NORDVIK

Voldskogen 5

4 soverom | 259 kvm | Enebolig



Velkommen til

Voldskogen 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
33	Om boligen
45	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
72	Egenerklæringsskjema
80	Andre vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.08.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik enebolig innerst i blindvei - Frodig tomt på ca 1,8 mål & idyllisk kulturlandskap - Garasje - 9 min. til tog

Prisantydning	**5 450 000,-**
Omkostninger	**137 340,-**
Totalpris	**5 587 340,-**
BRA-i	**259 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1951**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Voldskogen 5!

* Innholdsrik, familievennlig planløsning over to plan og kjeller
* Innerst i blindvei helt uten gjennomgangstrafikk!
* Idylliske og rolige omgivelser av åkerlandskap
* Solrik tomt på ca. 1,8 mål, grønt hageareal, markterrasse og altan
* Garasje med nyere port og elbillader
* 4 soverom (opprinnelig 6 soverom), 3 stuer og innglasset veranda
* Sentralt mot Moss, Råde, E6 og kun 9 min. til tog
* Kort gangavstand til barnehager, skole, aktivitetspark og butikker

Eiendommen ligger tilbaketrukket i utkanten av et rolig boligområde på Halmstad, med nærhet til natur og vann. Likevel har du enkel tilgjengelighet til å dekke hverdagens behov for både familielivet, jobb, handel og fritidsaktivitet for alle aldre.

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 106 kvm
Total BRA: 106 kvm

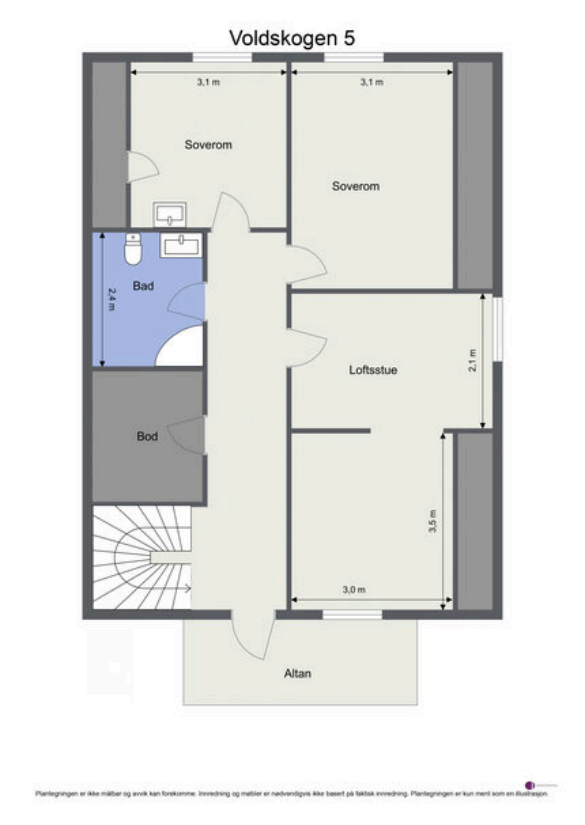
Voldskogen 5

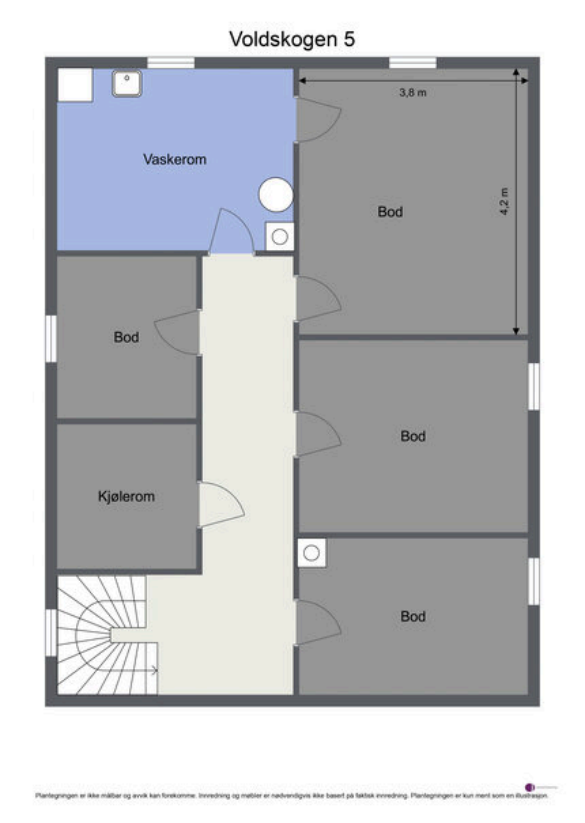


Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm





Kjeller
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm



















Markterrassen på hele 52 kvm var ny i 2024.





Plasseringen mot vest er gjennomtenkt for utnyttelse av lange sommerkvelder.

Terrassen har naturlige møbleringssoner for både avslapning og utemåltider.









Den ekstra stuen i 2. etasje har god størrelse med flere bruksmuligheter.





Her kan du trekke deg litt tilbake i en egen TV-stue, leserom, hjemmekontor eller et fint lekerom for barna.

Varmepumpen var ny i 2021. Loftstuen var opprinnelig to soverom.















Ett av dagens tre soverom er plassert i 1. etasje med skyvedør til stue og dør hall.





Dagens hovedsoverom er spesielt romslig, med hvittet trepanel og lyse overflater.

To av boligens tre soverom er plassert i 2. etasje. Samtlige soverom har plass til dobbeltseng og ønsket møblement.











Vel inne ønsker et lyst, flislagt vindfang velkommen. Eneboligen har fått en rekke oppgraderinger de siste årene.





Vindfang og hall har flere smarte løsninger med garderobenisjer og plassbygd skohylle.

Hallen er romslig med gulv fra 2023, og fører videre til stue, kjøkken og etasjens soverom, samt trapp til 2. etasje og kjeller.




Vann
Vann


Miele











Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0176/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Voldskogen 5, 1580 RYGGE
Gnr 151, bnr 11 i Moss kommune

Selgere
Gyda Hesla
Oskar Skarsaune

Kjøpesum og omkostninger
5 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
136 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
137 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
157 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 587 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 607 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1951

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 259 kvm
BRA-e: 32 kvm
Totalt BRA: 291 kvm
TBA: 58 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 80 kvm. Trapperom/gang, kjellerboder, vaskekjeller.
Total BRA: 80 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Entré, toalettrom, hall m/trapp, kjøkken, soverom, spisestue, stue.
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 52 kvm. Markterrasse.

2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Trapperom/gang, bod, bad, soverom, soverom 2, loftstue.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 6 kvm. Altan.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 32 kvm. Garasje.
Total BRA: 32 kvm.

Ikke målbare arealer:

2. etasje har et ikke måleverdig areal på 5 kvm, dvs. totalt gulvareal på 78 kvm.

Innhold
Boligen inneholder i dag:
1. etasje: Entré, hall, toalettrom, soverom, kjøkken, spisestue (opprinnelig soverom) og stue.
2. etasje: Trappegang, loftstue (opprinnelig to soverom), bad, bod, kneloft og to soverom.
Kjeller: Trappegang, vaskerom, kjølerom og fire boder.

Øvrige arealer:
- Markterrasse på 52 kvm.
- Altan på 6 kvm.
- Garasje.

Standard
Eneboligen har fått en rekke oppgraderinger de siste

årene, se pkt. om modernisering og påkostning. Innholdsrik planløsning fordelt over to plan i tillegg til delvis innredet kjeller - her er det plass til hele familien! Dette kombinert med frodig uteområde, hageareal som strekker seg rundt hele huset og stor, opparbeidet terrasse gir et godt tilrettelagt inne- og uterom for både lek, familiesamvær, sammenkomster og avslapning.

Det er få steder i Moss du har kulturlandskap som nærmeste nabo mot hagen, med privat innkjøring og samtidig kort vei til fasiliteter for å dekke hverdagens behov. Fra parkering i garasje eller på gårdsplass er det steinlagt stikkvei til et innbydende inngangsparti med ytterdør fra 2024.

Vel inne ønsker et lyst, flislagt vindfang velkommen med praktisk adkomst til toalettrom. Vindfang og romslig hall har flere smarte løsninger med garderobenisjer og plassbygd skohylle. Hallen fikk nytt gulv i 2023 og fører videre til stue, kjøkken og etasjens soverom, samt trapp til 2. etasje og kjeller.

Hovedstuen har god plass til ulike møbleringssoner og vinkelformen mot spisestuen gir et allsidig og sosialt oppholdsrom. Varmepumpen var ny i 2024 for behagelig klima hele året og murt peis sørger for ekstra varme på kjølige dager. Spisestuen gir mulighet for en egen arena for måltider, selskapelighet og gode stunder med familie og venner. Herfra er det verandadør ut til sydsiden av hagen som ligger omkranset av skjermende hekk.

Samtlige stuer og soverom har heltregulv og innslag av panel som gir et autentisk og lunt inntrykk. Glasstue/glassveranda har som navnet tilsier store vindusflater mot den drømmende utsikten, med vindu fra 2023 og stor skyvedør ut til den frodige uteplassen.

Markterrassen på 52 kvm var ny i 2024 og ligger mot vest for utnyttelse av sene sommerkvelder. Terrassen har naturlige møbleringssoner for både avslapning og utemåltider med åpen utsikt mot åker og grønn beplantning.

I 2. etasje er det utgang til altan på 6 kvm oppgradert i 2023 med ny verandadør i glass, nytt gulv og rekkverk - en flott plass å nyte utsikten fra.

Den ekstra stuen i 2. etasje har god størrelse med flere bruksmuligheter og varmepumpe fra 2021. Her kan du enkelt trekke deg litt tilbake i en egen TV-stue, leserom, hjemmekontor eller et fint lekerom for barna. Loftstuen var opprinnelig to soverom.

Kjøkkenet har adkomst fra spisestue og hall, med rikelig oppbevaring og benkeplass, og både oppvaskkum og utslagsvask. Innredningen og fliser over benk er malt, og rommet fikk nytt gulv i 2023. Store vinduer gir hyggelig lyssetting og rommet har plass til frokostbord el.l. Hvitevarene på kjøkken medfølger og i kjeller er det eget kjølerom.

Badet ligger i 2. etasje med flislagt gulv og brystning, våtromstapet og et dekorativt, halvsirkelformet vindu høyt plassert i skråtaket. Det er enkel innredning med dusjkabinett, toalett og skapinnredning med nedfelt servant. For klesvask er det eget vaskerom i kjeller, innredet med utslagskum og røropplegg for vaskemaskin.

Boligen har fire gode soverom i dagens løsning, samtlige med plass til dobbeltseng og ønsket møblement. Ett av rommene er plassert i 1. etasje og tre ligger i 2. etasje. Loftstuen var opprinnelig to soverom med mulighet for omgjøring ved behov, men brukes i dag som stue og kontor. Ett av rommene i 2. etasje har skapinnredning med servant og begge rom har tilgang til kneloft. Dagens hovedsoverom er spesielt romslig, med hvittet trepanel og lyse overflater.

For lagring og oppbevaring er det god plass i garasje i tillegg til bod og kneloft i 2. etasje, og store arealer i kjeller.

Innvendige overflater:
- Overflater med panel, tapet, takplater, slettmalte overflater og fliser.
- Gulv med laminat, heltre gulvbord og fliser.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i utførelse kobberrør.
- Avløp i kombinasjon av nyere plastrør og støpejernsrør fra byggeår.
- Bolig ventilert generelt ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn. Varmefordeling med panelovner, gulvvarme og varmepumpe luft-til luft.
- VV-bereder ca. 200 liter, montert i rom med sluk.
- El-anlegg med oppgradere kurser i el-skap, montert elbillader, utbedret jording i 2019.
- Røykvarslere montert, håndslukkere tilgjengelig

Parkering
Parkering i garasje med elbillader og gårdsplass med plass til flere biler.

Modernisering og påkostninger
Det er utført en en rekke oppgraderinger i boligen, blant annet:
2025: Malt hus og garasje
2024: Ny stor terrasseplatting. Ny inngangsdør. Ny varmepumpe i stuen. Nytt kloakkrør fra kjøkken til kjeller. Installert alarm
2023: Nytt gulv og rekkverk på altan i 2. etasje, samt ny verandadør ut til balkong. Nytt gulv i hallen nede og på kjøkken. Stort nytt vindu i hagestuen i 1. etasje. Ny verandadør med trapp ned til hagen på sørveggen. Etterisolert trapp fra 1. til 2. etasje
2021: Ny aircondition i 2. etasje med etablering av kontakt utendørs
2020: Ny motorisert garasjeport
2019: Nytt sikringsskap med automatsikringer, nytt

overspenningsvern og ny jording. Etablert ladekontakt for elbil i garasjen. Etablert komfyrvakt. Malt sørvegg på hus, samt skifte av noen få bord. Ny skyvedør til veranda i hagestuen (3-lags)
2018: Malt garasje og husvegger mot vest, øst og nord
2017-2018: Tre nye vinduer i 2. etasje (2 på sørveggen og 1 på nordveggen)
2014: To nye toaletter og dusjkabinett
2013-2014: Nytt avløp fra drenskum til bekk, samt nyetablering av hage etter graving (sørveggen)
2011: Malt hus
2010: Nytt blikkbeslag på tak over baderomsvindu i 2. etasje
2009: Nytt dren rundt huset
2007: Montert brannstige fra 2. etasje
2006: Nytt aggregat for kjølerom i kjeller
2002: Etterisolering av alle husets vegger. Originale tregulv slipt og lakkert (gulvene kan slipes på nytt)

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Kun skiftet toaletter og dusjkabinett.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jans Byggservice og Sønn AS har utført arbeid i nyere tid: 2023: nytt gulv og rekkverk på balkong i 2. etasje, samt ny verandadør ut til balkong 2023: nytt gulv i hallen nede og på kjøkken 2023: stort nytt vindu i hagestuen i 1. etasje 2023: ny verandadør med trapp ned til hagen på sørveggen 2023: etterisolert trapp fra 1. til 2. etasje 2024: ny stor terrasse platting 2024: ny inngangsdør 2025: malt hus og garasje WJSMalerfirma har utført tidligere arbeid knyttet til maling av hus og f.eks. nytt vindu. Etterisolasjon av huset ble utført av Oppland Etterisolering i 2002.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Råde Graveservice anla nytt dren rundt huset (2013), mens Solberg Hage og Anlegg gravde fra samlekum ved hus og ned til bekken.

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: Mikro Elektroservice: byttet innmat i sikringsskap, opplegg stikk kjøkken, opplegg elbil i garasje, montert ny jordelektrode(15.08.2019) Storm Elektro Moss AS: vedlikehold av anlegg (20.06.2008).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Eventuell kommentar: Usikker på hva slags kontroll som siktes til, men finner en samsvarserklæring fra 2008 som tilsier at det har vært utbedring etter rapport fra el verk.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mikro Elektroservice: opplegg elbil i garasje (15.08.2019).

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. Eventuell kommentar: Hagestuen har nok opprinnelig vært åpen veranda basert på hustegninger, men selger er ikke kjent med detaljene, da dette må ha vært i lang tid før de kjøpte huset.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rygge blikkenslagerverksted: nytt blikkbeslag på tak over baderomsvindu i 2. etasje (2010) Rørlegger Eliassen AS: nytt kloakkrør fra kjøkken til kjeller (2024).

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2015 (ingen dokumentasjon).

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Bad i 2. etasje: to gulvfliser har sprekker. På veggen har flisbelegget løsnet på ett sted (IF har vurdert skaden og mente at det ikke var snakk om en fuktskade, og at det må forventes at det løser på et eldre bad etter så mange år).

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Etter tilsyn i 2026 ble det registrert to avvik og to anmerkninger ved fyringsanlegget. Av brev mottatt 10.08.2026 bekrefter MOVAR at dokumentasjon er akseptert og at ingen ytterligere utbedring må gjøres.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Etter kraftig regnvær i 2013 ble det oppdaget vann i kjelleren. Som følge av dette ble det i 2013-2014 utført arbeid av Råde Graveservice og Solberg Hage og Anlegg, knyttet til drenering. Etter dette har det ikke vært ytterligere utfordringer.

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

skader?
Ja. Beskriv: Noen mindre sprekker i grunnmuren til garasjen, men dette har vært der så lenge selger har eid huset, og det har ikke forverret seg disse 24 årene.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Noen mindre sprekker i grunnmuren til garasjen, men dette har vært der så lenge selger har eid huset, og det har ikke forverret seg disse 24 årene. Det har også vært noen sprekker i gulv på vaskerom i kjelleren, men dette har også vær uendret de 24 årene selger har eid huset.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Det var på ett tidspunkt et tett avløp, og da ble en rørlegger tilkalt for å åpne avløpet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Da selger kjøpte huset (24 år siden) var det et hull i en vegg som selger ikke var oppmerksom på. Da ble det på et tidspunkt oppdaget en mus, og utbedringer ble gjort. Etter dette har det ikke vært oppdaget verken mus eller andre skadedyr.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
ENEBOLIG
Utvendig: Saltak tekket med glasert takstein lektet opp på undertak med papptekking. Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Pipe med helbeslag. Saltak med kaldtloft oppført som sperrekonstruksjon med taktro av bordkledning. Ventilering ved naturlige utettheter i kledning gavlvegger. Adkomst til loft ved luke i himling, loft uten etablert gulv. Pipe med feieluke tilgjengelig på loft. Loft etterisolert med mineralull. Yttervegger oppført i trekonstruksjon. Fasader med vertikal lektepanel med lufting ved grunnmur på overligger. Yttervegger etterisolert i 2002 med innblåst isolasjon. Vinduer med ramme og karm i tre med isolerglass med varierende alder fra hhv. 1981 og 2015, kjellervinduer med enkle glass. Terrassedører med ramme og karm i tre med isolerglass fra 2023, skyvedør i tilsvarende konstruksjon fra 2019. Ny ytterdør i isolert trekonstruksjon. Altan i trekonstruksjon oppført med terrassebord opplektet på tettesjikt, utvendig renne. Rekkverk i tre.

Innvendig: Etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Murte teglsteinspiper med tilknyttet elementpeis med innsats og vedovn. Sotluke tilgjengelig i kjeller, feiluke på loft. Kjellerstue med innvendig påforet grunnmur mot terreng.

Tomteforhold: Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Drenssystem oppgradert i 2013 for del av boligen. Oppgradert del med knotteplast på grunnmur. Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering. Enkelte riss påvist utvendig, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger. Grunnmur innvendig isolert med pusset tresonitt-plate, eventuelle sprekkdannelser innvendig side av grunnmur ikke tilgjengelig for besiktigelse. Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg. Stikkledning med TG vurdert på bakgrunn av alder/usikker fremtidig funksjon.

GARASJE
Frittstående garasje oppført i uisolert trekonstruksjon på støpt ringmur og støpt gulv på grunn. Leddport i isolert metall, med portautomatikk. Montert elbil-lader.

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

TG2
- Taktekking
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Konsekvens/tiltak: Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Beslag med usikker fremtidig funksjon pga. alder. Enkelte beslag med avflassende overflatebehandling/klimaslitasje. Konsekvens/tiltak: Beslagene bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting ved tegn til ytterligere forringelse, for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Klimaslitasje og avflassing av overflatebehandling medfører økt risiko for korrosjon og redusert levetid.

- Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen ved gjennomføring til luftehatt. Ved fuktmålinger ble det ikke påvist unormale forhold. Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Konsekvens/tiltak: Fuktskjolder ved gjennomføring til luftehatt bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader. Dersom det oppdages økt fukt eller lekkasje, bør tiltak for utbedring av gjennomføringen iverksettes for å unngå skade på takkonstruksjonen og redusert levetid på materialene. Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen langs takfot for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Kledning med stedvis klimaslitasje/oppsprekking i

endeved. Konsekvens/tiltak: Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer. Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Utvendig dekkbord avsluttet ned på sålbenk, medfører økt fuktopptrekk i dekkbord. -Medført råte i dekkbord. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres korrekt avslutning av utvendig dekkbord med tilstrekkelig avstand til sålbenk for å hindre fuktopptrekk og videre råteskader. Råteskadet dekkbord bør skiftes ut. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere fuktskader og forringelse av konstruksjonen. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Terrassebord avsluttet opptil dørterskel. Terrassebord avsluttet uten spalte til terskel og veggkledning. Konsekvens/tiltak: Terrassebordene bør kappes slik at det etableres tilstrekkelig spalte for avrenning mot terskel og veggkledning. Dørterskel bør heves min. 5 cm over høyde terrassebord for å redusere fuktopptak. Dette vil redusere risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på både terrassebord, tilstøtende veggkledning og terskel terrassedør.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Målt 18mm på lengde 2 meter i 2. etasje. Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp. Slike tiltak er sjelden økonomisk rasjonelle som enkeltstående tiltak i eldre boliger, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering. Konsekvensen av avviket er hovedsakelig estetisk og kan påvirke brukervennlighet, men det vurderes ikke å ha umiddelbar konstruksjonsmessig betydning.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Det er påvist sprekkdannelser i ildfast stein i brennkammer i peisovn. Det er påvist sprekk i teglstein i innvendig pipeløp. Konsekvens/tiltak: Sprekkdannelser i ildfast stein i brennkammer bør utbedres ved utskifting av skadet stein for å sikre forsvarlig bruk av ildstedet og redusere risiko for brann eller ytterligere skader på ovnen. Sprekk i teglstein i innvendig pipeløp bør utbedres av kvalifisert fagperson for å hindre videre forringelse, redusert brannsikkerhet og potensiell røyklekkasje til boligen. Dersom skaden ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for brann og helseskadelige gasser.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Konsekvens/tiltak: Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter
Det er påvist inntrekksveier for gnagere, panel fasader uten montert gnagesikring. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

- 1. etasje - Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

- Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist manglende klamring/fastmontering av vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Vannledningene bør klamres og festes forskriftsmessig for å unngå bevegelser som kan føre til lekkasjer eller skader på rørene over tid. Manglende fastmontering øker risikoen for støy, slitasje og fremtidige vannskader.

- Innvendige avløpsrør
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. 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 mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. 2 stk soverom i 2. etasje uten ventilering pga. nye vinduer levert uten spalteventil. Konsekvens/tiltak: Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Varmtvannsbereder/tank
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Andre VVS-installasjoner
VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

- Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring for del av grunnmuren. Ny utvendig fuktsikring av grunnmur med knotteplast mangler topplist/klemlist. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres utvendig fuktsikring på de delene av grunnmuren hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen. Topplist/klemlist bør monteres på knotteplasten for å hindre at vann trenger inn mellom fuktsikringen og grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

- Terrengforhold
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
Konsekvens/tiltak: Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

TG3
- 2. etasje - Bad - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Ingen tettesjikt påvist. Jernsluk med rustdannelser, jernsluk innehar ingen tett detaljløsning tettesikt til sluk. Gulvfliser med sprekkdannelser og bom/løse fra underlag. Veggplate løs fra vegg. Gulv med noe motfall ved dør, høydeforskjell topp sluk til topp gulv ved dør målt til 5 mm, krav min. 25 mm.

- Kjeller - Vaskekjeller - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrom uten tettesjikt. Jernsluk med rustdannelser. Rom oppført som normsalt ved byggeår og rommet har fungert ved dagens bruk, men tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Eldre fordelingsanlegg/kablinger, det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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
Hvitevarer på kjøkken medfølger: Komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.

Medfølger ikke: En av de to fryseboksene i kjeller.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Hvilke andre oppvarmingskilder finnes?: Vedfyrt ovn, peis og varmepumpe.
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn.
- Varmekabler.
- Varmepumper i begge etasjer.
- Elektrisk oppvarming.

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

MIB opplyser at siste feiing ble utført 10.07.24 og siste tilsyn ble utført 24.06.26. Det ble registrert noen avvik og anmerkninger med fyringsanlegget ved tilsynet. Det bekreftes i brev til selger at dokumentasjon i ettertid er akseptert og at ingen ytterligere utbedring kreves.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 851 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 380,-pr. 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.
For 2025 så det slik ut:
Avløp kr. 7 749,36
Feiing kr. 896,04
Renovasjon kr. 5 668,9
Vann kr. 5 066,58
Eiendomsskatt kr. 5 442,00
Totalt kr. 24 822,90

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen i 2026 er kr. 31 481,88.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 20 411,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 499,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 000,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 5 442,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 431 544,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 726 174,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
If
Polisenr: 4215596

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 779 kvm (Eiertomt)
Tomten har pent opparbeidede uteområder med markterrasse på 52 kvm og grønne hagearealer som strekker seg rundt hele eneboligen - til glede for både store og små. Videre har tomten stein- og hellelagte partier, hekk, trær, busker og div. beplantning. Innkjøringen har asfaltert og parti foran garasje har belegningsstein. Solrik og åpen tomt som ligger meget skjermet for innsyn i idylliske omgivelser av kulturlandskap.

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

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

Radonmåling
Selger opplyser at det er utført radonmåling. Detaljer om radonmåling eller tiltak: Ikke anbefalt å ha fast soverom i kjeller.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger tilbaketrukket i utkanten av et rolig boligområde på Halmstad, samtidig som det er meget sentralt og sentrumsnært både mot Moss og Råde. Fra eneboligen er det gangavstand til dagligvarebutikker, bensinstasjon, treningssenter, apotek, frisør, spisesteder og kafé. Videre er det kort vei til E6, 12 min. gange til togstasjon og 300 meter til buss.

Læringsverkstedet Halmstad barnehage ligger kun 3 min. rusletur fra boligen, og Halmstad skole går barna til på under 10 min. På samme felt som skolen finner du Halmstad Aktivitetspark som byr på rekreasjonsmuligheter med lekeområder, kunstgressbane, rasteplass, volleyballbane og Tuftepark for både barn og voksne. Tilknyttet barneskolen ligger også idretts- og svømmehallen Ryggehallen, og det er kort vei til flere tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Videre er det to Espira- barnehager i nærområdet og Rygge ungdomsskole ligger ca. 6 min. kjøring mot Moss.

Mot togstasjonen, ca. 1,1 km fra boligen, ligger den lokale bedriften Rygge Meieri kjent for ekte norsk håndverksost, og den eneste i Østfold-regionen som produserer lokalmat på økologisk melk fra egen gård kun 2,5 km unna - Bjølsund Gård. Tvers over veien for meieriet er den lokale puben Lageret Pub, ofte med livemusikk og mulighet for noe godt å drikke.

I Moss og omegn er det flere kjøpesentre, aktivitetssentre og ellers et rikt utvalg av servicetilbud. Høyden handelsområde med bla. a. nisje- og kjedebutikker, spisesteder og velværetilbud, samt Rygge Storsenter ligger en rask kjøretur unna og Mosseporten senter er også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller bil.

I tillegg til lokale perler for tur, telting og strandlek gir populære Mossemarka mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter, med flere merkede turløyper/stier og lysløype. Fra området er det ikke lange veien til fjorden med herlige badeplasser, deriblant populære Møvikstranda, Larkollen, Kureskjæret og Vaskeberget ved Vansjø - alle innenfor 5-15 min. kjøretur, samt kyststi og områder med flotte naturopplevelser og flere supre tur- og friluftsområder. Turene langs Vansjø byr på flotte opplevelser, mens grusveien utenfor huset tar deg ut i det vakre jordbrukslandskapet med åpne jorder og åkre. Kureåsen Rundt er en populær rundtur til fots på ca. 5,8 km som går gjennom et nydelig kyst- og kulturlandskap med flotte veldrevne gårder, rolig skogsterreng og en gammel husmannsplass.

For den golfinteresserte er det en kort kjøretur på 9 min. til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner!

Offentlig kommunikasjon
Halmstad Flyplassveien (busstopp): 4 min. gange
Rygge stasjon: 12 min. gange
Fra Rygge stasjon er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fra Moss er det fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. en halvtime med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Halmstad barnehage: 3 min. gange
Espira Ryggebyen barnehage: 16 min. gange
Espira Fasanveien: 18 min. gange
Halmstad skole (1-7.trinn): 9 min. gange
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 6 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 13 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
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. Kommunen anser boligen som godkjent tatt i bruk. Dersom det er gjort søknadspliktig byggetiltak i eksisterende boenhet har kommunen ingen dokumentasjon på det, og dersom kommunen får slik kunnskap vil dette kunne følges opp.

Tegninger av enebolig mottatt fra Moss kommune har noen avvik mot dagens løsning. I 1. etasje var spisestue opprinnelig et soverom. I 2. etasje var loftstuen opprinnelig to soverom. Bruk av kjellerrommene er i samsvar med tegninger; vaskerom var vaskerom og bodarealene var opprinnelig betegnet som "div.", badstue/klestørke, strykerom og husholdning/boder.

Det foreligger byggemeldt tegning på tilbygg datert 1976 som omhandler entré/vindfang, toalettrom og glassveranda. Glassveranda er i dag innredet som ekstra stue med stor skyvedør ut.

Vei, vann og avløp
Adkomst via offentlig og privat vei. Voldskogen 5 eier en del av privat vei og nabo nr. 7 eier en del.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 24.03.2021.
Delareal: 2 344 m2. KP Hensynsonenavn: H220. KP Støy: Gul sone iht. T-1442. Sonen er mest en indikasjon på at støy må utredes og håndteres ved nye tiltak.
Delareal: 1 216 m2. KP Hensynsonenavn: H210. KP Støy: Rød sone iht. T-1442. Støysonen har ofte størst betydning for utviklingsmuligheter, f. eks. ny bebyggelse, ikke for dagens lovlige bruk.
Delareal: 75 m2. Arealbruk: Veg, Nåværende. Områdenavn: Veg.
Delareal: 1 780 m2. Bestemmelse Områdenavn: Avvikssone støy. KP Bestemmelse Hjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. Typisk at eiendommen ligger i et område hvor det er registrert eller forventet støy, for eksempel fra: vei, jernbane, industri og flytrafikk.
Delareal: 1 701 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 5 m2. Arealbruk: Andre typer anlegg, Nåværende. Områdenavn: Annet B&A.

Kommunedelplaner
Id: M178. Navn: HALMSTAD. Plantype: Kommunedelplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 14.12.2006.
Delareal: 5 m2. Arealbruk: Kommunalteknisk virksomhet, Nåværende.
Delareal: 74 m2. Arealbruk: Veiareal, Nåværende.
Delareal: 1 701 m2. Arealbruk: Boligområde, Nåværende.

Kommunedelplaner under arbeid
Id: 464. Navn: Kommunedelplan for Halmstad. Status: Planforslag. Plantype: Kommunedelplan. Kommentar: Overordnet plan som beskriver hvordan Halmstad-området skal utvikles på lang sikt. Planforslag betyr at planen er eller har vært et forslag til behandling, og ikke nødvendigvis endelig vedtatt.

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

3103/151/11:
02.12.1987 - Dokumentnr: 10850 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Meglers forklaring: Søknad/erklæring til byretten i Moss for å legge vannledning/kloakkledning under Ryggeveien (offentlig vei), ifm. bestemmelsen under.

29.09.1987 - Dokumentnr: 8633 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:150 Bnr:30
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Rett for Voldskogen 5 til å legge ledning (vann og kloakk) i grøft på eiendommen gnr. 5 bnr. 30 (på andre siden av Ryggeveien) med tilkobling på samme eiendom. Bruk skulle være midlertidig og inntil ledningsnett ifm. den videre utbygging av Voldskogen. Eiendommen er i dag tilknyttet offentlig nett.

15.09.1989 - Dokumentnr: 8798 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:151 Bnr:64
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Gnr. 151 bnr. 1 har rett til kostnadsfritt å benytte vei fra Ryggeveien og om Voldskogen til Bygdetunveien. Eiere av Voldskogen 5 mfl. må til enhver tid akseptere moderne jordbruksdrift på tilstøtende arealer tilhørende gnr. 151 bnr. 1, med de arbeidsformer dette måtte medføre. Motorisert ferdsel på veien videre mot sydvest må ikke forekomme. Snørydding må foretas slik at den ikke hindrer traktorferdsel. Overvann fra snøsmelting og regn må ledes ut i åpent dike for å ikke skade nedenforliggende jordbruksområder.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige

renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum – estimert til kr. 65 400,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Visning nr 2 og 3 inkl.) kr. 2 900,-
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 21. august 2026

Ansvarlig megler
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

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

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

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

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

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

Voldskogen 5

Skoler

Halmstad skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	1 min 0.6 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	6 min 4.5 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	12 min 7.2 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	13 min 10.3 km

Sport

Halmstad skole - gymnastikksal	10 min
Rygge idrettspark	11 min
SKY Fitness Rygge	13 min
Fokus Trening	5 min

Offentlig transport

Halmstad Flyplassveien Linje 200, 201, 600, 630, 633	4 min 0.3 km
Rygge stasjon Linje RE20	12 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

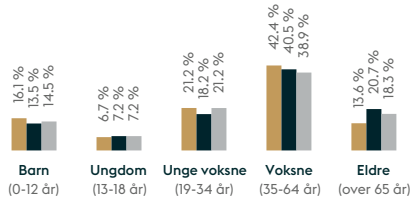
Barnehager

Halmstad barnehage (0-5 år) 60 barn	3 min 0.3 km
Espira Ryggebyen barnehage (0-... 89 barn	16 min 1.4 km
Espira Fasanveien (1-5 år) 54 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

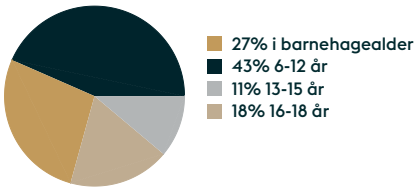
Kiwi Rygge	12 min
Rema 1000 Halmstad	15 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Såstad	719	283
Kommune: Moss	50 290	23 847
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



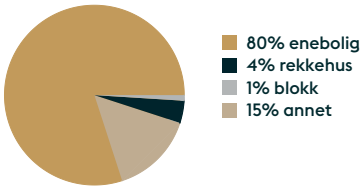
Ladepunkt for el-bil

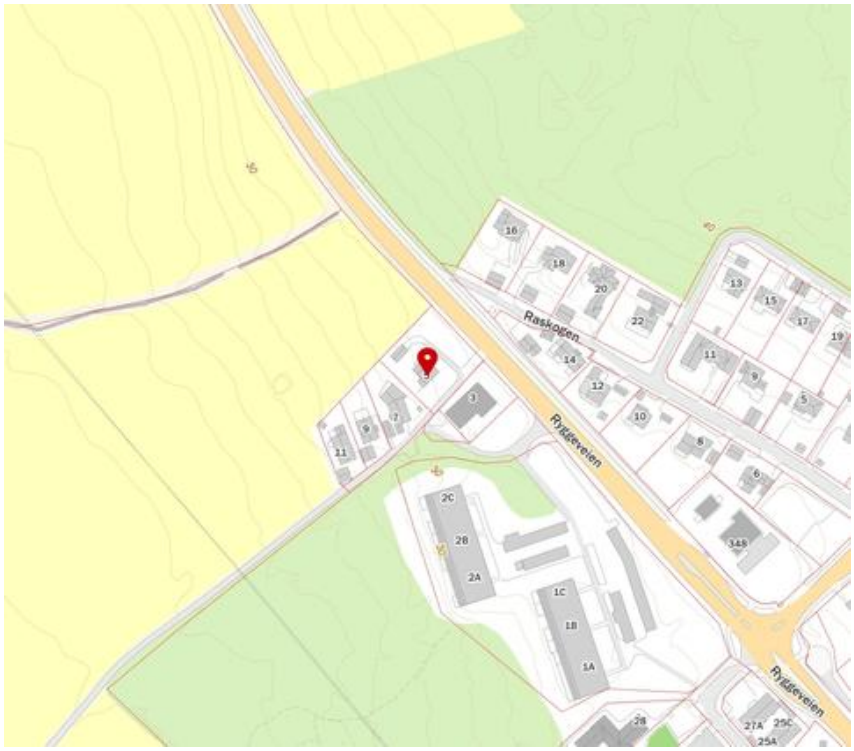
Kiwi Rygge	12 min
Rema 1000 Halmstad	15 min

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse





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
Voldskogen 5 , 1580 RYGGE
MOSS kommune
gnr. 151, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 291 m² BRA-i: 259 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1941 **Eiendomsverdi ref nr:** VT5054

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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 1951 i trekonstruksjoner i halvannen etasje over delvis innredet kjeller.
I tillegg oppført frittstående garasje.
Boligen er jevnlig oppgradert de siste år.

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

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med glasert takstein lektet opp på undertak med papptekking.
Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Pipe med helbeslag.
Saltak med kaldtloft oppført som sperrekonstruksjon med taktro av bordkledning. Ventilering ved naturlige utettheter i kledning gavlvegger. Adkomst til loft ved luke i himling, loft uten etablert gulv.
Pipe med feieluke tilgjengelig på loft.
Loft etterisolert med mineralull.
Yttervegger oppført i trekonstruksjon. Fasader med vertikal lektepanel med lufting ved grunnmur på overligger.
Yttervegger etterisolert i 2002 med innblåst isolasjon.
Vinduer med ramme og karm i tre med isolerglass med varierende alder fra hhv. 1981 og 2015, kjellervinduer med enkle glass.
Terrassedører med ramme og karm i tre med isolerglass fra 2023, skyvedør i tilsvarende konstruksjon fra 2019. Ny ytterdør i isolert trekonstruksjon.
Altan i trekonstruksjon oppført med terrassebord opplektet på tettesjikt, utvendig renne. Rekkverk i tre.
Markterrasse oppført med terrassebord på tilfarere.
Nye trapper i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Laminatgulv, heltre gulvbord, fliser i entré,
Stedvis knirk i gulv i 2. etasje, aldersrelatert.
Panel, tapet, takplater og slettmalte overflater.
Etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Eiendom beliggende i område med moderat- til lav radonforekomst.
Murte teglsteinspiper med tilknyttet elementpeis med innsats og vedovn. Sotluke tilgjengelig i kjeller, feiluke på loft.
Kjellerstue med innvendig påført grunnmur mot terreng.
Tretrapp med tette opptrinn, rekkverk på ene side i trapp.
Det ble besiktigelsesdagen ikke påvist symptomer på aktivitet av skadedyr eller fuktkrevende innsekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. etasje › Bad
Flislagt gulv, vegger med våtromstapet over flislagt brystning.
Gulvklosett, dusjkabinett, servantskap.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom bak dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Kjeller › Vaskekjeller
Vaskekjeller med malt betonggulv og vegger med malt puss.
Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner i mur/betong. Ved fuktsøk ble det ikke påvist unormale forhold.
Konsekvensen av manglende hulltaking er økt usikkerhet om eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer, noe som kan medføre risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med malte fronter, laminat benkeplate, fliser på vegg over benk. Røropplegg for oppvaskmaskin.
TG relatert til alder.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toaslettrom med flislagt gulv, vegger med panelplater.
Servantskap, gulvklosett.
Naturlig oppdriftsventilering ved klaffventil i vegg og tilluftsspalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i utførelse kobberrør.
Avløp i kombinasjon av nyere plastrør og støpejernsrør fra byggeår.
Bolig ventilert generelt ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme og varmepumpe luft-til-luft.
VV-bereder ca. 200 liter, montert i rom med sluk.
Varmepumpe luft-til-luft.
El-anlegg med oppgradere kurser i el-skap, montert elbil-lader, utbedret jording i 2019.
Røykvarslere montert, håndslukkere tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Drenssystem oppgradert i 2013 for del av boligen. Oppgradert del med knotteplast på grunnmur.
Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist utvendig, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.
Grunnmur innvendig isolert med pusset tresonitt-plate, eventuelle sprekkdannelser innvendig side av grunnmur ikke tilgjengelig for besiktigelse.
Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg.
Stikkledning med TG vurdert på bakgrunn av alder/usikker fremtidig funksjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

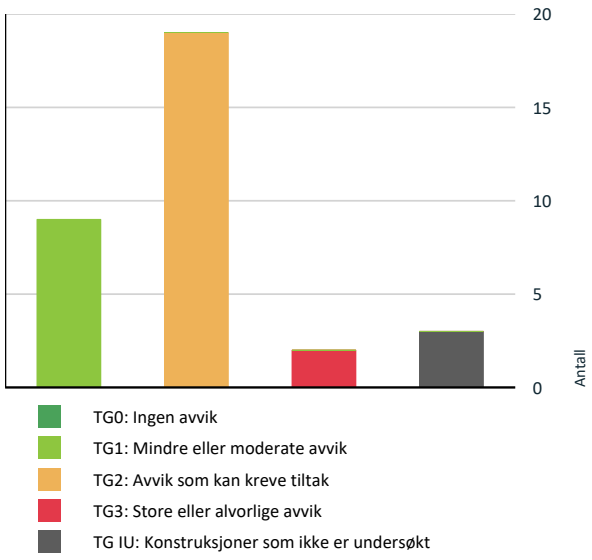
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

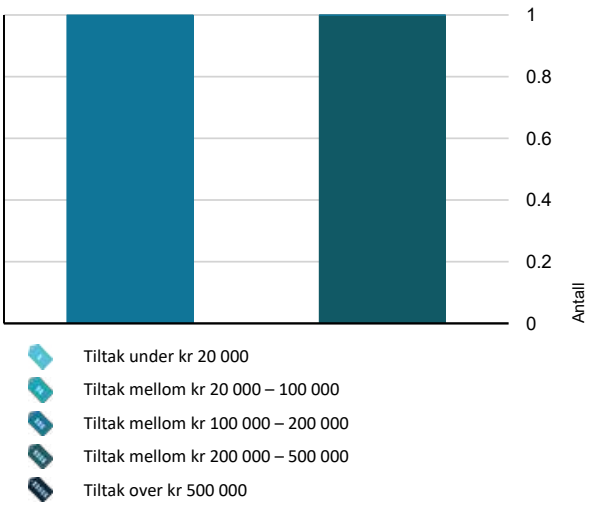
Sammendrag av boligens tilstand

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

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varme	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
❗	**Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Eldre fordelingsanlegg/kablinger, det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1951

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med glasert takstein lektet opp på undertak med papptekking.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Pipe med helbeslag.

Vurdering av avvik:
• Beslag med usikker fremtidig funksjon pga. alder.
Enkelte beslag med avflassende overflatebehandling/klimaslitasje.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Beslagene bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting ved tegn til ytterligere forringelse, for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Klimaslitasje og avflassing av overflatebehandling medfører økt risiko for korrosjon og redusert levetid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med kaldtloft oppført som sperrekonstruksjon med taktro av bordkledning. Ventilering ved naturlige utettheter i kledning gavlvegger. Adkomst til loft ved luke i himling, loft uten etablert gulv. Pipe med feieluke tilgjengelig på loft.
Loft etterisolert med mineralull.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen ved gjennomføring til luftehatt. Ved fuktmålinger ble det ikke påvist unormale forhold.
• Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskjolder ved gjennomføring til luftehatt bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader.
Dersom det oppdages økt fukt eller lekkasje, bør tiltak for utbedring av gjennomføringen iverksettes for å unngå skade på takkonstruksjonen og redusert levetid på materialene.
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen langs takfot for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i trekonstruksjon. Fasader med vertikal lektepanel med lufting ved grunnmur på overligger.
Yttervegger etterisolert i 2002 med innblåst isolasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
• Kledning med stedvis klimaslitasje/oppsprekking i endeved.

Konsekvens/tiltak
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med isolerglass med varierende alder fra hhv. 1981 og 2015, kjellervinduer med enkle glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Utvendig dekkbord avsluttet ned på sålbenk, medfører økt fuktopptrekk i dekkbord. -Medført råte i dekkbord.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres korrekt avslutning av utvendig dekkbord med tilstrekkelig avstand til sålbenk for å hindre fuktopptrekk og videre råteskader. Råteskadet dekkbord bør skiftes ut.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedører med ramme og karm i tre med isolerglass fra 2023, skyvedør i tilsvarende konstruksjon fra 2019. Ny ytterdør i isolert trekonstruksjon.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan i trekonstruksjon oppført med terrassebord opplektet på tettesjikt, utvendig renne. Rekkverk i tre.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i utførelse :
Terrassebord avsluttet opptil dørterskel.
Terrassebord avsluttet uten spalte til terskel og veggkledning.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Terrassebordene bør kappes slik at det etableres tilstrekkelig spalte for avrenning mot terskel og veggkledning.
Dørterskel bør heves min. 5 cm over høyde terrassebord for å redusere fuktopptak.
Dette vil redusere risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på både terrassebord, tilstøtende veggkledning og terskel terrassedør.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Markterrasse oppført med terrassebord på tilfarere.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Utvendige trapper

Beskrivelse
Nye trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Laminatgulv, heltre gulvbord, fliser i entré,
Stedvis knirk i gulv i 2. etasje, aldersrelatert.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Panel, tapet, takplater og slettmalte overflater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm;
Målt 18mm på lengde 2 meter i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp.
Slike tiltak er sjelden økonomisk rasjonelle som enkeltstående tiltak i eldre boliger, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.
Konsekvensen av avviket er hovedsakelig estetisk og kan påvirke brukervennlighet, men det vurderes ikke å ha umiddelbar konstruksjonsmessig betydning.

Radon

Beskrivelse

Eiendom beliggende i område med moderat- til lav radonforekomst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Udokumentert måling opplyses foretatt av eier i 2015, med resultat verdier under tiltaksgrense.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murte teglsteinspiper med tilknyttet elementpeis med innsats og vedovn. Sotluke tilgjengelig i kjeller, feiluke på loft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekkdannelser i ildfast stein i brennkammer i peisovn.

• Det er påvist sprekk i teglstein i innvendig pipeløp.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkdannelser i ildfast stein i brennkammer bør utbedres ved utskifting av skadet stein for å sikre forsvarlig bruk av ildstedet og redusere risiko for brann eller ytterligere skader på ovnen.

• Sprekk i teglstein i innvendig pipeløp bør utbedres av kvalifisert fagperson for å hindre videre forringelse, redusert brannsikkerhet og potensiell røyklekkasje til boligen.
Dersom skaden ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for brann og helseskadelige gasser.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellerstue med innvendig påforet grunnmur mot terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med tette opptrinn, rekkverk på ene side i trapp.
Trapp isolert på underside.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.





TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble besiktigelsesdagen ikke påvist symptomer på aktivitet av skadedyr eller fuktkrevende innsekter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere, panel fasader uten montert gnagesikring.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv, vegger med våtromstapet over flislagt brystning.
Gulvklosett, dusjkabinett, servantskap.

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

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

Ingen tettesjikt påvist. Jernsluk med rustdannelser, jernsluk innehar ingen tett detaljløsning tettesikt til sluk. Gulvfliser med sprekkdannelser og bom/løse fra underlag. Veggplate løs fra vegg. Gulv med noe motfall ved dør, høydeforskjell topp sluk til topp gulv ved dør målt til 5 mm, krav min. 25 mm.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Avløp under dusjkabinett



Sluk



Sprekker i gulvflis



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskekjeller med malt betonggulv og vegger med malt puss.
Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin.

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

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

Våtrom uten tettesjikt. Jernsluk med rustdannelser.
Rom oppført som normsalt ved byggeår og rommet har fungert ved dagens bruk, men tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER > VASKEKJELLER

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner i mur/betong. Ved fuktsøk ble det ikke påvist unormale forhold. Konsekvensen av manglende hulltaking er økt usikkerhet om eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer, noe som kan medføre risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med malte fronter, laminat benkeplate, fliser på vegg over benk. Røropplegg for oppvaskmaskin.
TG relatert til alder.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toaslettrom med flislagt gulv, vegger med panelplater.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap, gulvklosett.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilering ved klaffventil i vegg og tilluftsspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i utførelse kobberrør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist manglende klamring/fastmontering av vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Vannledningene bør klamres og festes forskriftsmessig for å unngå bevegelser som kan føre til lekkasjer eller skader på rørene over tid. Manglende fastmontering øker risikoen for støy, slitasje og fremtidige vannskader.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløp i kombinasjon av nyere plastrør og støpejernsrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• 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 generelt ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen ;
2 stk soverom i 2. etasje uten ventilering pga. nye vinduer levert uten spalteventil.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Varme

Beskrivelse

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft-til-luft.

Vurdering av avvik:

• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med oppgradere kurser i el-skap, montert elbil-lader, utbedret jording i 2019.

Vurdering av avvik:

• Eldre fordelingsanlegg/kablinger, det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere montert, håndslukkere tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenssystem oppgradert i 2013 for del av boligen. Oppgradert del med knotteplast på grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring for del av grunnmuren. Ny utvendig fuktsikring av grunnmur med knotteplast mangler topplist/klemlist.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres utvendig fuktsikring på de delene av grunnmuren hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Topplist/klemlist bør monteres på knotteplasten for å hindre at vann trenger inn mellom fuktsikringen og grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist utvendig, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.
Grunnmur innvendig isolert med pusset tresonitt-plate, eventuelle sprekkdannelser innvendig side av grunnmur ikke tilgjengelig for besiktigelse.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Stikkledning med TG vurdert på bakgrunn av alder/usikker fremtidig funksjon.

Vurdering av avvik:
• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Eldre fordelingsanlegg/kablinger, det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført i uisolert trekonstruksjon på støpt ringmur og støpt gulv på grunn.
Leddport i isolert metall, med portautomatikk. Montert elbil-lader.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	106			106	52		106
2. etasje	73			73	6	5	78
Kjeller	80			80			80
SUM	**259**				**58**	**5**	**264**
SUM BRA	**259**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgradert/ny altan i 2023
Nytt avløp kjøkken til kjeller i 2024

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Gyda Hesla	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	151	11		0	1779.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Voldskogen 5

Hjemmelshaver
Hesla Gyda, Skarsaune Oskar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig anlegg, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig anlegg, privat stikkledning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gyda Hesla	9578-5997-4-397184	2026-08-15 22:27:25
Oskar Skarsaune	9578-5997-4-674022	2026-08-15 22:31:08

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. aug. 2026

Oppdragsnummer
41-0176/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Voldskogen 5, 1580 RYGGE

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Gyda Hesla, Oskar Skarsaune

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. april 2002

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4215596
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun skiftet toaletter og dusjkabinett

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jans Byggservice og Sønn AS har utført arbeid i nyere tid: 2023: nytt gulv og rekkverk på balkong i 2. etasje, samt ny verandadør ut til balkong 2023: nytt gulv i hallen nede og på kjøkken 2023: stort nytt vindu i hagestuen i 1. etasje 2023: ny verandadør med trapp ned til hagen på sørveggen 2023: etterisolert trapp fra 1. til 2. etasje 2024: ny stor terrasse platting 2024: ny inngangsdør 2025: malt hus og garasje WJSMalerfirma har utført tidligere arbeid knyttet til maling av hus og f.eks. nytt vindu. Etterisolasjon av huset ble utført av Oppland Etterisolering i 2002.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Råde Graveservice anla nytt dren rundt huset (2013), mens Solberg Hage og Anlegg gravde fra samlekum ved hus og ned til bekken.

---

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: Mikro Elektroservice: byttet innmat i sikringsskap, opplegg stikk kjøkken, opplegg elbil i garasje, montert ny jordelektrode(15.08.2019) Storm Elektro Moss AS: vedlikehold av anlegg (20.06.2008)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Usikker på hva slags kontroll som siktes til, men finner en samsvarserklæring fra 2008 som tilsier at det har vært utbedring etter rapport fra el verk

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mikro Elektroservice: opplegg elbil i garasje (15.08.2019)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med

---

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

Eventuell kommentar: Hagestuen har nok opprinnelig vært åpen veranda basert på hustegninger, men selger er ikke kjent med detaljene, da dette må ha vært i lang tid før de kjøpte huset.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rygge blikkenslagerverksted: nytt blikkbeslag på tak over baderomsvindu i 2. etasje (2010) Rørlegger Eliassen AS: nytt kloakkrør fra kjøkken til kjeller (2024)

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2015 (ingen dokumentasjon)

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Bad i 2. etasje: to gulvfliser har sprekker. På veggen har flisbelegget løsnet på ett sted (IF har vurdert skaden og mente at det ikke var snakk om en fuktskade, og at det må forventes at det løser på et eldre bad etter så mange år).

---

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

Ja

Beskriv: Etter tilsyn i 2026 ble det registrert to avvik og to anmerkninger ved fyringsanlegget. Av brev mottatt 10.08.2026 bekrefter MOVAR at dokumentasjon er akseptert og at ingen ytterligere utbedring må gjøres.

---

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

Ja

Beskriv: Etter kraftig regnvær i 2013 ble det oppdaget vann i kjelleren. Som følge av dette ble det i 2013-2014 utført arbeid av Råde Graveservice og Solberg Hage og Anlegg, knyttet til drenering. Etter dette har det ikke vært ytterligere utfordringer.

---

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

Ja

Beskriv: Noen mindre sprekker i grunnmuren til garasjen, men dette har vært der så lenge selger har eid huset, og det har ikke forverret seg disse 24 årene.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noen feil

---

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

Ja

Beskriv: Noen mindre sprekker i grunnmuren til garasjen, men dette har vært der så lenge selger har eid huset, og det har ikke forverret seg disse 24 årene. Det har også vært noen sprekker i gulv på vaskerom i kjelleren, men dette har også vær uendret de 24 årene selger har eid huset.

---

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

Ja

Beskriv: Det var på ett tidspunkt et tett avløp, og da ble en rørlegger tilkalt for å åpne avløpet.

---

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

Ja

Beskriv: Da selger kjøpte huset (24 år siden) var det et hull i en vegg som selger ikke var oppmerksom på. Da ble det på et tidspunkt oppdaget en mus, og utbedringer ble gjort. Etter dette har det ikke vært oppdaget verken mus eller andre skadedyr.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

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

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

Oppdragsnummer: 41-0176/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Oskar Skarsaune	**2026-08-15**	**Gyda Hesla**	**2026-08-15**

Identifikasjon

Oskar Skarsaune

Identifikasjon

Gyda Hesla

Signicat

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

Voldskogen 5, 1580 RYGGE

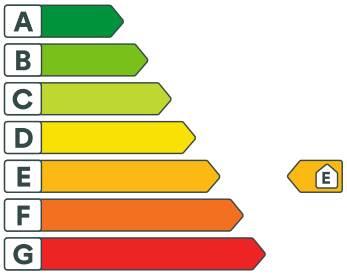
Detaljering

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

enova

Energiattest

Adresse **Voldskogen 5, 1580 RYGGE**	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334810**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **148406030**
Gårdsnummer **151**	Bruksnummer **11**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **267,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **167,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **299,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **303,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **50 721 kWh**

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg



Voldskogen 5, 1580 RYGGE

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

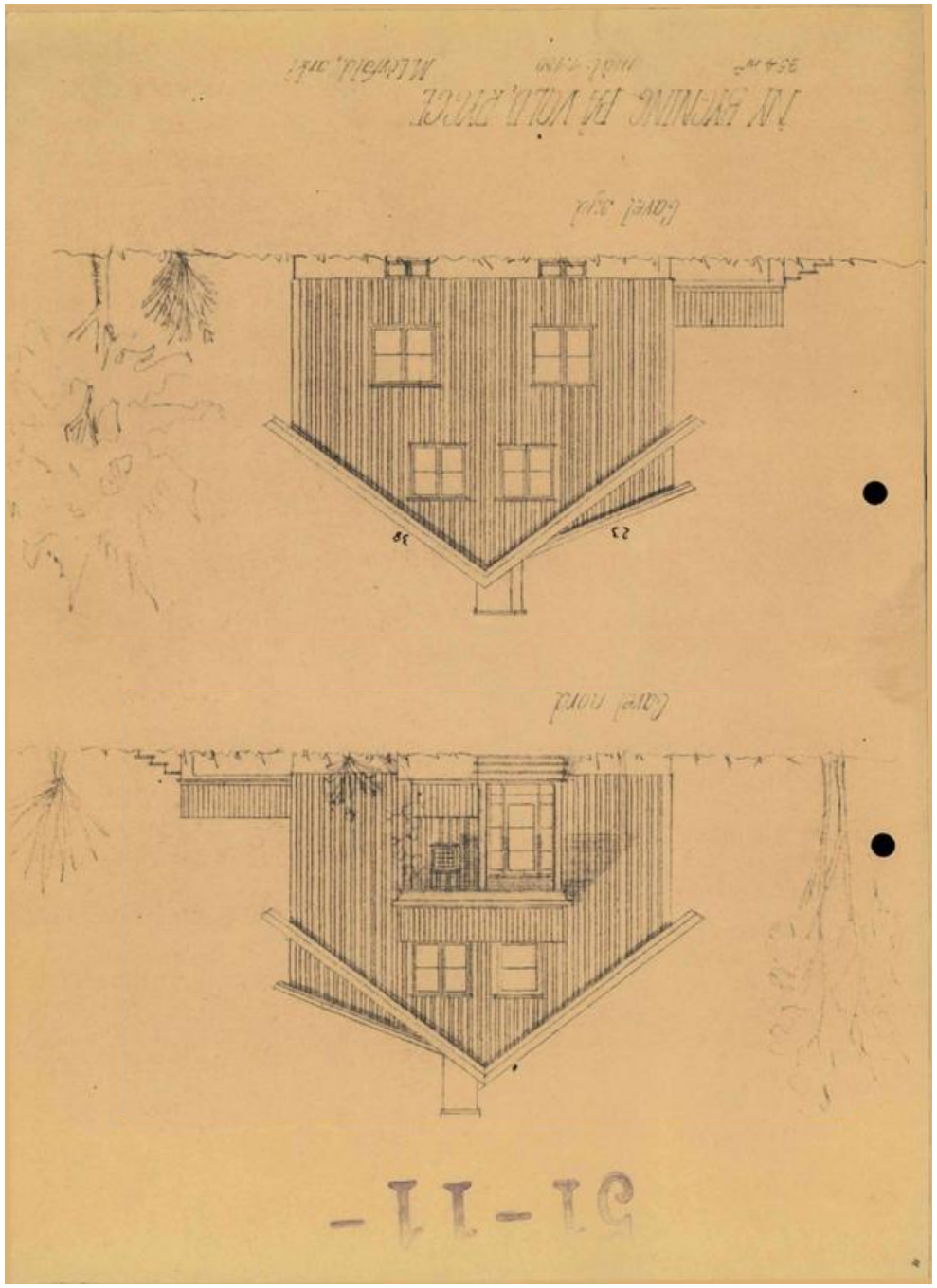
Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

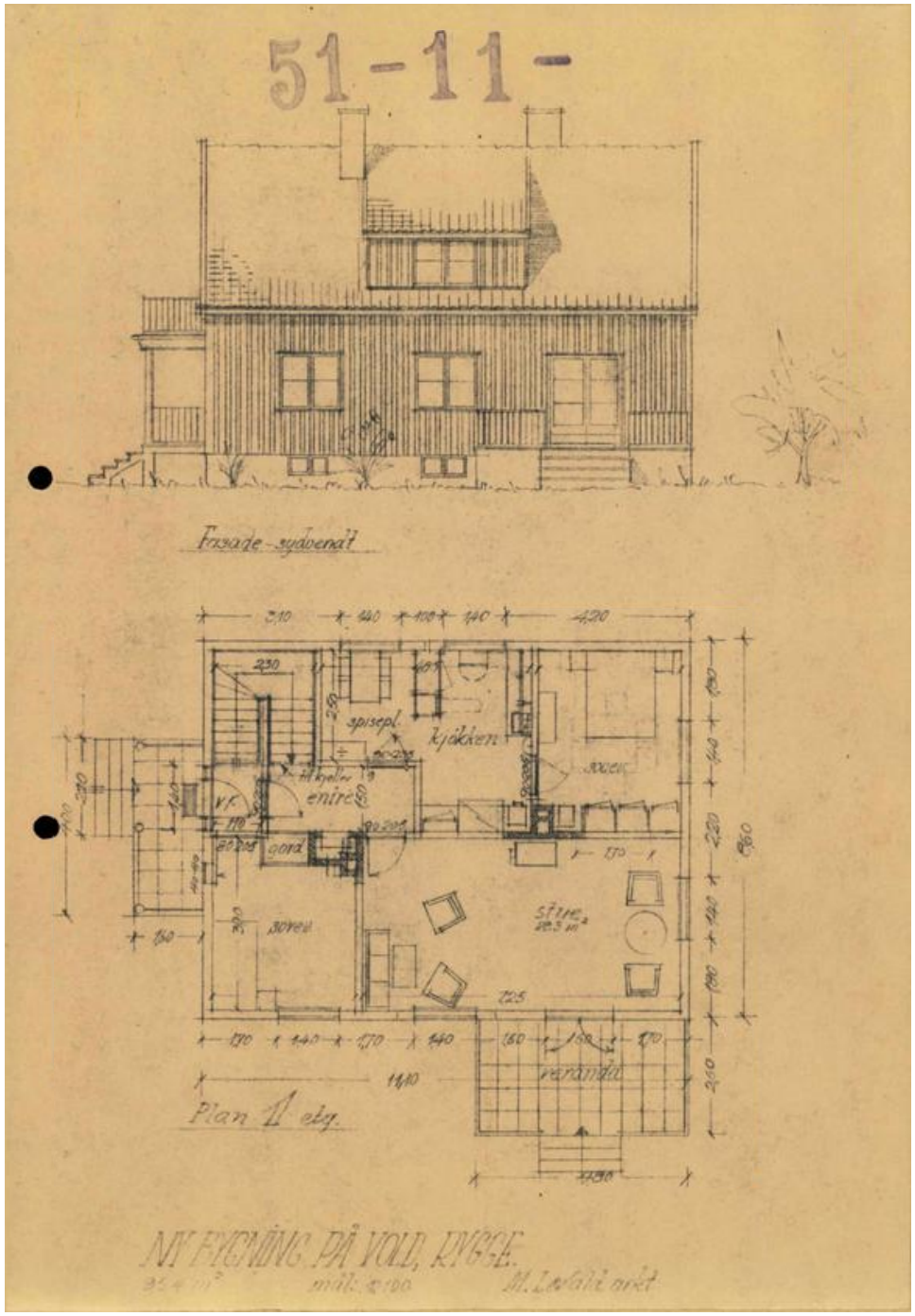
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

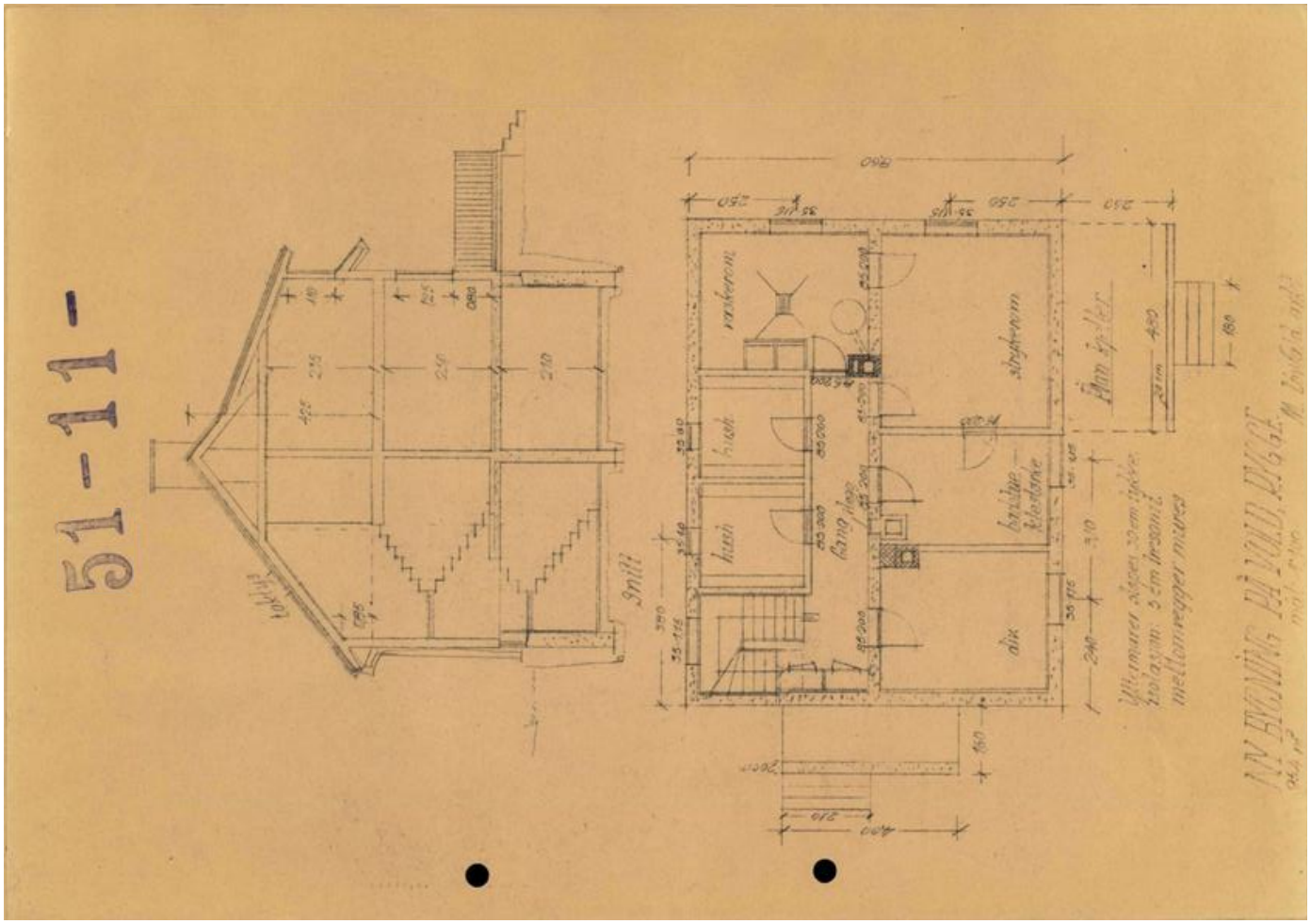
Tiltak på sanitæranlegg

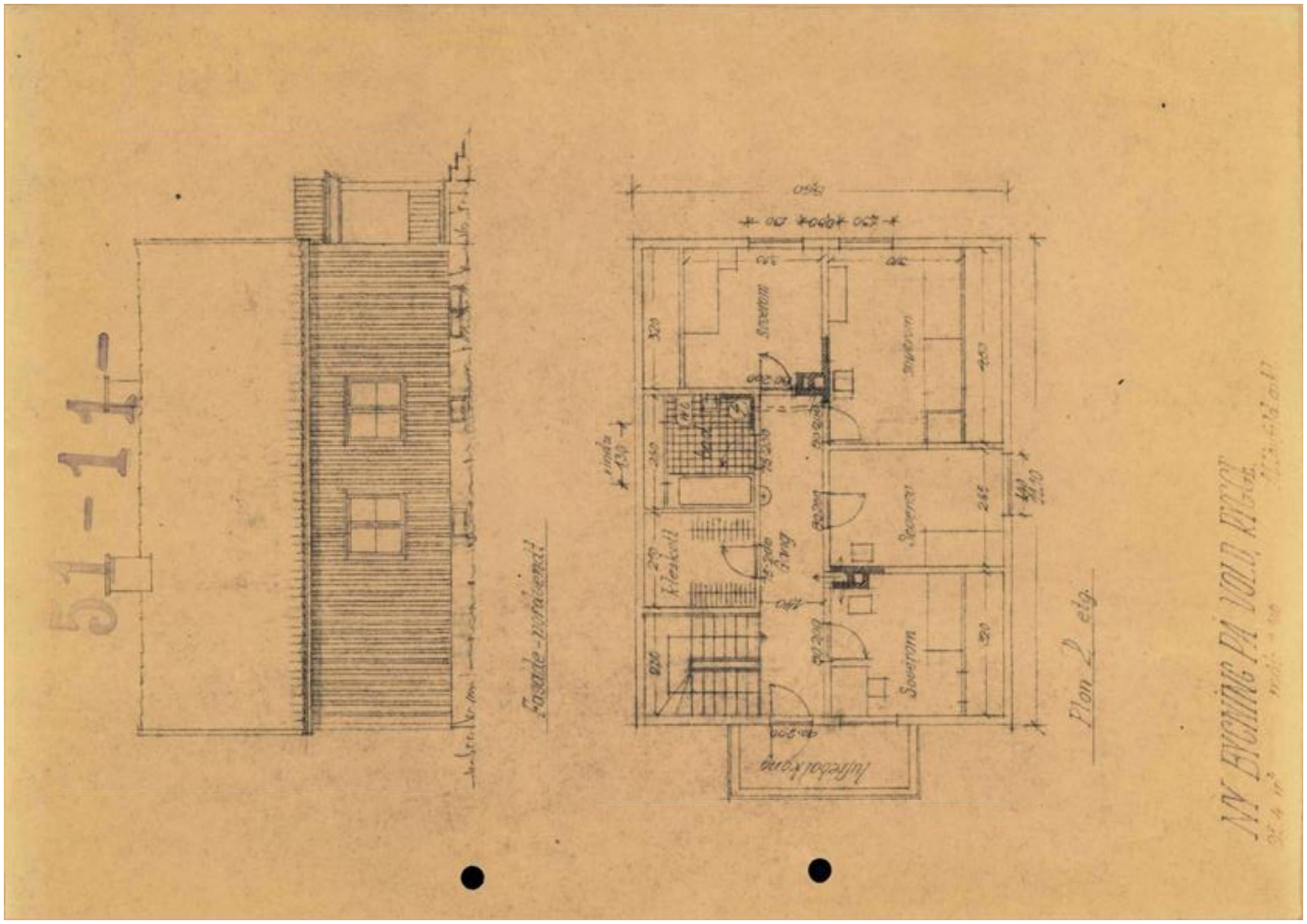
Tiltak 27: Isolere varmtvannsrør

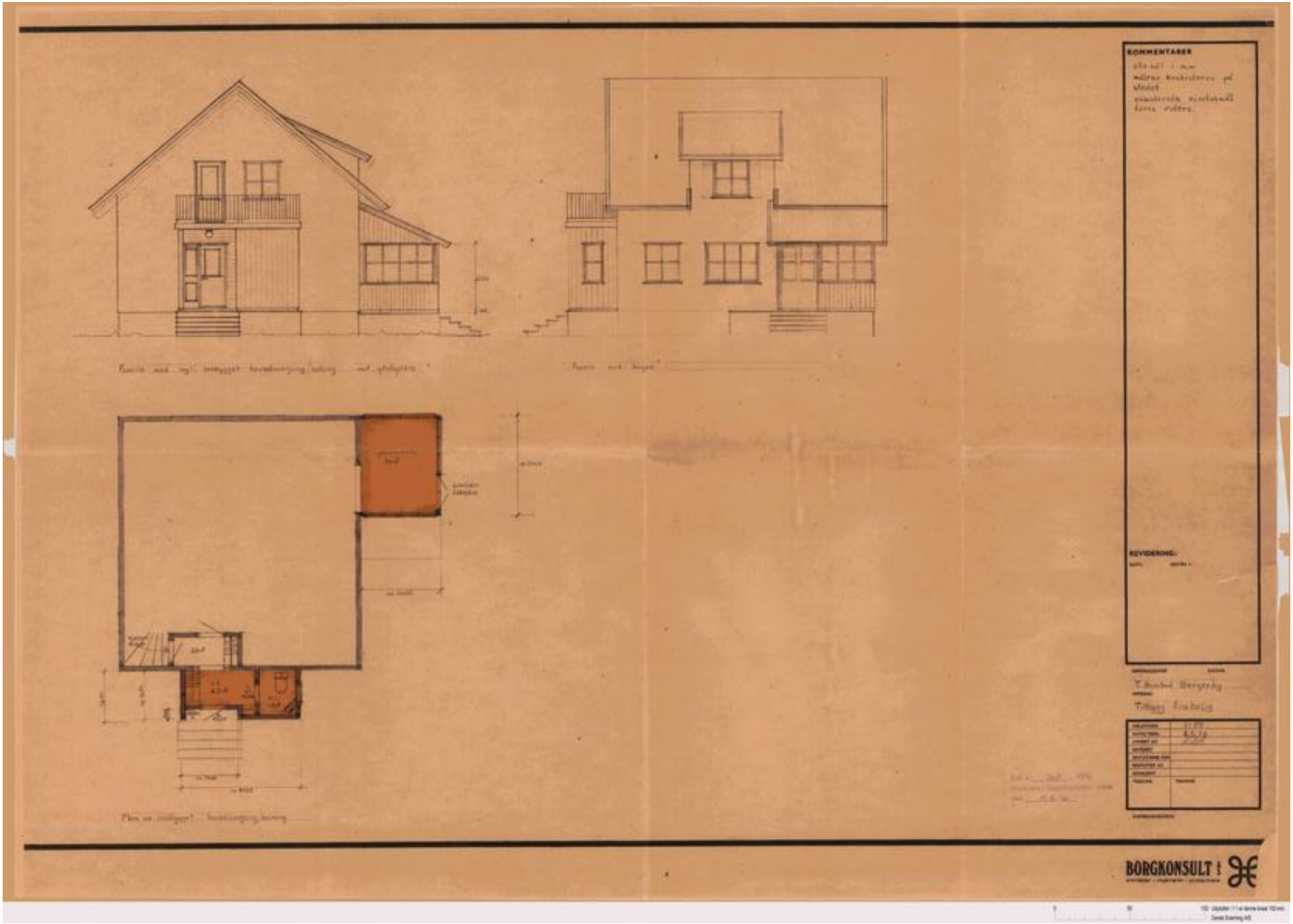
Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.




51-11-
Fasade-sydvenät
entré
kök
spisepl.
skaf
gard
förr.
sovrum
veranda
Plan 1 vån.
NY BYGGNING PÅ VOLL, RYGGE.
M. Lavén arkt


51-11-
Snitt
Plan 1 etg.
Ytterdører skjæres 20cm tykke
balsam 5 cm bredde
mellomvegger murer


51-11-
Fasade-østvendt
Plan 2 etg.


KOMMENTARER
REVIDERING:
BORGKONSULT

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985
- Boligområde - nåværende
- Forretning - nåværende
- Offentlige bygninger - nåværende
- Kommunalteknisk virksomhet - nåværende
- LNF-område
- Vegareal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende

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

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

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense
- Bestemmelsegrense
- Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Jernbane tunnel - nåværende

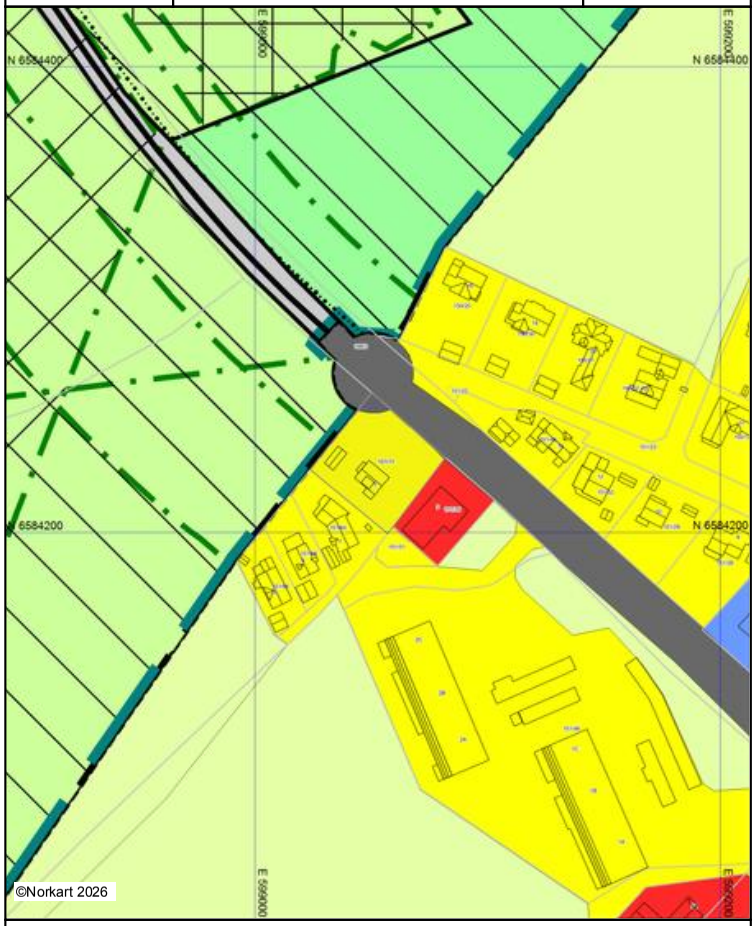
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 151/11
Adresse: Voldskogen 5
Dato: 08.08.2026
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: 151/11
Adresse: Voldskogen 5
Dato: 08.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

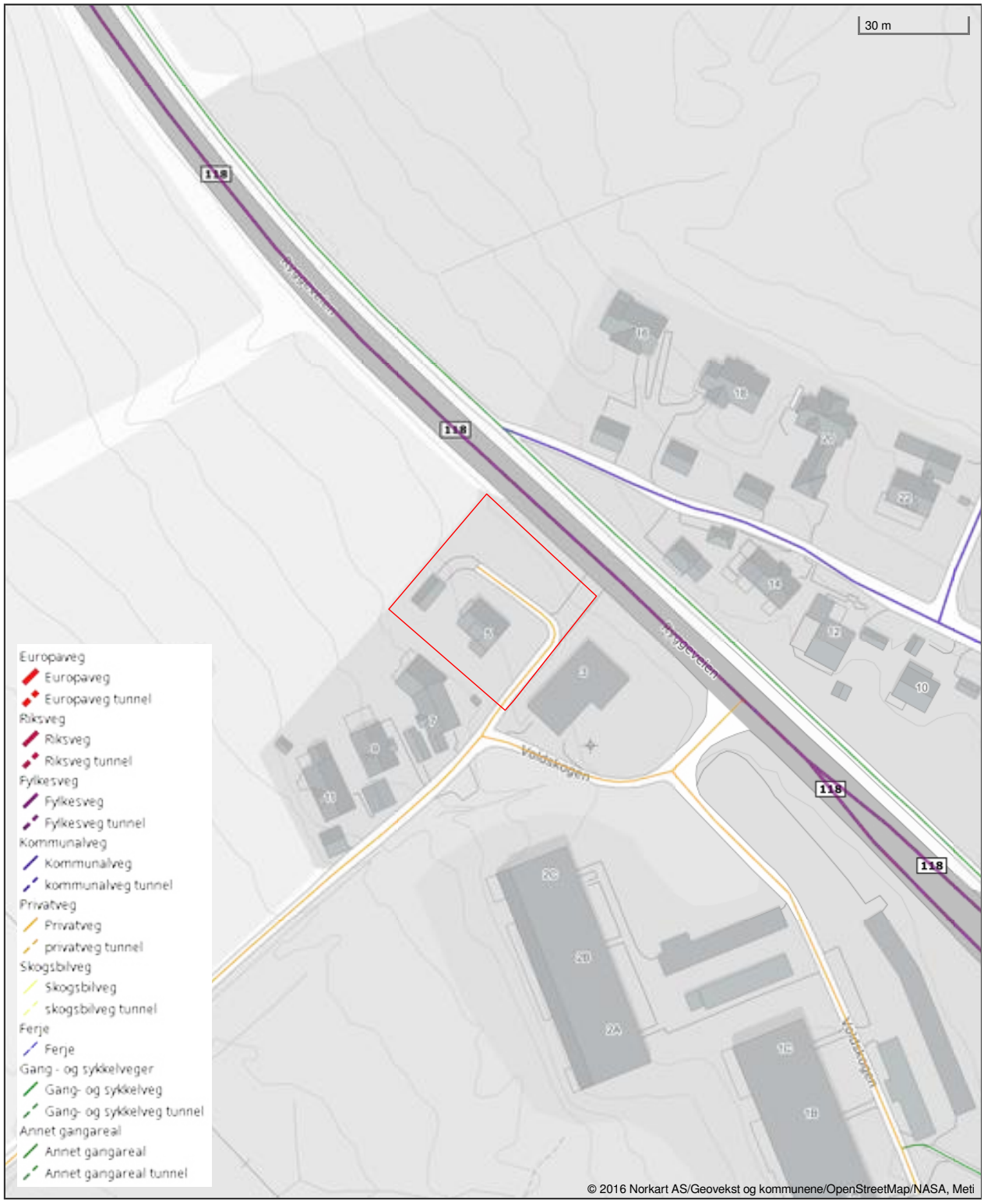
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 08.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3103 - 151/11//



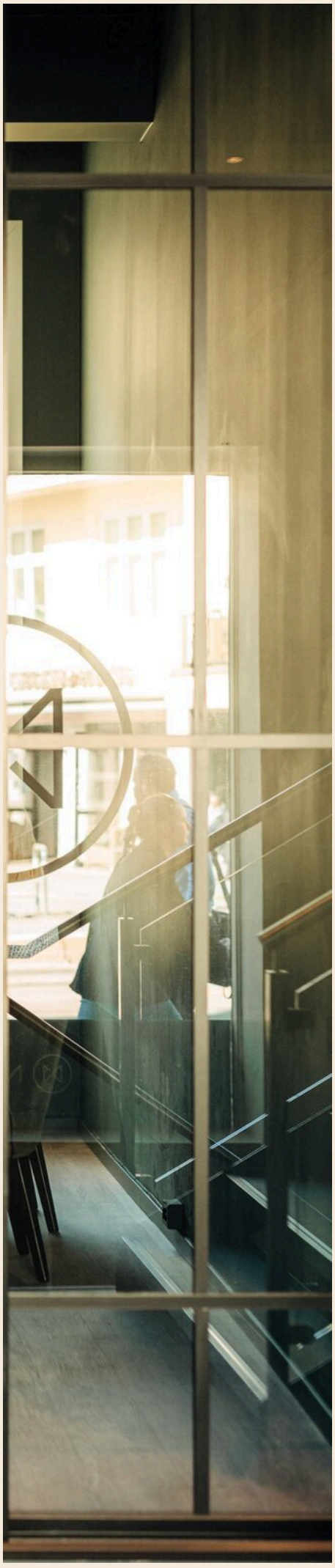
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Moss

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

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

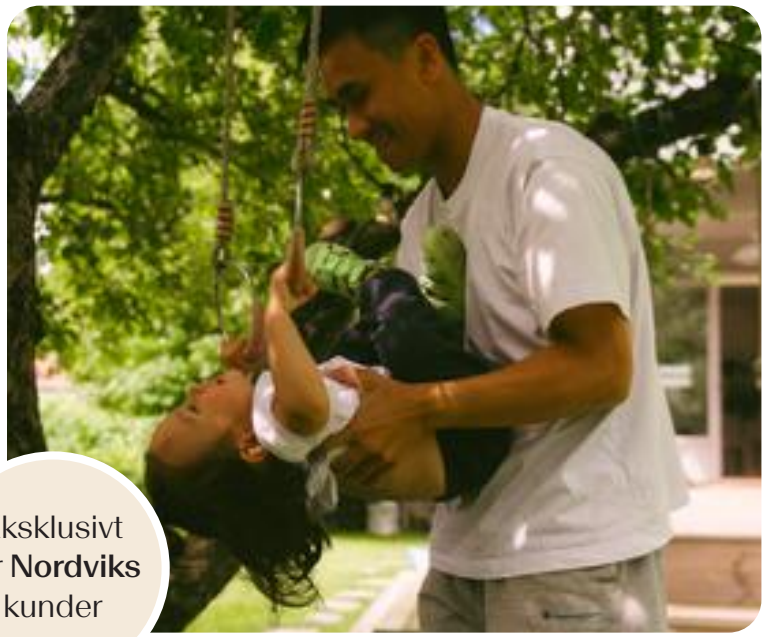


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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: 41-0176/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Voldskogen 5 1580 RYGGE
Matrikkel: Gnr 151, bnr 11 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: