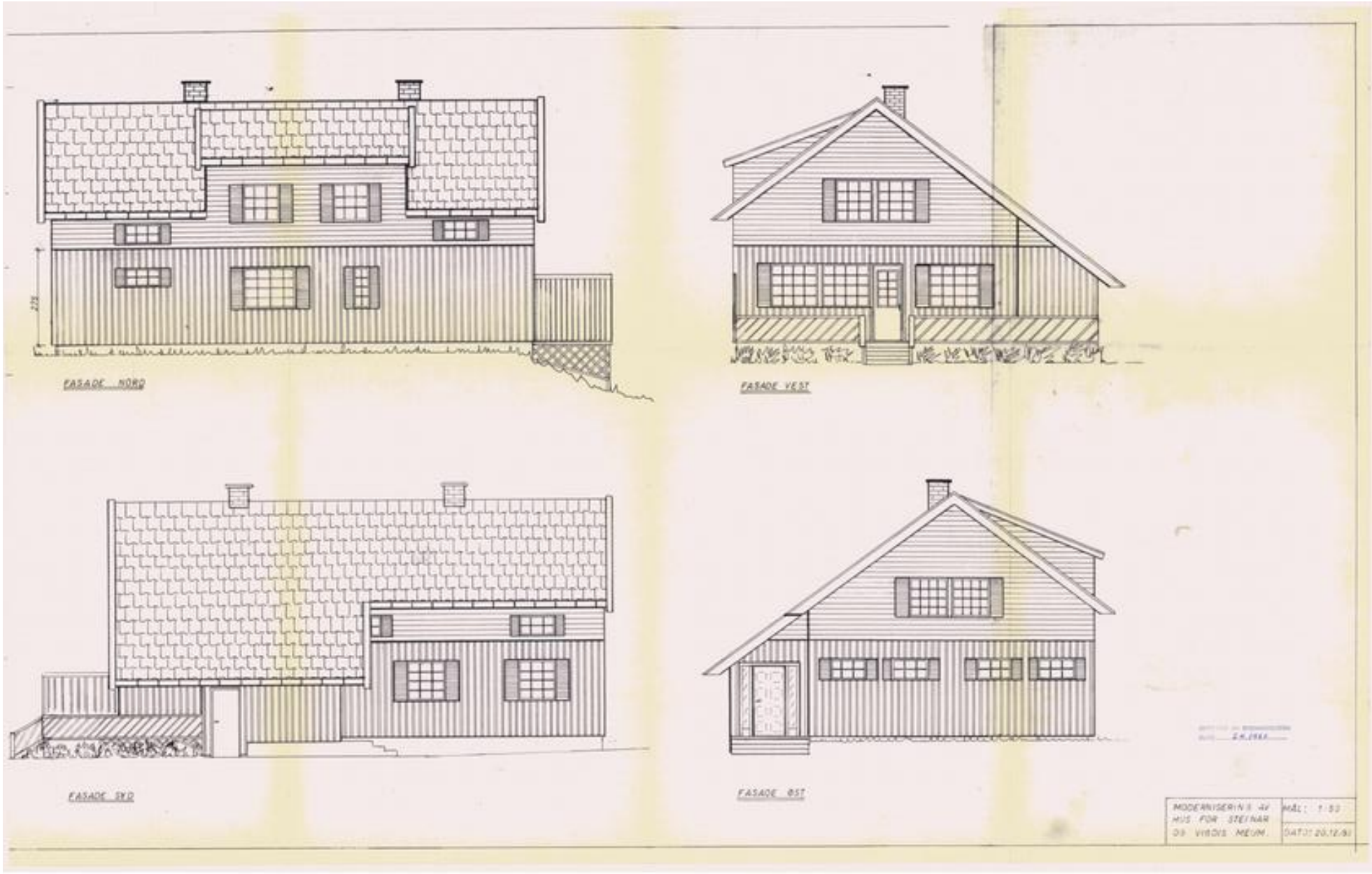
Vest vegen

Sydvegen

Sydvegen

Fasader Bakfasade

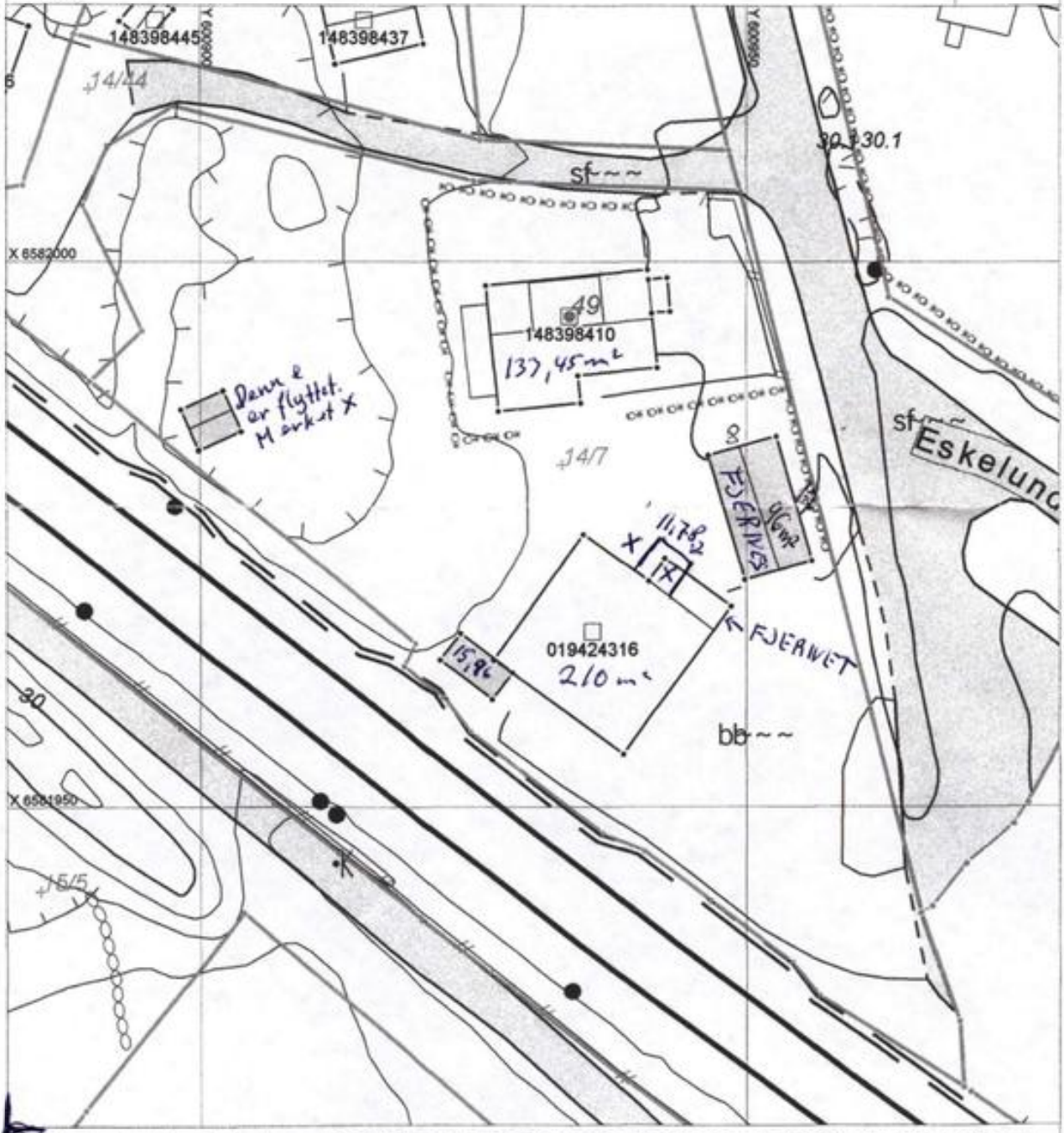

GUNNAR MEUM
Sak nr. 55 1942
Godkjent i byggenemndas møte
den 12/6 - 1942
Bygge bygningsråd, den 19/6 - 1942
Nord
Syd
N


FASADE NORD
FASADE VEST
FASADE SYD
FASADE ØST
MODERNISERING AV HUS FOR STEINAR OG VIBEKE MEUM.
MÅL: 1:50
DATO: 20.12.83

SITUASJONSKART

RYGGE KOMMUNE

Gnr. 14	Bnr. 7	Fnr.	Snr.	Dato	Sign
Adresse: Eskelundveien 49		**Grense målt**		**24.10.2012**	
Areal: 3400,2		**Grense usikker**		**Kulturminne**	K
Målestokk: 1:500		**Vann m/kum**		**Spillvann**	
Reguleringsplan:				**Overvann**	
Tiltak:					

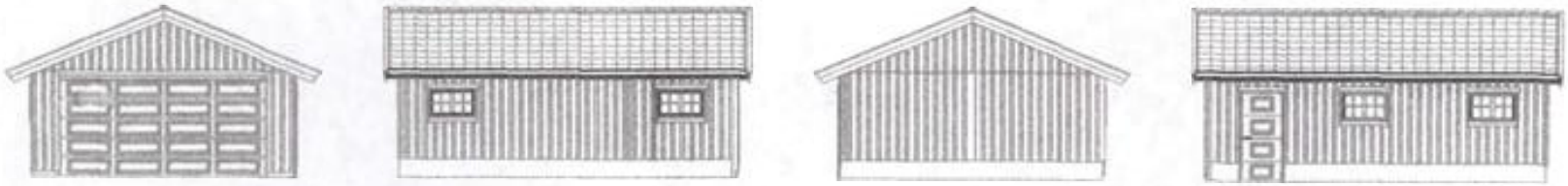


NB! Situasjonskartet kan ikke brukes som juridisk dokument, mtp eiendomsgrenser. I den forbindelse må man ha koordinatfestede målebrev, eller målebrev av nyere dato. Mange av de gamle grensene er konstruert opp, og må derfor kontrolleres i marka.
Det er søker som har ansvar for at de riktige naboer og gjenboere blir varslet i h.h.t. plan og bygningslovens §21-3.
Det tas forbehold om eventuelle feilregistreringer, uregistrerte tomtegrenser og uregistrerte endringer i eierforholdet.
Ta kontakt med oppmålingsavdelingen i Rygge kommune ved spørsmål om kvalitet på eiendomsgrensene.
Dette kartet inneholder kun de naboer kommunen har oversikt over.Reguleringsformål/bestemmelser må innhentes av søker.

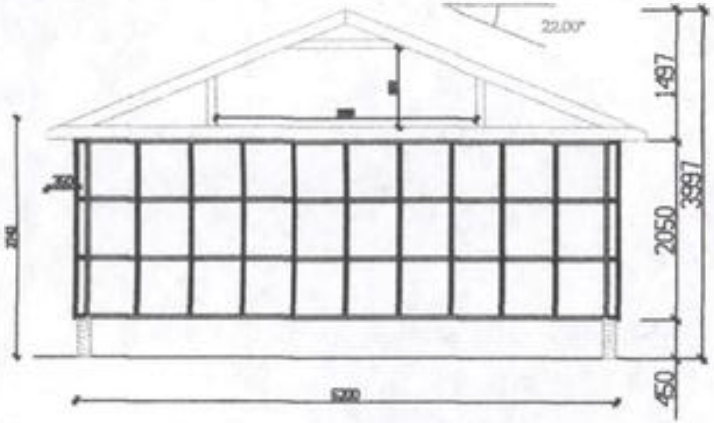
DATA DESIGN SYSTEM

NB! Påføres av kunde:
——— = planlagt terreng
------ = ordinært terreng

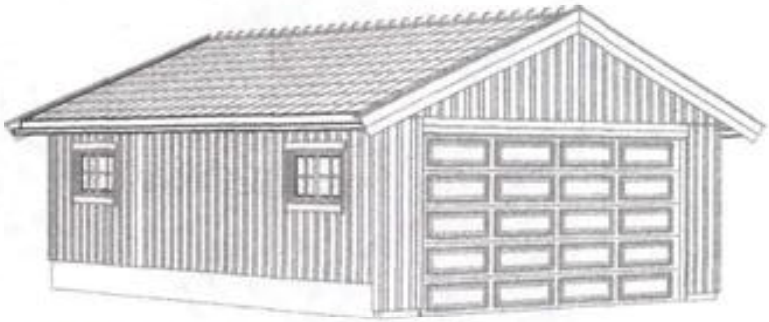
GRIMSTAD GARASJENE®



Fasade Plan



Snitt – 1:50



Perspektiv

Rygge Kommune
Byggesak 27.11.2012

49,6 m²			

UGLAND INDUSTRIER

Kunde Nr.: 643871

NS-EN ISO 9001

CE NS-EN-14250:2010
1070-CPD-425
UGLAND INDUSTRIER AS

Steinar Meum

Fasader Snitt Persp

TYPE H-1, STANDARD STÅENDE 620 x 800 cm – 22°

SKALA 1: 100

TEGNET AV:	GODKJENT AV:	DATO:
mkD		31.10.2012

TEGNINGS NR.: 64381504

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER MONTERES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER FOR UGLAND INDUSTRIER AS UTEN SKRIVBOR L

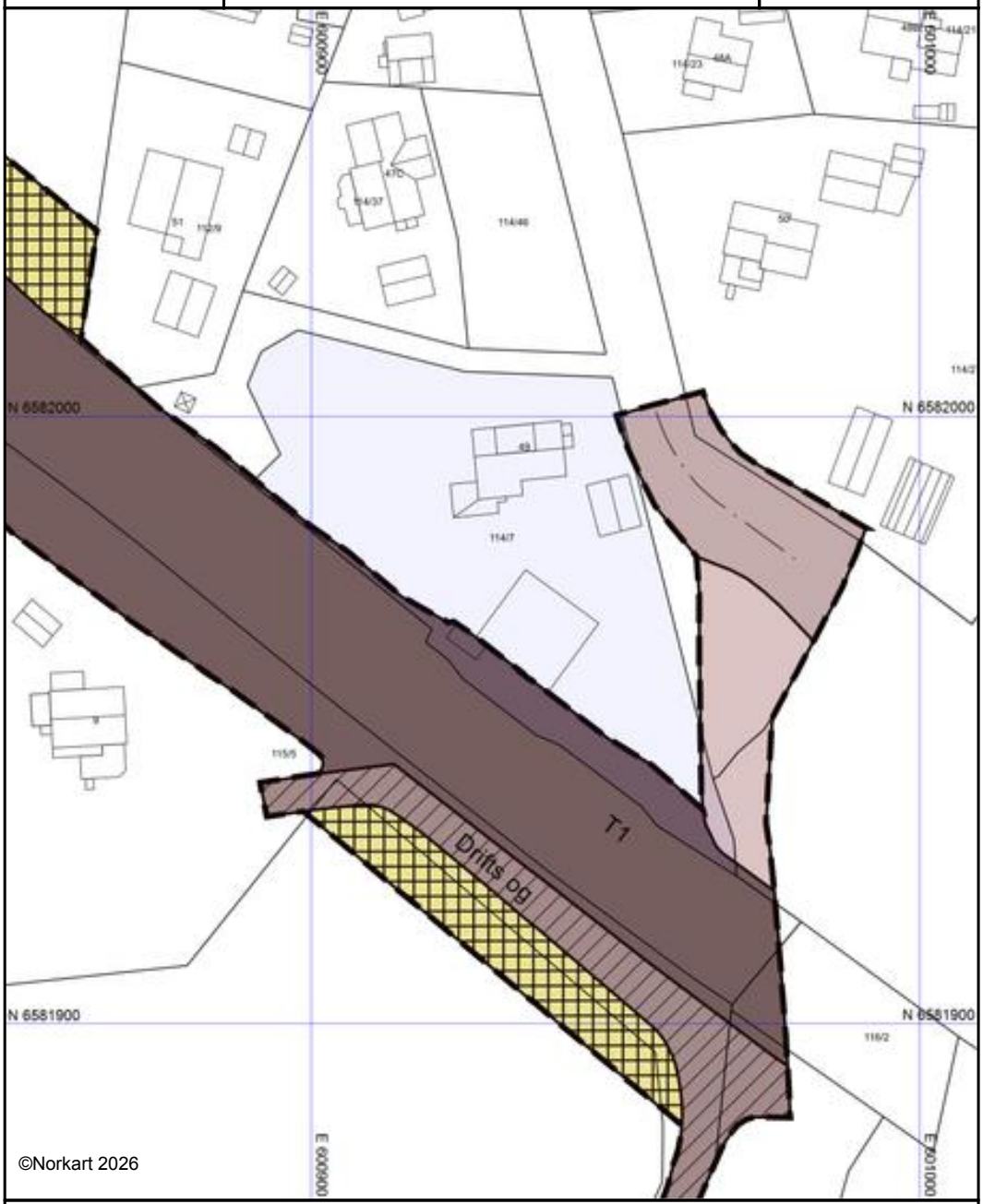
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 114/7
Adresse: Eskelundveien 49
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1000

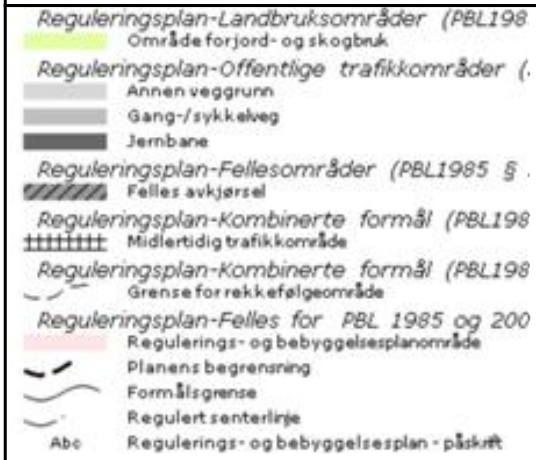
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



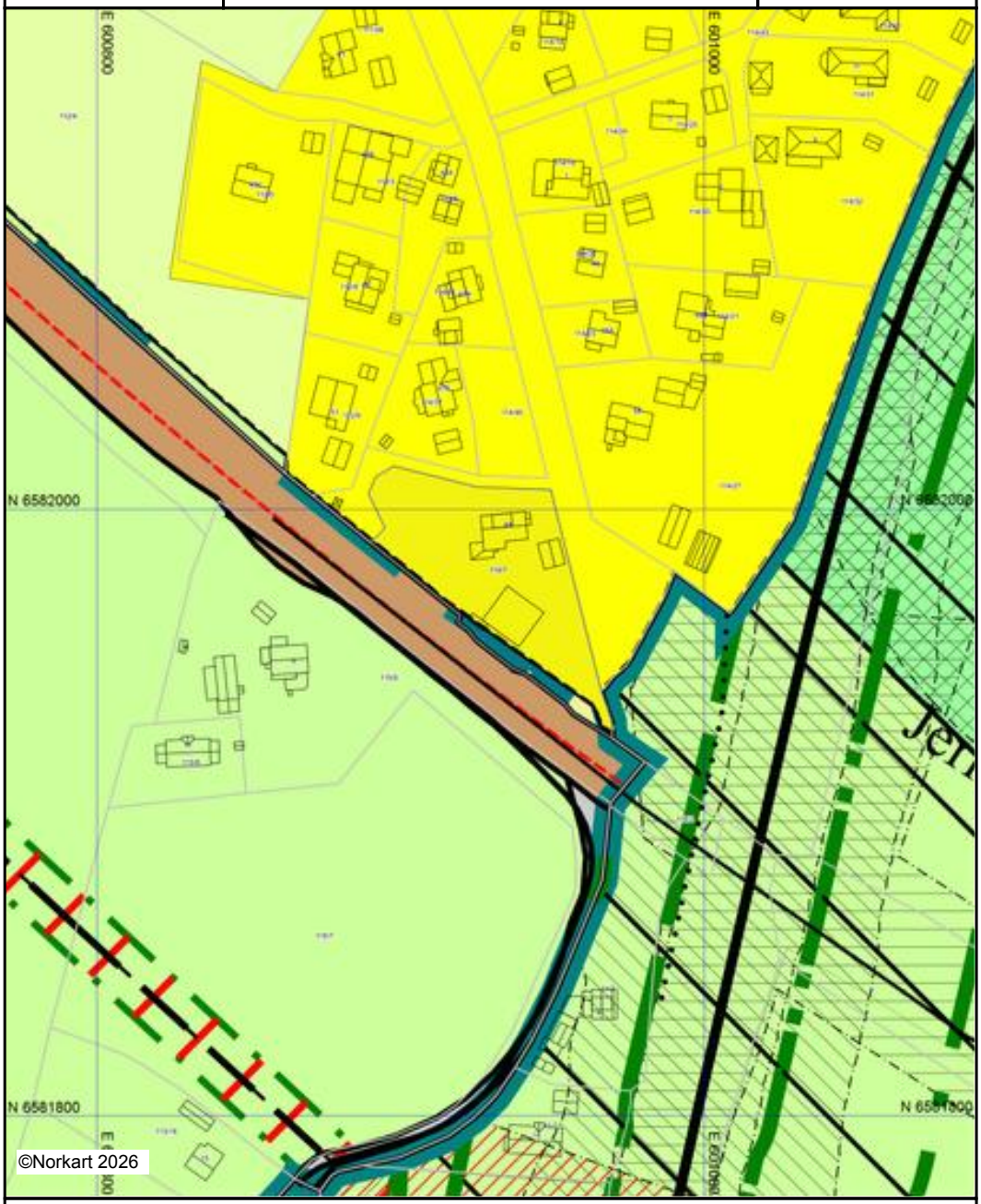
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 114/7
Adresse: Eskelundveien 49
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Moss kommune

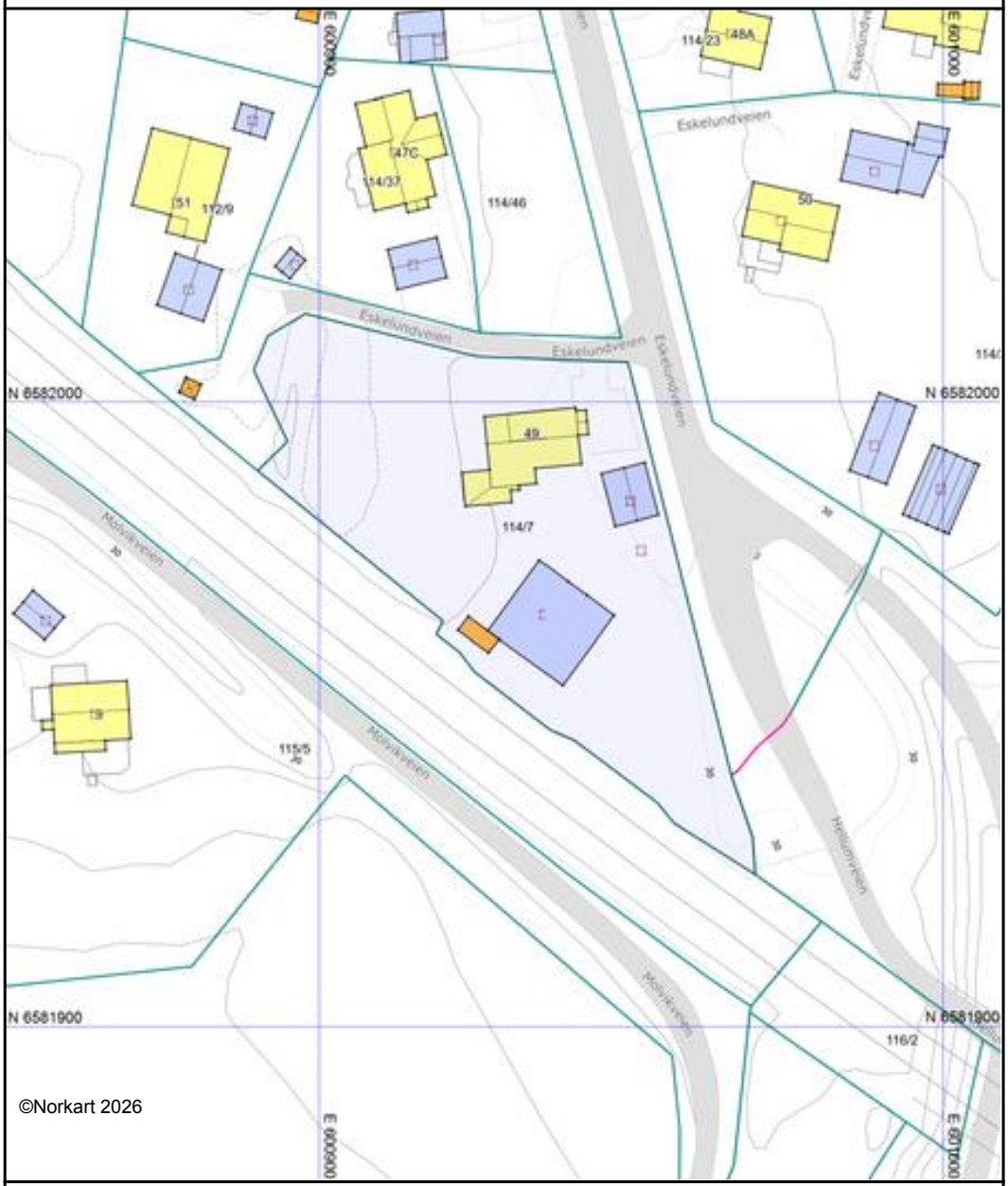
Grunnkart

Eiendom: 114/7
Adresse: Eskelundveien 49
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



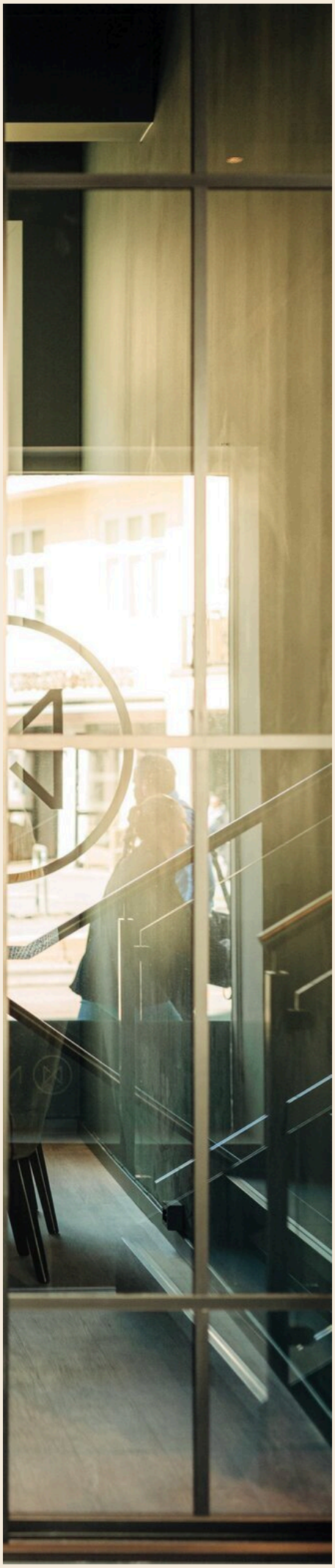
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Moss

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

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

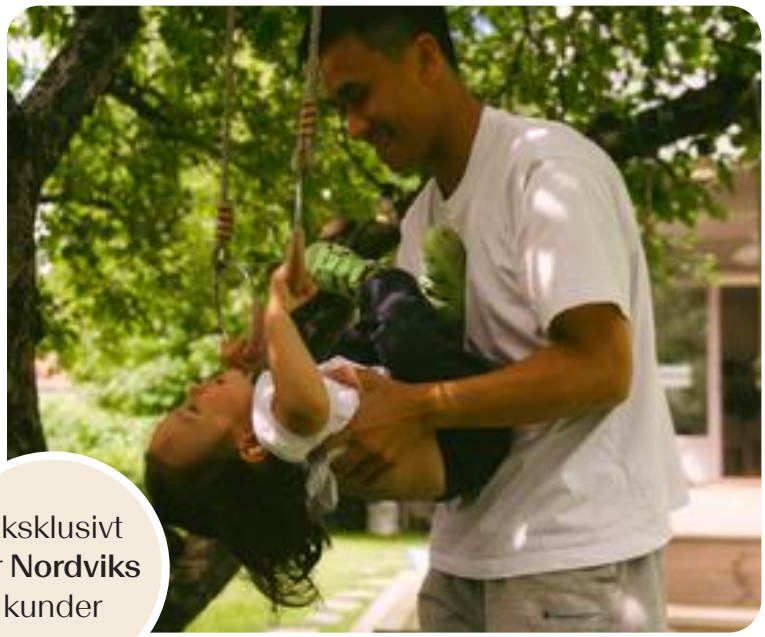


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0138/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Eskelundveien 49 1580 RYGGE
Matrikkel: Gnr 114, bnr 7 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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