NORDVIK

# Refsnesskogen 2

5 soverom | 402 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Refsnesskogen 2

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 34 | Om boligen |
| 46 | Nabolagsprofil |
| 47 | Tilstandsrapport |
| 80 | Vedlegg |
| 85 | Andre vedlegg |
| 91 | Kontaktinfo |
| 94 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 97 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 98 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 13.05.2026

# Nøkkelinformasjon



Arkitektonisk særklasse med 402m² o/to plan - Flott fjordutsikt, idyllisk tomt og garasje - 5 sov, 3 stuer og 3 bad

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **11 400 000,-** |
| Omkostninger | **286 090,-** |
| Totalpris | **11 686 090,-** |
| BRA-i | **402 kvm** |
| Soverom | **5** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1969** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Velkommen til Refsnesskogen 2!

* Arkitekttegnet enebolig fra 1969 på hele 402 kvm.
* Familievennlig og innholdsrik planløsning.
* Flotte materialvalg, rene linjer og særpreg.
* Gjennomtenkte romløsninger med god takhøyde.
* Alt på én flate og innredet kjeller med potensiale.
* Attraktiv beliggenhet på Jeløya med nydelig fjordutsikt!
* Idyllisk, velstelt tomt på 1 108 kvm med skiferlagt terrasse.
* Parkering i dobbelgarasje og på gårdsplass.
* Gangavstand til barnehager, skoler og strand.
* Flotte turområder rett utenfor.
* Kort vei til tog og sentrum.

Et solid og velholdt hjem med tydelig arkitektonisk identitet og et skjermet, atriumlignende uterom. Kombinert med den flotte, familievennlige beliggenheten gir dette et hjem for generasjoner og fjordutsikten gjør det hele komplett.

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 212 kvm
Total BRA: 212 kvm

## Refsnesskogen 2




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.











































# Planløsning

**Underetasje**
BRA-i: 190 kvm
Total BRA: 190 kvm

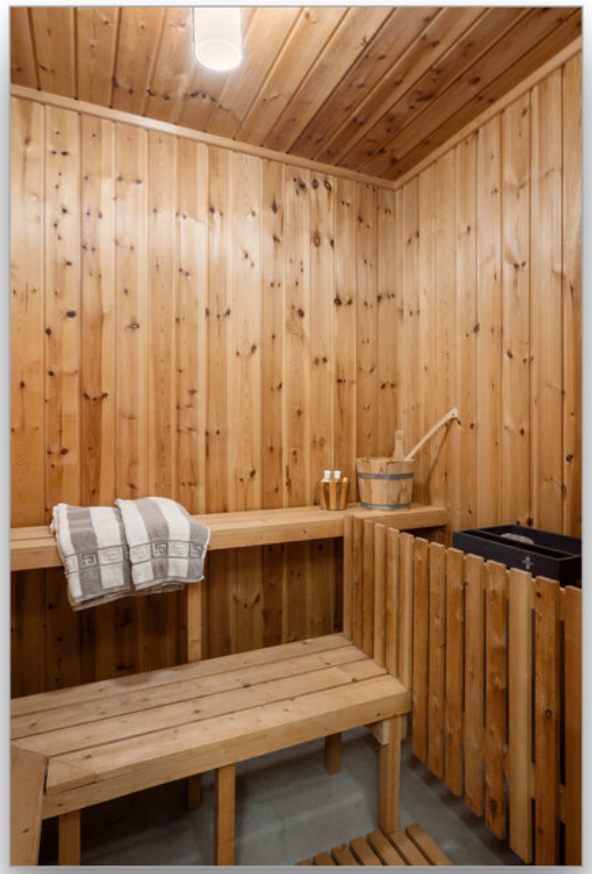
## Refsnesskogen 2




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.





















# 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/nabolaget






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
41-0070/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Refsnesskogen 2, 1512 MOSS
Gnr 1, bnr 2053 i Moss kommune

**Selgere**
Ellen Ekeland og Bernt Rudjord

**Kjøpesum og omkostninger**
11 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
285 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
286 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
305 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 686 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 705 790,- (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**
1969

**Etasje**
2

**Antall soverom**
5

**Arealer**
BRA-i: 402 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 430 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 190 kvm. Trapperom/gang, bad, badstue, kjellerstue, fyrrom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7.
Total BRA: 190 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 212 kvm. Entré, hall m/trapp, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bod, vaskerom, kjøkken, spisestue, omkledningsrom, bad, dusjrom.
Total BRA: 212 kvm.
TBA: 40 kvm. Terrasse.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm. Garasje.
Total BRA: 28 kvm.

**Innhold**
Boligen inneholder i dagens løsning:
1. etasje: Entré, hall, stue, spisestue, kjøkken, fem soverom, omkledningsrom, to bad, vaskerom og bod.
Kjeller: Hall, bad, badstue, kjellerstue, fyrrom, hobbyrom, to aktivitetsrom og fire boder.

Øvrige arealer:
- Skiferlagt terrasse på ca. 40 kvm.
- Dobbelgarasje.

**Standard**
Eneboligen ligger attraktivt til i høyden på vakre Jeløya, med parkering i garasje og steinbelagt innkjøring. Tomten gir et idyllisk og grønt førsteinntrykk på over 1 100 kvm med stort potensiale for mange fine stunder. Huset er tegnet av Erik Nærby, en norsk arkitekt med en tydelig forankring i dansk modernisme.

Standard er generelt fra byggeår, der arkitekturen byr på kvaliteter som sjelden finnes i nyere bygg og som fortsatt oppleves tidløse og etterspurte. Materialbruken innvendig gir en varm og elegant atmosfære, og boligen

har gjennomtenkte planløsninger, store vindusflater og rene linjer typisk for perioden. Når du beveger deg gjennom huset skaper de ulike rommene varierte stemninger og en opplevelse av dybde. Her er det plass til hele familien med flere sosiale soner og samtidig rom for privatliv.

Hovedetasjen byr på entré og hall, to stuer, hele fem gode soverom, to bad og eget vaskerom. Kjeller har utvendig adkomst i tillegg til innvendig trapp og byr på kjellerstue med peis, badstue med tilhørende bad og rikelig med potensiale i store bodareal.

· 1. etasje
Fra en hyggelig entré med skiferlagt gulv fører det videre inn til hall med oppbevaringsmulighet. Det ble installert moderne alarmsystem i boligen i 2025.

Hovedstuen er et lyst og trivelig rom med murt peis midt i rommet som naturlig gir ulike soner for møblement. Vindusflatene dekker nesten hele vestveggen og skaper en sterk visuell kobling mellom inne og ute, der naturen trekkes inn i rommet. Fra stuen er det bred skyvedør som leder ut til terrasse i et skjermet, atriumlignende uterom. Til sammen er det skiferlagt terrasse på ca. 40 kvm mot vest og syd, og en sømløs overgang til grønn og solrik hage. Den flotte fjordutsikten kan nytes flere steder på eiendommen men anbefales fra sittestilling på terrassen.

Spisestuen ligger i rommet utenfor kjøkkenet med store vinduer og god plass til et romslig spisebord. Ypperlig for hverdagsmiddager like godt som hyggelige sammenkomster med venner og utvidet familie.

Kjøkkenet er plassert i eget rom for de som foretrekker det, med mulighet til å åpne opp mot spisestue for enda bedre flyt mellom rommene. Innredningen er velholdt med både fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarene medfølger slik de står og består av komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Kjøkkenrommet har plass til frokostbord og flott utsikt.

Hovedetasjen har to bad fra byggeår, der beliggenheten vegg-i-vegg inviterer til tanken om et stort bad, eller er det kanskje mest praktisk slik det står i dag - som bad en suite til hovedsoverom og eget dusjrom med toalett. En suite bad har adkomst fra omkledningsrom tilknyttet hovedsoverom, med mosaikkflis på vegger og flislagt gulv. Badet er innredet med toalett, bidé, badekar og to enkle servanter. Dusjrommet har mosaikkflis på gulv, toalett, enkel servant og dusjnisje med forheng. For klesvask er et eget vaskerom over gangen, innredet med utslagskum, skapinnredning og plassbygde skap i tillegg til opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger.

Eneboligen har totalt fem gode soverom fordelt over hovedetasjen, samtlige med god størrelse og plassbygde garderobeskap. Hovedsoverommet har adkomst fra omkledningsrom med to skyvedørsgarderober, samt eksklusiv tilgang til en suite bad. Soverom ved hall har samme elegante takpanel som bl. a. stuene og soverom ved gang har fått nytt gulv og malte overflater i senere tid. De to soverommene i sydfløyen har plassbygd benkeinnretning.

· Kjeller
Kjelleren har flere funksjonelle rom, og både innvendig og utvendig adkomst. Hallen er lys og luftig uten særlig kjellerpreg og fører til bad, boder og en romslig kjellerstue. Kjellerstua har koselig peis og gir ekstra boltreplass med mulighet til å trekke seg litt tilbake. Badet har flislagte overflater og er fullutstyrt med toalett, servantskap og dusjnisje, samt tilgang til badstue.

Fyrrom med bio-oljesentral ligger i kjeller i tillegg til hele syv disponible bodrom med ulike størrelser. De mange rommene gir et hav av bruksmuligheter i tillegg til rikelig med lagringsplass, og er benyttet som både hobbyrom/verksted med safe som medfølger og aktivitetsrom/lekerom. Hva med et treningsrom for familien eller spillrom for biljard og bordtennis? For den vininteresserte kan det gjøre seg godt med vinkjeller. Rommene er ikke godkjent til varig opphold.

Innvendige overflater:
- Vegger med panel, malt strie, teglstein og fliser.
- Gulv med eikeparkett, heltre gulvbord, korkfliser, helteppe, skifer og fliser.
- Panel og malte takplater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i utførelse kobberrør. Stoppekran tilgjengelig.
- Avløp i kombinasjon av plastrør og støpejernsrør.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken.
- Bio-oljefyr. Tidligere oljefyr ombygget til bio-olje i ca. 2018. Service utført i 2025. Fyr ikke funksjonstestet besiktigelsesdagen.
- VV-bereder 300 liter, montert i rom med sluk.
- Varmefordeling med radiatorer.
- El-skap med automatsikringer. El-tilsyn avholdt, sak avsluttet i 2012.

**Parkering**
Parkering i dobbelgarasje med elektrisk port og plass til to biler foran garasje. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

**Modernisering og påkostninger**
- Nytt gulv og malte vegger på soverom mot nordøst (forsikringssak Tryg, utført av Recover).
- Satt inn garderobeskap og lagt ny parkett i omkledningsrom og hovedsoverom i ca. 2006.
- Lagt fliser på bad i kjeller.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved

boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eltel Networks AS, installasjon av AMS måler, 22/6-2018.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? 19/10-93 og 16/2-12.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Svar: Ja. Beskriv: Byttet fra oljefyr til biofyringsolje antagelig i 2018. Gammel oljetank ble gravd opp og erstattet med ny tank for bio fyringsolje. AG Varmeteknikk har hatt service på sentralfyr, senest i 2025.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: I oktober 2024 var det problem med at vann steg opp av sluket på badet når vannet i badekaret ble tappet ut. Rør og Kanalrens AS kom og spylte rørene. Og det skal ut fra det vi vet ikke vært noen problemer med dette siden.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Gammel oljetank er byttet ut med ny tank for bio fyringsolje. Tror det var i 2018.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Termostaten på kranen til badekaret fungerer ikke, slik at det kommer bare varmt vann fra kranen.

**Bygningssakkyndig**
Moss Eiendomstaksering AS

**Byggemåte**
ENEBOLIG
Utvendig:
Flatt tak med oppbygget fall til innvendige nedløp, tak tekket med takpapp. Stålbeslag. Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med tømmermannskledning og teglstein. Teglstein med etablert drensåpninger i nedre skift. Flatt tak med innvendige nedløp. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Terrassedør og skyvedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Uteplass med skiferheller, ca. 40 kvm.

Innvendig:
Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Murte teglsteinspiper. Murt åpen peis. Kjellerstue, trapperom og badstu med innvendig påført kledning. Sokkeletasje med innvendig påført vegg. Foretatt hulltaking i påført vegg, uten å påvise unormale forhold.

Tomteforhold:
Grunnmur fundamentert på komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Drenssystem fra byggeår. Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering. Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger. Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg. Oljetank opplyses fjernet i ca. 2018, og erstattet med ny tank for bio-olje.

GARASJE
Frittstående garasje oppført i trekonstruksjon på ringmur og støpt gulv på grunn. Leddport i isolert metall med portautomatikk.

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

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er ikke observert svekkelser, TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og planlegge for utskifting av taktekkingen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for plutselige lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

- Nedløp og beslag
Stedvis avflassende overflatebehandling, TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Overflatebehandlingen bør utbedres for å hindre videre forringelse av beslagene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for korrosjon og redusert levetid på beslagene.

- Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning med tettsittende lusklosser. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen, for eksempel ved å fjerne eller tilpasse lusklosser. Manglende lufting kan føre til oppfukting og redusert levetid på kledningen, samt økt risiko for råteskader.

- Takkonstruksjon/Loft
TG vurdert på bakgrunn av alder. Konstruksjon utilgjengelig for innvendig besiktigelse/flatt tak uten loft. Konsekvens/tiltak: Det anbefales jevnlige undersøkelser av takkonstruksjonen, da utilgjengelighet for innvendig besiktigelse medfører usikkerhet om tilstanden. Konsekvensen av manglende innsyn er at eventuelle skader eller svakheter ikke oppdages, noe som kan føre til økt risiko for fukt- og lekkasjeskader.

- Vinduer
Oppsprekking i innvendig arm, symptom på innvendig kondensering på glass. 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. Vær oppmerksom på at isolerglass fra denne perioden kan inneholde PCB, ved utskifting/avfallsdeponering skal dette behandles som spesialavfall.

- Dører
Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert. Terrassedør med manglende tettelister. Skyvedør med tørr/oppsprukket brystning utvendig. Konsekvens/tiltak: Alderen på isolerglassene tilsier økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt utskifting ved behov for å unngå varmetap og fuktskader. Manglende tettelister på terrassedør bør utbedres for å hindre trekk, varmetap og mulig fuktinntrengning. Tørr og oppsprukket brystning på skyvedør bør repareres eller byttes ut for å forhindre videre forringelse og fuktskader. Vær oppmerksom på at isolerglass fra denne perioden kan inneholde PCB; ved utskifting/avfallsdeponering skal dette behandles som spesialavfall.

- Utvendig trapp med støttemur
Stedvis noe bom i fliser. Konsekvens/tiltak: Det bør utbedres fliser med bom for å hindre at de sprekker ved belastning. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere skader på fliser, samt økt risiko for personskade.

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

- 1. etasje - Vaskerom - Ventilasjon
Tilluft ikke etablert. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet for å sikre god ventilasjon. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og sopp-/muggdannelser.

- 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu med trekarm i del av vegg ved badekar definert som våtsone. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å fuktbeskytte eller bytte ut vindu med trekarm i våtsone for å hindre fuktskader og forringelse av materialet over tid. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og skade på både vindu og tilstøtende konstruksjoner.

- 1. etasje - Bad - Overflater Gulv
Fliser med stedvis bom/løse fra underlag, oppsprekking i fuger. Konsekvens/tiltak: Det bør utføres utbedring av løse fliser og oppsprekking i fuger for å sikre at gulvet er tett og stabilt. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for ytterligere skade på fliser og underlag.

- 1. etasje - Bad - Ventilasjon
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Konsekvens/tiltak: For dagens endrede bruk anbefales oppgradering av ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte. Begrenset ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

- 1. etasje - Dusjrom - Overflater vegger og himling
Eldfre baderomsplater uten bunnforsegling. Konsekvens/tiltak: Baderomsplatene bør forsegles i nedkant for å hindre fuktopptak og skader på platene. Manglende bunnforsegling medfører økt risiko for fuktskader og oppsvelling i nedre del av veggkonstruksjonen.

- 1. etasje - Dusjrom - Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Tett flislagt sokkel, eventuelt vann på gulv utenfor dusj uten avrenning til sluk. Fliser med bom/løse fra underlag, oppsprekking i fuger. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning til sluk for hele våtrommet for å unngå at vann blir liggende på gulvet og forårsaker fuktskader i konstruksjonen. Fliser med bom eller løse fliser og oppsprekking i fuger bør utbedres for å hindre ytterligere skade.

- 1. etasje - Dusjrom - Ventilasjon
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Konsekvens/tiltak: For dagens endrede bruk anbefales oppgradering av ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte. Begrenset ventilering kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

- Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling
TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Overflatene bør følges opp med jevnlig kontroll, da alder kan medføre økt risiko for skjulte skader/løse fliser, eventuelle nødvendige utbedringer bør vurderes for å unngå videre forringelse av konstruksjonen.

- Kjeller - Bad - Overflater Gulv
Dusjnisje med tette sokkel, eventuelt vann på gulv utenfor dusj uten avrenning til sluk. Lokalt fall i dusjnisje, gulv utenfor dusj tilsvarende flatt/noe varierende fallforhold. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende fall på gulvet utenfor dusjnisjen, slik at eventuelt vann ledes mot sluk og ikke blir stående på gulvet. Det bør etableres åpning i sokkel for avrenning.

Manglende fall og tett sokkel medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl, da vann ikke effektivt ledes til sluk.

- Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Konsekvens/tiltak: Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader. Ytterligere undersøkelser bør utføres.

- Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det mangler drenering fra innebygget sisterne. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres drenering fra innebygget sisterne for å redusere risikoen for skjult vannlekkasje og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende drenering kan føre til at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som øker faren for fuktskader og kostbare reparasjoner.

- Kjeller - Bad - Ventilasjon
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Begrenset tilluftsspalte 2-3 mm høyde. Krav til tilluft er min 10mm i 80cm bredde. Konsekvens/tiltak: For dagens endrede bruk anbefales oppgradering av ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte. Begrenset ventilering kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

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

- Avløpsrør
Vurdering er basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Fuktskjolder ved avløp i himling i kljeller. Ikke påvist fukt besiktigelsesdagen. -Forholdet bør undersøkes nærmere ved samtidig vannforbruk. 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.

- Varmtvannstank
Drypplekkasje på tappeventil. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvens/tiltak: Tappeventilen bør utbedres eller skiftes for å hindre videre lekkasje, da dette kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Siden varmtvannsberederen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, bør det vurderes utskifting for å redusere risikoen for fremtidige driftsproblemer og lekkasjer.

- Vannbåren varme
TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: På grunn av anleggets alder bør det påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av komponenter. Konsekvensen av høy alder er økt risiko for funksjonssvikt og redusert effekt av varmeanlegget.

- Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

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

- Oljetank
Dokumentasjon foreligger ikke. Konsekvens/tiltak: Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon på fjerning av oljetank og installasjon av ny bio-oljetank. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende regelverk, noe som kan innebære risiko for forurensning eller andre uønskede konsekvenser.

Følgende forhold er kommentert med TG3:
- Pipe og ildsted
Pipevanger er ikke synlige. Ene pipe med kun én side tilgjengelig for inspeksjon, via luke. Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon på alle fire sider, i henhold til gjeldende krav. Konsekvensen av

utilstrekkelig inspeksjonsmulighet er at eventuelle skader eller svakheter i pipen ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for brann eller lekkasje av røyk og gasser til omkringliggende konstruksjoner. Kostnadsestimat: Under 20 000.

- 1. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett. Jernsluk med rustdannelser, belegg tilsluttet sluk under spennring. Jernsluk innehar ingen detaljløsning for tett tilslutning av spennring til sluk, dvs. tilslutning tettesjikt til sluk er utett. Det er ikke påvist skader som følge av utett tilslutning, men ved endret bruk kan fuktskader utvikles. Konsekvens/tiltak: Tilslutningen mellom belegg og sluk må utbedres ved utskifting av sluk for å sikre tett overgang. Dersom tilslutning ikke utbedres, er det risiko for fuktskader ved endret bruk eller økt vannbelastning. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

- 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone. Jernsluk med rustdannelser. Avløp fra badekar med gjennomføring i gulv. Tettsjikt ikke påvist. Jernsluk innehar ingen detaljløsning for varig tett tilslutning av tettesjikt. Konsekvens/tiltak: Baderommet må renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Konsekvensen av manglende eller feil utført tettesjikt og utette gjennomføringer er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til kostbare reparasjoner. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

- 1. etasje - Dusjrom - Sluk, membran og tettesjikt
Jernsluk med rustdannelser. Jernsluk innehar ingen detaljløsning for varig tett tilslutning av tettesjikt. Konsekvens/tiltak: Baderommet må renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.Konsekvensen av manglende eller feil utført tettesjikt og utette gjennomføringer er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til kostbare reparasjoner. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Utvendig trapp mangler håndløpere på vegg. Støttemur med avvik i rekkverkshøyde og åpninger i rekkverk. Innvendig trapp med åpninger i rekkverk og trinn over dagens krav. Radonmåling ikke foretatt. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Det bør monteres håndløpere på vegg ved utvendig trapp for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker. Støttemurens rekkverk bør utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for å hindre fall og sikre personsikkerhet. Innvendig trapp bør utbedres slik at åpninger i rekkverk og mellom trinn tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fall, spesielt for barn. Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Manglende måling medfører usikkerhet om innemiljøet og potensiell helserisiko for brukere av bygget.

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

**Innbo og løsøre**
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper montert i vegg/tak med løs stikkontakt eller sukkerbit.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Safe i kjelleren.
- Vaskemaskin, tørketrommel, komfyr og kombiskap kjøl/frys, oppvaskmaskin og fryser.

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

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

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

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

# Energi og oppvarming

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

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer med bio-olje.
- Peis i begge etasjer.
- Elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på

visning, følger ikke dette med i handelen.

Service utført på bio-oljefyr i 2025. Siste feiing ble utført 02.04.2025 og siste tilsyn ble utført 09.11.2022, uten registrert avvik på fyringsanlegget.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 561 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 12 078,-pr. 2025

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

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 34 000,- pr år.
- Alarm fra Avarn Security kr 567,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 868,- pr mnd.
- Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder kr 19 000,-.

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

**Eiendomsskatt**
Kr 10 943,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 976 922,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 907 686,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

**Forsikring**
Tryg Forsikring
Polisenr: 5222812

**TV/Internett/Bredbånd**
Eier har benyttet Telia. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 108 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med gressplen, heller, belegningsstein, variert beplantning, prydbusker og småtrær. Eiendommen har gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Fra stuen er det utgang til vestvendt uteområde og på sydsiden er det en hyggelig, lun plass. Til sammen er det skiferlagt terrasse på ca. 40 kvm. På fremsiden er det gressplen, belegningsstein i innkjøring til garasje og steinlagt sti til inngangsparti.

I følge grunnkart er tomtegrensene nøyaktig (<=10 cm) , med målebrev som arealkilde.

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

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Refsnesskogen ligger vestvendt i høyden på vakre Jeløya, med flotte solforhold og nydelig utsikt mot Oslofjorden og naturområder. Området ligger litt utenfor bykjernen og er ideelt for deg som vil bo i et fredelig område, men fortsatt ønsker nærhet til byens fasiliteter.

For barnefamilier er det både barnehage og barneskole i nærområdet. Ramberg skole ligger kun 6 minutter gåtur unna og er byens største, kjent for sin oppbygning som landskapsskole, flotte friluftsområder rett ved og kupert skolegård. Refsnes skole ligger idyllisk til med kort vei til både skog og strand, med et godt og trygt læringsmiljø. For ungdomstrinnet sogner området til Hoppern skole som fikk ferdigstilt nytt skolebygg med tilhørende idrettshall i 2019. I tillegg finnes det et godt barnehagetilbud på Jeløya, med bla. a. Ramberg, Refsnes og Bellevue innenfor 12 minutter gange fra boligen.

Jeløya, Oslofjordens perle, har en av landets rikeste flora i naturreservater og landskapsvernområder, herregårdslandskap og en unik blanding av kultur- og naturhistorie. Her er et stort utvalg turmuligheter med frodig kulturlandskap, store grønne lunger, alleer og omfattende sti-systemer, herunder en kyststi som er blant Oslofjordens beste.

Refsnesstranda og Tronvikstranda byr på flotte sandstrender med gressletter og ligger begge innenfor kort avstand. Moss tennisklubb ligger ca. 200 meter fra boligen, og det er kort vei til Bellevue idrettsplass, Rambergåsen og et utvalg fine tur- og rekreasjonsområder. Videre vestover på Jeløya finner du populære Alby med galleri F15, kafé, naturhus, kunsthåndverk og gård, samt flere flotte strender og badeplasser. Som nærmeste nabo til Alby ligger Røed gård i nydelige omgivelser, kjent for aktiviteter som gallerier, utstillinger, butikker og kafé. For den golfinteresserte er det 20 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner!

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog, med 3 km til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden. Ved kanalen er det også ferjeforbindelse over til Horten og Vestfoldbyene.

**Offentlig kommunikasjon**
Moss stasjon: 7 min. kjøring.
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog.
Det er flere bussholdeplasser i nærområdet som tar deg både til og fra Refsnesskogen. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

**Skoler og barnehager**
Ramberg barnehage og skole (1-7.trinn): 6 min. gange
Refsnes barnehage og skole (1-7-trinn): 11-13 min. gange
Bellevue barnehage: 12 min. gange
Reier skole (1-7.trinn): 5 min. kjøring
Hoppern skole (8-10.trinn): 14 min. gange
Torderød skole (1-10.trinn): 18 min. gange
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 13 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.
Ta kontakt med skolekontoret i Moss kommune.

# 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 anser boligen som godkjent tatt i bruk.

Det foreligger tegninger datert 1967 som for det meste stemmer med dagens løsning. I kjeller er det etablert utvendig adkomst mot syd, samt innredet boder i det som i følge tegninger ikke var innredet.

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

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen ligger hovedsakelig i uregulert område, ifølge kommuneplankart for boligbebyggelse. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 24.03.2021. Delareal: 1 109 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Reguleringsplaner
Id: 18. Navn: REFSNES GODS OG REFSNES GODS NORDRE DEL. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 01.03.1956. Delareal: 1 109 m2. Formål: Boliger. Feltnavn: R.

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

3103/1/2053:
08.02.1958 - Dokumentnr: 440 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om gjerdeplikt
Bestemmelse om bebyggelse
Bestestemmelse om føring av div. ledninger
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Tomten kan ikke deles og skal kun bebygges villamessig med enebolig eller tomannsbolig ikke over 2 etasjer. Forbud mot drift, handel o.l. Gjerdeplikt. Rett til å føre vannledning frem til tomt og eier må finne seg i at vann-, kloakk-, elektriske- og telefonledninger føres på tomten. Eier har rett til å påby hugging eller kupering av trær som stenger utsikt for bakenforliggende tomter.

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

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges

hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Dødsbo**
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

**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: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 114 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Visning nr. 2 og 3 gratis) kr. 2 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 15. mai 2026

**Megler**
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

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

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

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

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

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

# Refsnesskogen 2

Nabolaget Varden/Refsnesskogen - vurdert av 57 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Ramberg skole (1-7 kl.)**<br>374 elever, 26 klasser | 6 min<br>0.4 km |
| **Refsnes skole (1-7 kl.)**<br>213 elever, 13 klasser | 13 min<br>0.8 km |
| **Torderød skole (1-10 kl.)**<br>90 elever, 7 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| **Reier skole (1-7 kl.)**<br>254 elever, 15 klasser | 21 min<br>1.9 km |
| **Hoppern skole (8-10 kl.)**<br>410 elever, 30 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| **Kirkeparken videregående skole**<br>710 elever, 28 klasser | 11 min<br>3.4 km |
| **Malakoff videregående skole**<br>1000 elever, 46 klasser | 12 min<br>4.1 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Orkerød**<br>Linje 206 | 10 min<br>0.6 km |
| **Moss stasjon**<br>Linje RE20, RX20, R21, R23x | 9 min<br>3 km |
| **Oslo Gardermoen** | 1 t 22 min |

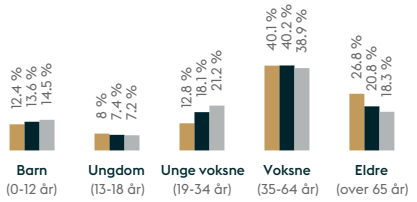
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Ramberg barnehage (0-5 år)**<br>62 barn | 6 min<br>0.4 km |
| **Refsnes barnehage (0-5 år)**<br>52 barn | 11 min<br>0.7 km |
| **Bellevue barnehage (0-6 år)**<br>81 barn | 12 min<br>1.1 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Kiwi Refsnes** | 13 min |
| **Coop Extra Jeløy** | 16 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Varden/Refsnesskogen | 864 | 385 |
| Moss | 41 002 | 20 017 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 94/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 81/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 77/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

## Sport

| | |
|---|---|
| Ramberg skole | 6 min |
| Moss tennisanlegg - tennishall | 5 min |
| Lasses Gym | 7 min |
| Ditt Treningssenter | 10 min |

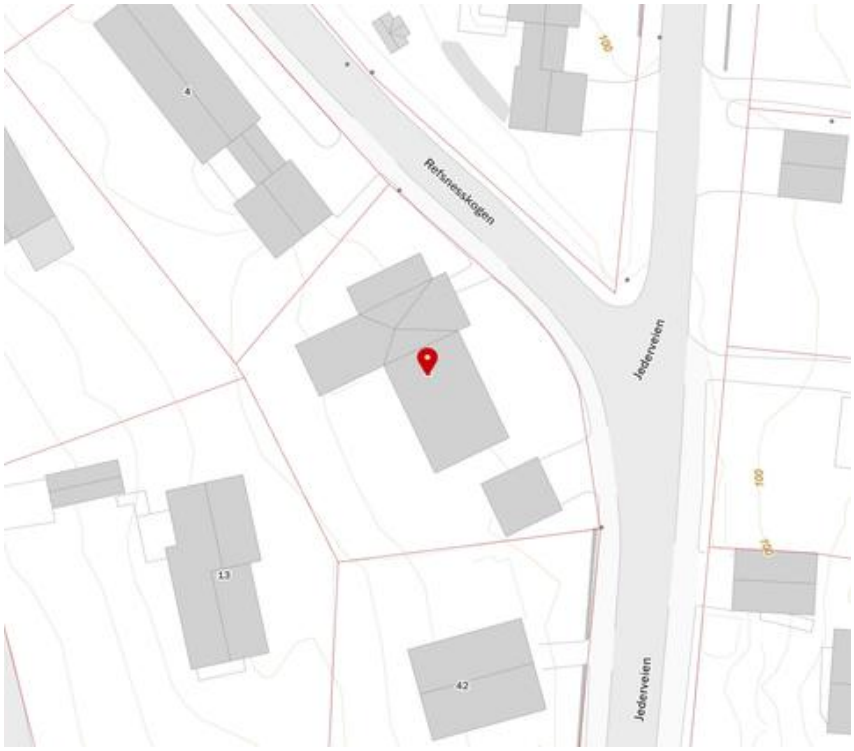
*«God avstand mellom husene. Ingen støy. Kort vei til sjøen og skogen.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

**Støynivået**
Lite støynivå 98/100

**Gateparkering**
Lett 92/100




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
Refsnesskogen 2 , 1512 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 2053

**Sum areal alle bygg: BRA: 430 m² BRA-i: 402 m²**



**Befaringsdato:** 21.04.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1844 **Eiendomsverdi ref nr:** OZ1651

**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 trekonstruksjoner på ett plan over delvis innredet kjelleretasje.
I tillegg frittstående garasje.

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

**Enebolig - Byggeår: 1969**

UTVENDIG Gå til side

Flatt tak med oppbygget fall til innvendige nedløp, tak tekket med takpapp.
Stålbeslag.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med tømmermannskledning og teglstein. Teglstein med etablert drensåpninger i nedre skift.
Flatt tak med innvendige nedløp.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Terrassedør og skyvedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Uteplass med skiferheller, ca. 40 kvm.
Utvendig adkomst til kjeller med støpt trapp med støttemur.
Rekkverk på støttemur.
Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

INNVENDIG Gå til side

Vegger med panel, malt strie og teglstein. Listfrie avslutninger rundt dører/vinduer.
Himlinger med panel og malte takplater.
Gulv med 2-stavs eikeparkett, heltre gulvbord, korkfliser, helteppe, skifer i entré.
TG relatert til alder.
Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Murte teglsteinspiper. Murt åpen peis.
Kjellerstue, trapperom og badstu med innvendig påført kledning.
Sokkeletasje med innvendig påført vegg.
Foretatt hulltaking i påført vegg, uten å påvise unormale forhold.
Tretrapp med åpne opptrinn, rekkverk i trapp.
Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

VÅTROM Gå til side

Dusjrom
Dusjrom fra bygeår.
Baderomsplater og sokkelflis.
Flislagt gulv, flislagt sokkel for dusjnisje.
Sluk i dusjnisje.
Gulvklosett, veggmontert servat, dusjnisje.
Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering, tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom
Vaskerom fra byggeår.
Vegger med malt strie.
Gulv med etablert fallforhold.
Gulvbelegg med oppkant på vegger og oppunder hevet dørterskel.
Belegg tilsluttet sluk under spennring.
Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin.
Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering.
Foretatt fuktmåling i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Bad
Flislagt baderom fra byggeår.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med etablert fallforhold.
Sluk under servant.
Gulvklosett, bidé, veggmonterte servanter, badekar med veggmontert armatur. Montert reflektorovn. TG relatert til alder.
Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering, tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Bad
Flislagt baderom med ukjent alder.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv. Sluk i dusjnisje med tett sokkel.
Plastsluk i dusjnisje.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje.
Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering, tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom bak dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med fronter i heltre, heltre benkeplate. Røropplegg for oppvaskmaskin.
TG relatert til alder.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstu oppført i trekonstruksjon, vegger og himling med trepanel.
Badstuovn, ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i utførelse kobberrør. Stoppekran tilgjengelig.
Avløp i kombinasjon av plastrør og støpejernsrør.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken.
Bio-oljefyr. Tidligere oljefyr ombygget til bio-olje i ca. 2018. Service utført i 2025.
Fyr ikke funksjonstestet besiktigelsesdagen.
VV-bereder 300 liter, montert i rom med sluk.
Varmefordeling med radiatorer.
El-skap med automatsikringer.
El-tilsyn avholdt, sak avsluttet i 2012.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Drenssystem fra byggeår.
Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.

# Beskrivelse av eiendommen

Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.
Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg.
TG vurdert på bakgrunn av alder.
Oljetank opplyses fjernet i ca. 2018, og erstattet med ny tank for bio-olje.

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

Utvendig trapp mangler håndløpere på vegg.
Støttemur med avvik i rekkverkshøyde og åpninger i rekkverk.
Innvendig trapp med åpninger i rekkverk og trinn over dagens krav.
Radonmåling ikke foretatt.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

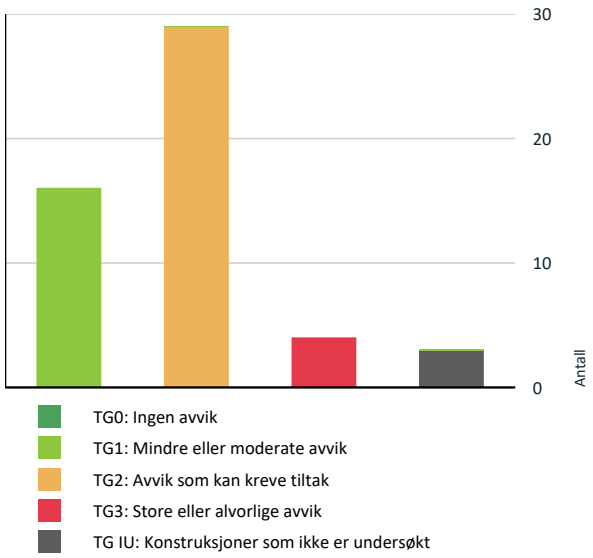
**Enebolig**

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

Kjellerarealer angitt som "Ikke innredet" er innredet med bod -arealer.

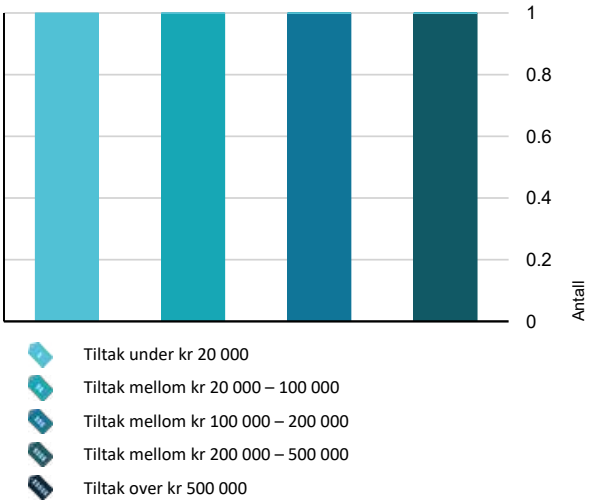
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 |
| **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Dusjrom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmesentral** | Gå til side |
| **Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg** | 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 > Utvendig trapp med støttemur** | 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

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Oljetank** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. etasje > Dusjrom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. etasje > Dusjrom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. etasje > Dusjrom > Ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | | |
|---|---|---|
| ⚠ | Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. | Gå til side |
| ⚠ | Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. | |
| ⚠ | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1969

**Kommentar**
Ref. kontaktperson

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Flatt tak med oppbygget fall til innvendige nedløp, tak tekket med takpapp.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Det er ikke observert svekkelser, TG vurdert på bakgrunn av alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og planlegge for utskifting av taktekkingen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for plutselige lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Stålbeslag.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis avflassende overflatebehandling, TG vurdert på bakgrunn av alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Overflatebehandlingen bør utbedres for å hindre videre forringelse av beslagene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for korrosjon og redusert levetid på beslagene.

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med tømmermannskledning og teglstein. Teglstein med etablert drensåpninger i nedre skift.

**Vurdering av avvik:**

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

Kledning med tettsittende lusklosser.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen, for eksempel ved å fjerne eller tilpasse lusklosser. Manglende lufting kan føre til oppfukting og redusert levetid på kledningen, samt økt risiko for råteskader.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Flatt tak med innvendige nedløp.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder. Konstruksjon utilgjengelig for innvendig besiktigelse/flatt tak uten loft.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlige undersøkelser av takkonstruksjonen, da utilgjengelighet for innvendig besiktigelse medfører usikkerhet om tilstanden. Konsekvensen av manglende innsyn er at eventuelle skader eller svakheter ikke oppdages, noe som kan føre til økt risiko for fukt- og lekkasjeskader.

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Oppsprekking i innvendig arm, symptom på innvendig kondensering på glass.
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.

Vær oppmerksom på at isolerglass fra denne perioden kan inneholde PCB, ved utskifting/avfallsdeponering skal dette behandles som spesialavfall.



## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert.

Terrassedør med manglende tettelister. Skyvedør med tørr/oppsprukket brystning utvendig.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

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

Manglende tettelister på terrassedør bør utbedres for å hindre trekk, varmetap og mulig fuktinntrengning.

Tørr og oppsprukket brystning på skyvedør bør repareres eller byttes ut for å forhindre videre forringelse og fuktskader.

Vær oppmerksom på at isolerglass fra denne perioden kan inneholde PCB; ved utskifting/avfallsdeponering skal dette behandles som spesialavfall.

## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Uteplass med skiferheller, ca. 40 kvm.

## TG 2 Utvendig trapp med støttemur

**Beskrivelse**

Utvendig adkomst til kjeller med støpt trapp med støttemur. Rekkverk på støttemur.
Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe bom i fliser.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør utbedres fliser med bom for å hindre at de sprekker ved belastning.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere skader på fliser, samt økt risiko for personskade.



# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Vegger med panel, malt strie og teglstein. Listfrie avslutninger rundt dører/vinduer.
Himlinger med panel og malte takplater.
Gulv med 2-stavs eikeparkett, heltre gulvbord, korkfliser, helteppe, skifer i entré.
TG relatert til alder.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

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

## TG 3 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Murte teglsteinspiper. Murt åpen peis.

**Vurdering av avvik:**
• Pipevanger er ikke synlige.

Ene pipe med kun én side tilgjengelig for inspeksjon, via luke.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon på alle fire sider, i henhold til gjeldende krav.
Konsekvensen av utilstrekkelig inspeksjonsmulighet er at eventuelle skader eller svakheter i pipen ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for brann eller lekkasje av røyk og gasser til omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Kjellerstue, trapperom og badstu med innvendig påforet kledning. Sokkeletasje med innvendig påforet vegg.
Foretatt hulltaking i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

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



## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Tretrapp med åpne opptrinn, rekkverk i trapp.
Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Vaskerom fra byggeår.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger med malt strie.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulv med etablert fallforhold.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Gulvbelegg med oppkant på vegger og oppunder hevet dørterskel. Belegg tilsluttet sluk under spennring.

**Vurdering av avvik:**

• Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

# Tilstandsrapport

Jernsluk med rustdannelser, belegg tilsluttet sluk under spennring. Jernsluk innehar ingen detaljløsning for tett tilslutning av spennring til sluk, dvs. tilslutning tettesjikt til sluk er utett.
Det er ikke påvist skader som følge av utett tilslutning, men ved endret bruk kan fuktskader utvikles.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Tilslutningen mellom belegg og sluk må utbedres ved utskifting av sluk for å sikre tett overgang.
Dersom tilslutning ikke utbedres, er det risiko for fuktskader ved endret bruk eller økt vannbelastning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilluft ikke etablert.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet for å sikre god ventilasjon.
Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og sopp-/muggdannelser.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt baderom fra byggeår.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger.

**Vurdering av avvik:**

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

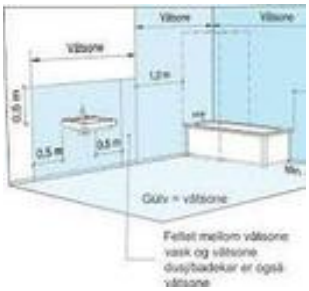
Vindu med trekarm i del av vegg ved badekar definert som våtsone.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det anbefales å fuktbeskytte eller bytte ut vindu med trekarm i våtsone for å hindre fuktskader og forringelse av materialet over tid.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og skade på både vindu og tilstøtende konstruksjoner.




## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med etablert fallforhold.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Fliser med stedvis bom/løse fra underlag, oppsprekking i fuger.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av løse fliser og oppsprekking i fuger for å sikre at gulvet er tett og stabilt.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for ytterligere skade på fliser og underlag.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluk under servant.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Jernsluk med rustdannelser. Avløp fra badekar med gjennomføring i gulv.
Tettsjikt ikke påvist. Jernsluk innehar ingen detaljløsning for varig tett tilslutning av tettesjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Baderommet må renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Konsekvensen av manglende eller feil utført tettesjikt og utette gjennomføringer er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til kostbare reparasjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Gulvklosett, bidé, veggmonterte servanter, badekar med veggmontert armatur. Montert reflektorovn. TG relatert til alder.

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering, tilluftsspalte under dørblad.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

For dagens endrede bruk anbefales oppgradering av ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte.

Begrenset ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > DUSJROM

### Generell

**Beskrivelse**

Dusjrom fra byggeår.



## 1. ETASJE > DUSJROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Baderomsplater og sokkelflis.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Eldfre baderomsplater uten bunnforsegling.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Baderomsplatene bør forsegles i nedkant for å hindre fuktopptak og skader på platene.
Manglende bunnforsegling medfører økt risiko for fuktskader og oppsvelling i nedre del av veggkonstruksjonen.

## 1. ETASJE > DUSJROM

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv, flislagt sokkel for dusjnisje.

**Vurdering av avvik:**

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tett flislagt sokkel, eventuelt vann på gulv utenfor dusj uten avrenning til sluk.
Fliser med bom/løse fra underlag, oppsprekking i fuger.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning til sluk for hele våtrommet for å unngå at vann blir liggende på gulvet og forårsaker fuktskader i konstruksjonen.

Fliser med bom eller løse fliser og oppsprekking i fuger bør utbedres for å hindre ytterligere skade.

## 1. ETASJE > DUSJROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluk i dusjnisje.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Jernsluk med rustdannelser.  Jernsluk innehar ingen detaljløsning for varig tett tilslutning av tettesjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Baderommet må renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Konsekvensen av manglende eller feil utført tettesjikt og utette gjennomføringer er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til kostbare reparasjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## 1. ETASJE > DUSJROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Gulvklosett, veggmontert servat, dusjnisje.

## 1. ETASJE > DUSJROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering, tilluftsspalte under dørblad.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

For dagens endrede bruk anbefales oppgradering av ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte. Begrenset ventilering kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

## 1. ETASJE > DUSJROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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



## KJELLER > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt baderom med ukjent alder.

# Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Overflatene bør følges opp med jevnlig kontroll, da alder kan medføre økt risiko for skjulte skader/løse fliser, eventuelle nødvendige utbedringer bør vurderes for å unngå videre forringelse av konstruksjonen.

KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv. Sluk i dusjnisje med tett sokkel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Dusjnisje med tette sokkel, eventuelt vann på gulv utenfor dusj uten avrenning til sluk.
Lokalt fall i dusjnisje, gulv utenfor dusj tilsvarende flatt/noe varierende fallforhold.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall på gulvet utenfor dusjnisjen, slik at eventuelt vann ledes mot sluk og ikke blir stående på gulvet. Det bør etableres åpning i sokkel for avrenning.

Manglende fall og tett sokkel medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl, da vann ikke effektivt ledes til sluk.

KJELLER > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk i dusjnisje.

**Vurdering av avvik:**
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten membran/tettesjikt  er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Ytterligere undersøkelser bør utføres.

# Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør etableres drenering fra innebygget sisterne for å redusere risikoen for skjult vannlekkasje og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende drenering kan føre til at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som øker faren for fuktskader og kostbare reparasjoner.

KJELLER > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering, tilluftsspalte under dørblad.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Begrenset tilluftsspalte 2-3 mm høyde. Krav til tilluft er min 10mm i 80cm bredde.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

For dagens endrede bruk anbefales oppgradering av ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte. Begrenset ventilering kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

KJELLER > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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



# KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Skapinnredning med fronter i heltre, heltre benkeplate. Røropplegg for oppvaskmaskin.
TG relatert til alder.

# Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

## SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Badstu oppført i trekonstruksjon, vegger og himling med trepanel.

KJELLER > BADSTUE

### TG EL Teknisk anlegg

**Beskrivelse**

Badstuovn, ikke funksjonstestet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannledninger i utførelse kobberrør. Stoppekran tilgjengelig.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløp i kombinasjon av plastrør og støpejernsrør.

**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.

# Tilstandsrapport

Fuktskjolder ved avløp i himling i kljeller. Ikke påvist fukt besiktigelsesdagen. -Forholdet bør undersøkes nærmere ved samtidig vannforbruk.

**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

**Beskrivelse**

Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken.

**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 IU Varmesentral

**Beskrivelse**

Bio-oljefyr. Tidligere oljefyr ombygget til bio-olje i ca. 2018. Service utført i 2025.
Fyr ikke funksjonstestet besiktigelsesdagen.

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

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

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Drypplekkasje på tappeventil.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tappeventilen bør utbedres eller skiftes for å hindre videre lekkasje, da dette kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Siden varmtvannsberederen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, bør det vurderes utskifting for å redusere risikoen for fremtidige driftsproblemer og lekkasjer.





## TG 2 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Varmefordeling med radiatorer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

På grunn av anleggets alder bør det påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av komponenter. Konsekvensen av høy alder er økt risiko for funksjonssvikt og redusert effekt av varmeanlegget.

## 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-skap med automatsikringer.
El-tilsyn avholdt, sak avsluttet i 2012.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **ukjent**

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Eldre automatsikringer. Overspenningsvern ikke montert.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

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

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Drenssystem fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

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

• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

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

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg.

**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.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

TG vurdert på bakgrunn av alder.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Vurderingen av tilstandsgrad er basert på ledningenes alder.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

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

# Tilstandsrapport

### TG 2 Oljetank

**Beskrivelse**

Oljetank opplyses fjernet i ca. 2018, og erstattet med ny tank for bio-olje.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon foreligger ikke.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon på fjerning av oljetank og installasjon av ny bio-oljetank. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende regelverk, noe som kan innebære risiko for forurensning eller andre uønskede konsekvenser.

## 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 håndløpere på vegg.
Støttemur med avvik i rekkverkshøyde og åpninger i rekkverk.
Innvendig trapp med åpninger i rekkverk og trinn over dagens krav.
Radonmåling ikke foretatt.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør monteres håndløpere på vegg ved utvendig trapp for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Støttemurens rekkverk bør utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for å hindre fall og sikre personsikkerhet.

Innvendig trapp bør utbedres slik at åpninger i rekkverk og mellom trinn tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fall, spesielt for barn.

Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Manglende måling medfører usikkerhet om innemiljøet og potensiell helserisiko for brukere av bygget.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Frittstående garasje oppført i trekonstruksjon på ringmur og 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 212 | | | 212 | 40 |
| Kjeller | 190 | | | 190 | |
| **SUM** | **402** | | | | **40** |
| **SUM BRA** | **402** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Entré, hall m/trapp, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bod, vaskerom, kjøkken, spisestue, omkledningsrom, bad, dusjrom | | |
| Kjeller | Trapperom/gang, bad, badstue, kjellerstue, fyrrom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7 | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Kjellerarealer angitt som "Ikke innredet" er innredet med bod-arealer.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Garasje | | 28 | | 28 | |
| **SUM** | | **28** | | | |
| **SUM BRA** | **28** | | | | |

### Romfordeling

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 274 | 128 |
| **Garasje** | 0 | 28 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 21.4.2026 | Kristian Østmark | Takstingeniør |
| | Ellen Ekeland | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3103 MOSS | 1 | 2053 | | 0 | 1108.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Refsnesskogen 2

**Hjemmelshaver**
Rudjord Toril Pernille

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Etablert og attraktivt boligområde på vestsiden av Jeløy med sjøutsikt over Oslofjorden.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 15.04.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 15.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 13.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 07.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OZ1651

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# 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
15. mai 2026

Oppdragsnummer
41-0070/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Refsnesskogen 2, 1512 MOSS

**Meglerfirma**
Nordvik Moss

**Selgere**
Ellen Ekeland, Bernt Rudjord

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
31. januar 1969

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Ja. Toril Pernille Rudjord

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Ja. Toril Pernille Rudjord

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 5222812
Forsikret i: Tryg Forsikring

## Utført arbeid

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

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

**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:** Eltel Networks AS, installasjon av AMS måler, 22/6-2018

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 19/10-93 og 16/2-12

---

**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?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Byttet fra oljefyr til biofyringsolje antagelig i 2018. Gammel oljetank ble gravd opp og erstattet med ny tank for bio fyringsolje. AG Varmeteknikk har hatt service på sentralfyr, senest i 2025.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** I oktober 2024 var det problem med at vann steg opp av sluket på badet når vannet i badekaret ble tappet ut. Rør og Kanalrens AS kom og spylte rørene. Og det skal ut fra det vi vet ikke vært noen problemer med dette 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.**

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Gammel oljetank er byttet ut med ny tank for bio fyringsolje. Tror det var i 2018

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Termostaten på kranen til badekaret fungerer ikke, slik at det kommer bare varmt vann fra kranen

---

## 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: 41-0070/26**

## Refsnesskogen 2, 1512 MOSS

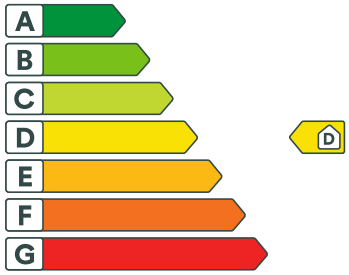
### Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

enova

# Energiattest

| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Refsnesskogen 2, 1512 MOSS** | |
| Dato for energimerking<br>**07.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-292553** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**145668328** |
| Gårdsnummer<br>**1** | Bruksnummer<br>**2053** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1969** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**399,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**270,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Bio-energi, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

### 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.

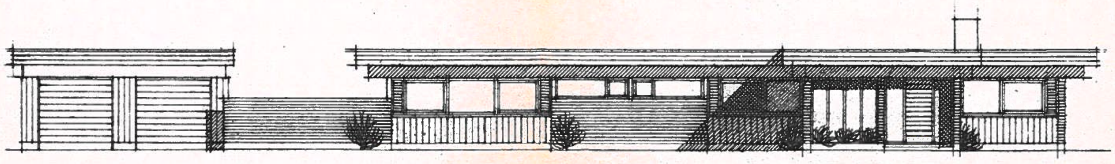
**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**210,29 kWh/m²** |

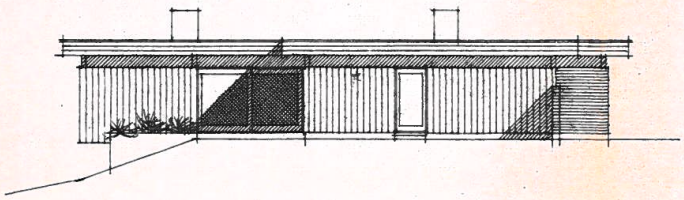
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**213,31 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**93 066 kWh** |

BYGN. JOURNAL NR. 325/67.
22 JUNI 1967
SAK NR. 408
DATE 6.7.67.



MOT ØST

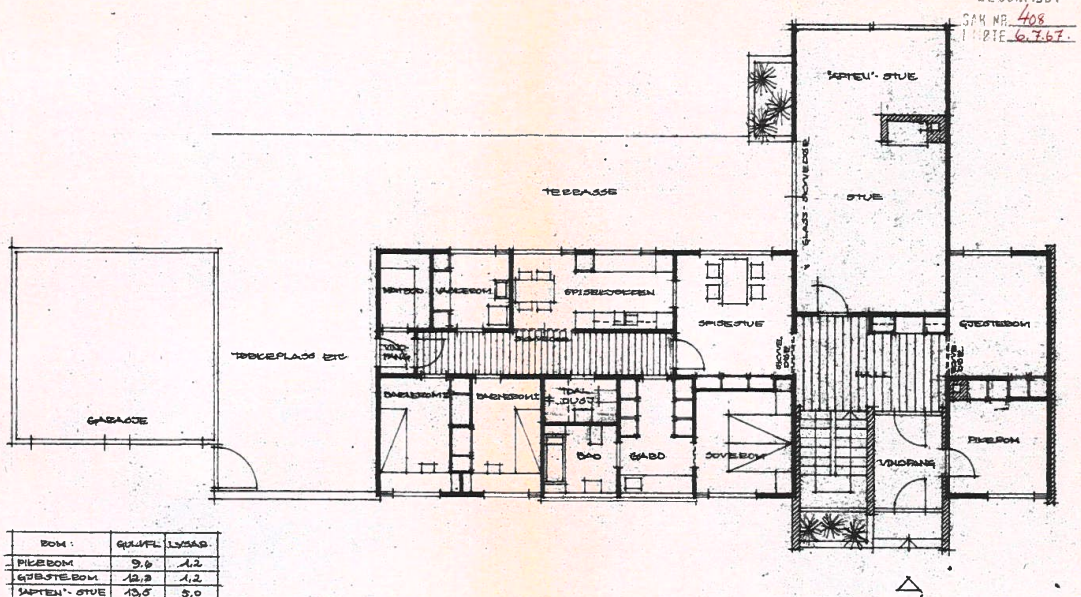


MOT SYD

FORSLAG TIL ENEBOLIG PÅ PARSELL AV GNR. 11, BNR. 1, TOMT NR. 300, BEFONES, FOR HR. TANNLEGE CHRISTEN BUDSJORD.

| FASADER. M: 1:100 | 3 | |
|---|---|---|
| ERIC NARBY, ARKITEKT MNAL, MAA, BEFONESSLØGEN 5, MOSS, TLF 5 73 80. | 21.6.67 | 8.5.67 |

BYGN. JOURNAL NR. 325/67.
22 JUNI 1967
SAK NR. 408
DATE 6.7.67.



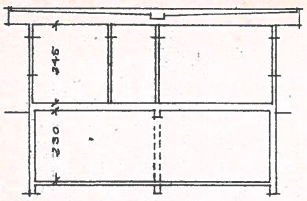

| ROM: | GULVFL. | LYSÅB. |
|---|---|---|
| FILEROM | 9,6 | 1,2 |
| GJESTEROM | 12,2 | 1,2 |
| "KJØKKEN"-STUE | 13,5 | 5,0 |
| STUE | 31,5 | 4,8 |
| SPISESTUE | 14,4 | 2,3 |
| SPISEKJØKKEN | 12,5 | 2,4 |
| VASKEROM | 6,0 | 1,2 |
| BARNEROM 1 | 8,5 | 1,2 |
| BARNEROM 2 | 8,5 | 1,2 |
| BAD | 5,2 | 1,0 |
| GARDEROBE | 8,6 | 1,0 |
| SOVEROM | 10,2 | 1,2 |

BRUTTOAREAL: CA. 215 kvm.

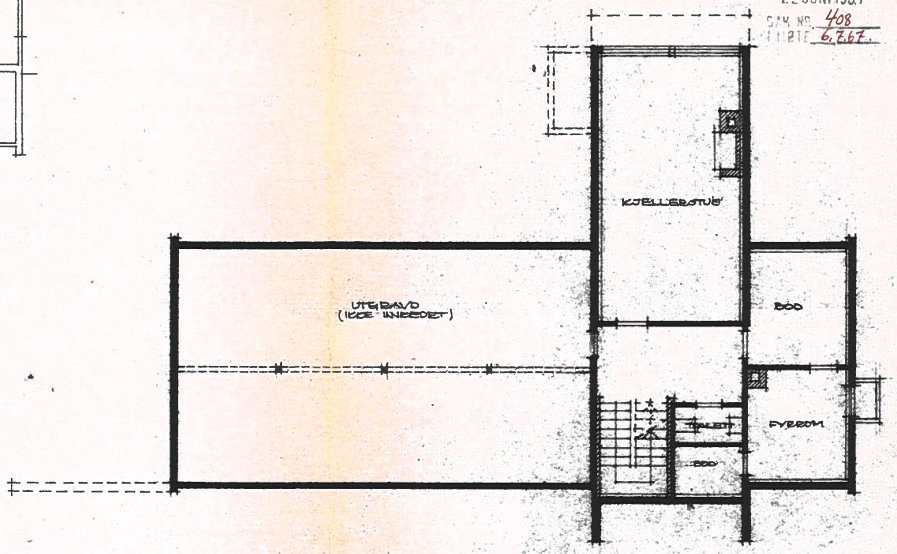
FORSLAG TIL ENEBOLIG PÅ PARSELL AV GNR. 11, BNR. 1, TOMT NR. 300, BEFONES, FOR HR. TANNLEGE CHRISTEN BUDSJORD.

| PLAN, 1 ETG. M: 1:100 | 1 | |
|---|---|---|
| ERIC NARBY, ARKITEKT MNAL, MAA, BEFONESSLØGEN 5, MOSS, TLF 5 73 80. | 21.6.67 | 8.5.67 |

BYGN. JOURNAL NR 325/67.
22 JUNI 1967
SAK NR. 408
TEGNET 6.7.67.




SNITT



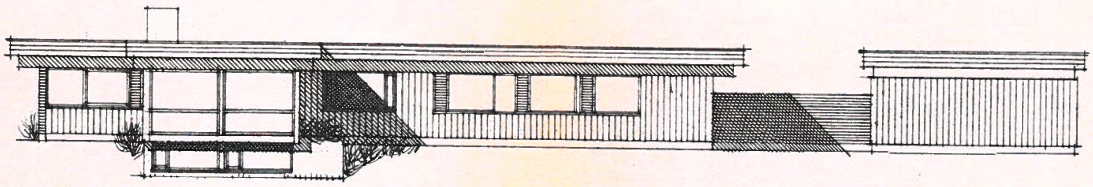

FORSLAG TIL ENEBOLIG PÅ PARSELL AV GNR. 11, BNR. 1, TOMT NR. 300, REFSNES, FOR HR. TANNLEGE CHRISTEN RUDJORD

PLAN, KJELLER. M = 1:100. 2

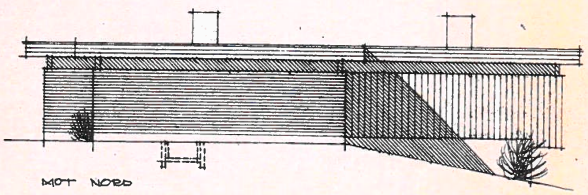
ERIC NARBY, ARKITEKT MNAL, MAA, REFSNESSLOGEN 5, MOSS, TLF 5 73 86

21.6.67 | 8.5.67

BYGN. JOURNAL NR 325/67.
10 JULI 1967
SAK NR. 408
TEGNET 6.7.67



MOT VEST



MOT NORD

FORSLAG TIL ENEBOLIG PÅ PARSELL AV GNR. 11, BNR. 1, TOMT NR. 300, REFSNES, FOR HR. TANNLEGE CHRISTEN RUDJORD

FASADER. M = 1:100 4

ERIC NARBY, ARKITEKT MNAL, MAA, REFSNESSLOGEN 5, MOSS, TLF 5 73 86

21.6.67 | 8.5.67

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
Område for boliger med tilhørende anlegg

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*
Kjøreveg
Gangveg

*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*
Park

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*
Friluftsområde (på land)

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

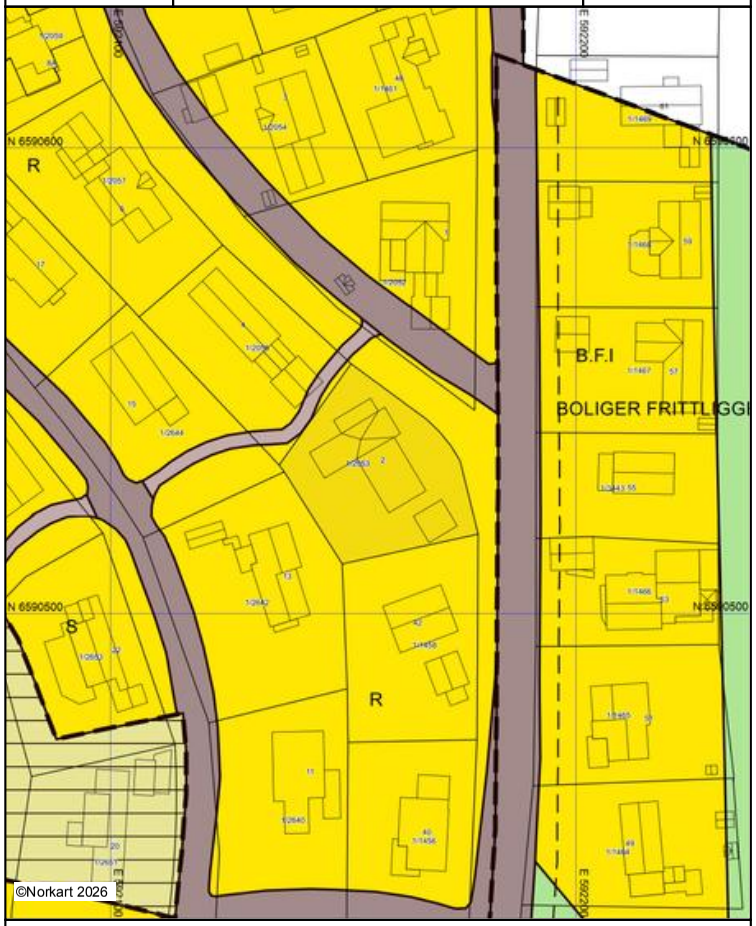
Moss kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 1/2053
Adresse: Refsnesskogen 2
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende

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

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

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

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*
- Angitthensynsone - Hensyn landskap

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*
- Angitthensyngrense
- Byggegrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
- Planområde
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende

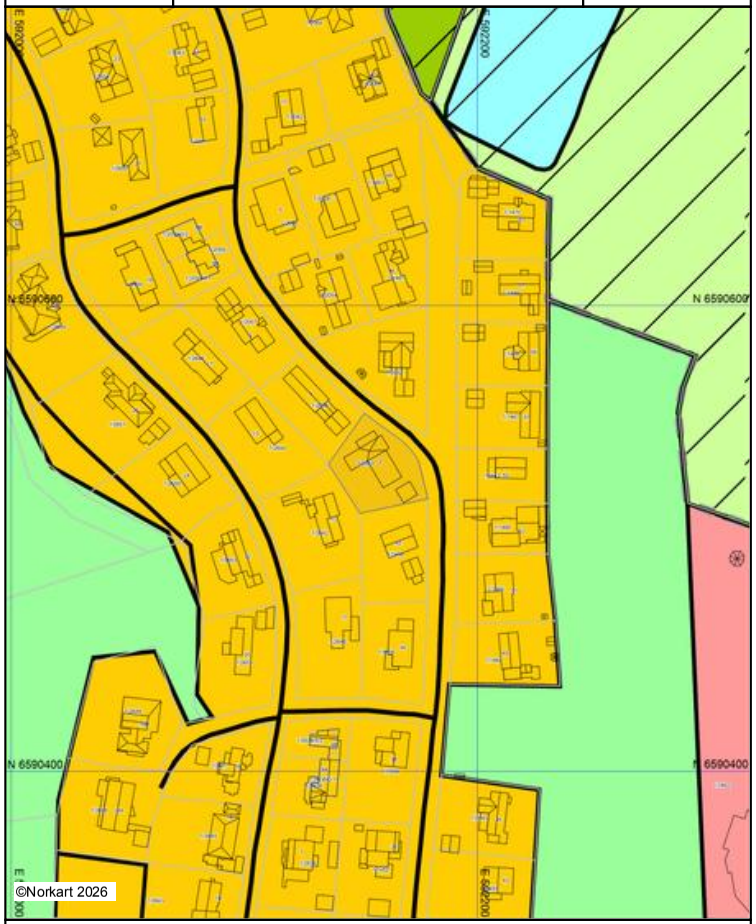
Moss kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 1/2053
Adresse: Refsnesskogen 2
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

Moss kommune

# Grunnkart

Eiendom: 1/2053
Adresse: Refsnesskogen 2
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



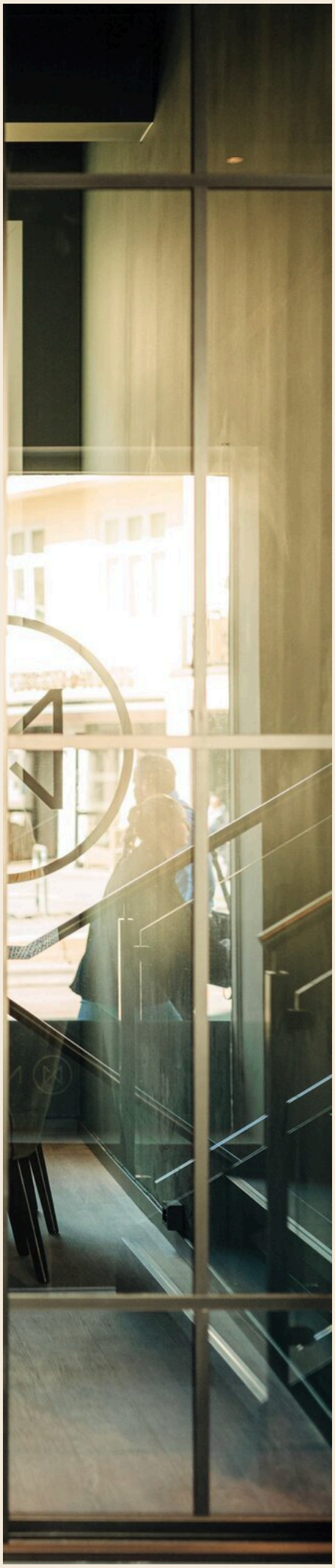

*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

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.

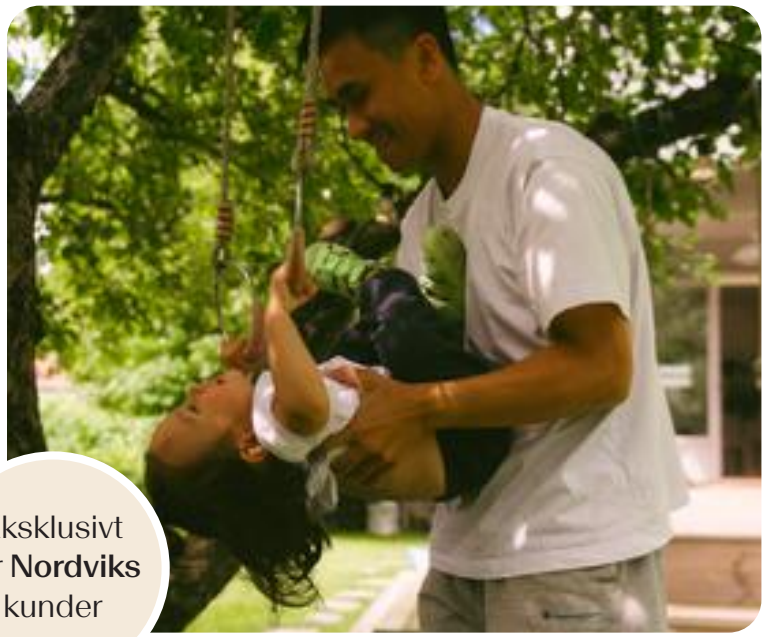


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
**928 30 740**

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: 41-0070/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Refsnesskogen 2 1512 MOSS
Matrikkel: Gnr 1, bnr 2053 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: