

Raskogen 3A

3 soverom | 164 kvm | Enebolig





Velkommen til

Raskogen 3A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
83	Kontaktinfo
86	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89	Forbrukerinformasjon om budgivning
90	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Enebolig med stor tomt på 1 191 m² - Solcelleanlegg fra 2023 -
Garasje og elbillader - Sentralt på Halmstad!

Prisantydning	4 950 000,-
Omkostninger	124 840,-
Totalpris	5 074 840,-
BRA-i	164 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1970
Eierform	Eiet

Kort fortalt

Velkommen til Raskogen 3A!

- * Enebolig med hovedplan og innredet kjeller.
- * Stor tomt med romslig og flat hage.
- * Kjøkkenet fra 2019 med integrerte hvitevarer.
- * Solcelleanlegg installert i 2023.
- * Garasje, elbillader og stor gårds plass.
- * Innredet kjeller i 2021 (ikke godkjent for varig opphold).
- * 100 m til buss og kort vei til E6.

Eiendommen ligger i et sentralt område med kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehager, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder. Fra boligen er det ca. 100 meter til nærmeste bussholdeplass, og med kort avstand til E6 er det enkel adkomst mot både Moss, Oslo og øvrige deler av Østfold. Området byr også på gode tur- og friluftsmuligheter, aktivitetsområder og et variert servicetilbud.

Velkommen til en hyggelig visning!

Raskogen 3 A













Vindusflater og glassdør mot innbygget terrasse gir en fin overgang mellom inne- og utearealene.



Innbygget terrasse på 21 kvm fungerer som en naturlig forlengelse av stuen. Det foreligger ikke godkjenning for innbygging.

Relativt flat og lettstelt hage med gode muligheter for lek, aktivitet og egne hageprosjekter.







Boligen har tre soverom samlet i 1. etasje.



Hovedsoverommet har en stor garderobeløsning med god plass til klær og sko.

Det andre soverommet i etasjen, ideelt som barnerom, gjesterom eller kontor.





Raskogen 3 A



Kjelleren har både egen utvendig inngang og innvendig adkomst fra boligen.



Fra gangen er det tilgang til alle rommene i underetasjen.

Kjelleren ble innredet i 2021. Etasjen er ikke godkjent som varig oppholdsrom.









Det er installert elbillader på vegg. Fra eiendommen er det kort vei til både skole, barnehager og flotte rekreasjonsområder.



Relativt flat og lettstelt hage med gode muligheter for lek, aktivitet og egne hageprosjekter.

På tomten står en frittstående garasje på 19 kvm. I tillegg er det gode parkeringsmuligheter på gruset gårds plass.



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
41-0017/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Raskogen 3A, 1580 RYGGE
Gnr 150, bnr 23 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selger
Manatsarin Klunruang

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
123 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

124 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
144 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 074 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 094 540,- (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
1970

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer

BRA-i: 164 kvm
BRA-e: 17 kvm
BRA-b: 21 kvm
Totalt BRA: 202 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 77 kvm. Trapperom, kjøkken, kjellerstue, gang, entré, soverom, soverom 2, bad og bod.
Total BRA: 77 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Entré, hall, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, vaskerom, bad og trapperom.
BRA-b: 21 kvm. Innglasset terrasse.
Total BRA: 108 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje.
Total BRA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjeller innredet til beboelsesrom i 2021. Terrasse innglasset/innbygget i 2022. Godkjente byggesøknader er ikke fremlagt. Kjeller oppfyller ikke krav til mengde dagslys og rømning.

Innhold

Boligen inneholder i dagens løsning:
Kjeller: Trapperom, kjøkken, kjellerstue, gang, entré, to soverom, bad og bod.
1. etasje: Entré, hall, tre soverom, stue, kjøkken, vaskerom, bad og trapperom.

Øvrige arealer:
- Innbygget terrasse på 21 kvm (ikke omsøkt).
- Garasje på 17 kvm.

Standard

Boligen ble oppført i 1971 og går over to plan. Eiendommen ligger på en romslig tomt på nærmere 1 200 kvm og har frittstående garasje. Hovedetasjen ble oppgradert i 2019 med nytt kjøkken, nye vinduer og oppussede overflater. Eiendommen har et generelt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

• 1. etasje:

Vel innenfor døren møtes du av en romslig entré med skyvedørsgarderobe med speilfronter langs den ene vegg som gir rikelig med oppbevaringsplass. Gulvet er belagt med laminat, og fra entréen er det naturlig adkomst videre til stuen, kjøkkenet og boligens tre soverom.

Stuen er lys og romslig med god plass til både sofagruppe og spisebord. Peisovnen skaper en lun atmosfære og fungerer som et godt supplement til øvrig oppvarming. Store vindusflater og glassdør mot innbygget terrasse gir en fin overgang mellom inne- og utearealene. Innbygget terrasse på 21 kvm fungerer som en naturlig forlengelse av stuen og kan benyttes gjennom store deler av året. Det foreligger ikke godkjennelse for innbygging.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2019 og har innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer består av oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøleskuff. Ventilator over kokesonen har avtrekk til det fri. Store vindusflater gir godt arbeidslys over benkeplassen, og kjøkkenet ligger praktisk til i tilknytning til både hallen og stuen.

Badet i hovedetasjen er utstyrt med badekar, servantskap og toalett. Gulvet har belegget og veggene er utført med våtromstapet. Rommet har et oppgraderingsbehov. Vegg i vegg med badet ligger vaskerommet, som er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og praktisk arbeidsplass. Gulvet har belegget, og rommet har et oppgraderingsbehov.

Boligen har tre soverom samlet i 1. etasje. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderober med skyvedører. De to øvrige rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har plass til seng og øvrig møblering. Alle rommene har laminatgulv og vinduer mot hagen.

• Kjeller:

Kjelleren ble innredet i 2021 og har både egen utvendig inngang og innvendig adkomst fra boligen. Her er det etablert kjøkken, stue, to innredede rom og bad, samt gulvvarme i etasjen. Omgjøringen til hoveddel er ikke byggesøkt eller godkjent, og rommene oppfyller ikke dagens krav til dagslys og rømningsveier for varig opphold.

Rom brukt som kjellerstue har plass til møblement. Veggene er kledd med panelplater og gulvet har laminat, mens et vindu slipper inn naturlig dagslys. Kjøkkenet ble montert i 2021 og har innredning med slette fronter, heltre benkeplate, integrert oppvaskmaskin og ventilator med avtrekk til det fri.

Badet ble etablert i 2021 og har flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på veggene, toalett, servantskap og dusjnise. Det er ikke etablert ventilasjon i rommet.

Kjelleren har to innredede rom med laminatgulv og panelkledd vegg. Rommene har hvert sitt vindu, men er ikke godkjent for varig opphold.

Uthus i hagen gir lagringsmulighet i tillegg til frittstående garasje.

Overflater:

Gulv: Laminat, fliser, belegget og helteppe.

Vegger: Tapet, panelplater, våtromstapet, baderomsplater, slettmalt overflate og malt strie.

Himling: Malte takplater.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Kombinert av eldre kobberrør og nyere plastledninger i rør-i-rør system.

Avløpsrør: Kombinert av eldre støpejernsrør og nyere plastrør.

Ventilasjon: Tilluftventiler i yttervegger og mekanisk avtrekk fra kjøkken. Begge kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet i kjelleren er uten etablert ventilasjon.

Varmtvannsbereder: Elektrisk varmtvannsbereder på 200 liter, byttet i 2023, montert i rom med sluk.

Oppvarming: Elektrisk oppvarming med panelovner, gulvvarme og luft-til-luft varmepumpe. Peisovn tilknyttet murt elementpipe. Solcelleanlegg montert i 2023.

Elektrisk anlegg: Nyere el-skap med jordfeilautomater og montert overspenningsvern.

Parkering

Parkering i frittstående garasje og på gruslagt gårdsplass. Det er montert ladeboks på vegg.

Modernisering og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2023:

- Montert solcelleanlegg
- Installert ny varmtvannsbereder på 200 liter

2022:

- Terrasse innglasset og innbygget

2021:

- Etablert og flislagt bad i kjeller
- Montert kjøkken i kjeller
- Innredet kjeller til beboelsesrom, inkludert elektriske installasjoner og gulvvarme

2020:

- Skiftet vinduer på innbygget terrasse med trevinduer med 2-lags isolerglass

2019:

- Oppgradert 1. etasje med nye overflater, nytt kjøkken og nye kjøkkenvinduer
- Skiftet kjellervinduer til vinduer med PVC-karm og 2-lags isolerglass

2018:

- Skiftet ytterdør på innbygget terrasse til isolert trekonstruksjon med 2-lags isolerglass

Ukjent årstall:

- Installert nyere sikringsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Svar: Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Svar: Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Svar: Ja. Beskriv: Utleiedelen er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene.

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? Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealet er oppgitt i takstrapport/tilstandsrapport, men jeg kjenner ikke til nøyaktig tidspunkt for selve oppmålingen.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Svar: Ja. Beskriv: Jeg har ikke undersøkt dette nærmere og kjenner ikke til om det mangler brukstillatelse eller ferdigattest.

Bygningssakkyndig

Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig: Saltak tekket med takshingel. Nedløp og beslag: Pipe med helbeslag, montert stigetrinn.

Veggkonstruksjon: Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.

Fasader med tømmermannskledning, liggende kledning i gavler. Takkonstruksjon/Loft: Saltak med kaldtloft, oppført med w-takstoler og taktro med bordkledning. Loft etterisolert.

Vinduer med ramme og karm i tre med enkle koblede glass. Kjellervinduer med pvc-karm med 2-lags isolerglass fra 2018/19. Ytterdører i trekonstruksjon. Innbygget terrasse oppført i trekonstruksjon. Gulv med helteppe på undergulv i tre, vegger og himling med trepanel. Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2020, ytterdør i isolert trekonstruksjon med 2-lags isolerglass fra 2018.

Innvendig: Kjelleretasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Murt elementpipe med tilknyttet peisovn. Innredet kjeller med innvendige påførede yttervegger mot terreng.

Tomteforhold: Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Drenssystem antatt fra byggeår.

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

setninger. Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen, og gruslagt gårdsplass. Inntaksledning vann i galvanisert metall fra byggeår. Avløpsrør ned i kjellergulv i plast, stikkledning i ukjent utførelse.

GARASJE

Garasje oppført i trekonstruksjon. Saltak med shingelteking. Vippeport i tre.

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Sprøhet i tekkematerialet pga. alder, stedvis løse shingellepper. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av taktekkingen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av eldre taktekking er økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Tømmermannskledning med tettsittende lusklosser.

Stedvis råte i kledningsbord, spesielt i gavlvegg syd. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen. Råteskadede kledningsbord bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og sikre fasadens funksjon. Manglende lufting og eksisterende råte kan føre til ytterligere forringelse av veggkonstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist andre avvik: Loft uten gangbart gulv, loft begrenset besiktiget fra luke. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å tilrettelegge for bedre adkomst og inspeksjonsmuligheter på loftet, slik at hele loftsrommet kan inspiseres ved behov. Begrenset besiktigelse medfører økt risiko for at skjulte feil eller skader ikke oppdages.

- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Kjellervinduer mangler tetting mellom karm og veggkonstruksjon. Vinduer i 1. etasje med aldersslitasje, vedlikeholdsbehov. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tetting mellom kjellervinduenes karm og veggkonstruksjon for å hindre trekk, varmetap og fuktinntrengning. Vinduer i 1. etasje bør vedlikeholdes og eventuelt overflatebehandles for å redusere risikoen for ytterligere slitasje, fuktskader og redusert isolasjonsevne.

- Utvendige trapper: Trinn uten helling for avrenning. Konsekvens/tiltak: Trinnene bør utbedres slik at de får tilstrekkelig helling for avrenning, for å unngå oppsamling av vann som kan føre til glatte overflater, økt fare for fallulykker og frostspreng i konstruksjonen.

- Overflater: Det er påvist andre avvik: Døråpninger stedvis med manglende terskel, laminatgulv fuktutsatt. Overflater begrenset besiktiget pga. større mengder løsøre innbo på/mot overflater besiktigelsesdagen.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres terskler i døråpninger, eventuelt fuktbeskytte ende av laminatgulv i døråpninger, for å redusere risikoen for fuktskader på laminatgulv. Begrenset besiktigelse på grunn av mye løsøre og innbo medfører økt risiko for skjulte skader eller avvik på overflater ikke påvist. Det anbefales ny kontroll av overflater når dette er mulig, for å avdekke eventuelle skjulte feil.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

- Innvendige trapper: Det er liten frihøyde i trappeløp. Lav fri høyde ved etasjeskillet. Konsekvens/tiltak: Liten frihøyde i trappeløpet bør utbedres for å bedre tilgjengelighet og redusere risiko for hodeskader ved ferdsl i trappen.

- Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist andre avvik. Ved besiktigelse i sluk kan det ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt.

Sluk plassert inntil vegg, krav tilsier minimum 30 cm avstand fra vegg for montert type sluk.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført tilslutning membran/tettesjikt til sluk.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Sluk plassert inntil vegg gir forhøyet risiko for lekkasje. -For situasjonen bør det foretas jevnlig kontroll i vegg fra tilstøtende rom/teknisk bod.

- Kjeller - Kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Benkeplate med manglende tettefuge mot vegg med panelplater i malt MDF.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tettefuge mellom benkeplate og vegg for å hindre fuktskader på panelplater i MDF. Manglende tettefuge øker risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader på innredning og vegg. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, da dette er et krav for kjøkken av denne alder. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer og følgeskader på konstruksjon og innredning.

- Vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system i servantskap kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene på rør-i-rør-systemet i servantskapet på kjøkkenet for å hindre at eventuelle lekkasjer sprer seg til omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tettemuffer er økt risiko for vannskader i bygningskonstruksjonen ved lekkasje.

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

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

- Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømming. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å etablere ventilerings med kontinuerlig drift for å tilpasse det til dagens bruksmønster. Manglende tilpasning kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, noe som kan gi dårlig inneklimate og økt risiko for fuktskader. For innredet kjeller, se beskrevet under pkt. Rom under terreng.

- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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.

- Varmtvannstank: Det er påvist andre avvik: Bereder elektrisk tilknyttet med stikkontakt og skjøteledning. Krav til fast el-tilknytning fra 2010 for bereder med effekt 2kW, og fra 2014 for beredere 1,5kW. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres fast elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for varmgang og brann. Manglende fast tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og brannskader.

- Andre installasjoner: Det er påvist andre avvik: Dokumentasjon ikke fremlagt. Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på solcelleanlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets kvalitet, sikkerhet og forskriftsmessige utførelse, noe som øker risikoen for feil, redusert levetid og fremtidige kostnader.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Vannansamling i lyskasser for kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren og lyskassene for å hindre vannansamling. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og skader på grunnmur og bygningskonstruksjon.

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

Følgende forhold er kommentert med TG3:

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert. Montert solcelleanlegg i 2023 med glatt overflate på tak, 2023 lagt til grunn som referanseår pga. endret overflate; Snøfangere mangler på del av tak over terrasse/uteplass. Utettheter i rennebeslag, materialtretthet pga. alder. - Medfører økt fuktbelastning på bakenforliggende trekonstruksjoner. Konsekvens/tiltak: Det bør monteres snøfangere på taket over terrasse/uteplass for å redusere risikoen for snøras og personsikader. Rennebeslag bør skiftes for å hindre økt fuktbelastning og påfølgende skader på bakenforliggende trekonstruksjoner. Øvrige beslag bør vurderes for utskifting for å unngå fremtidige lekkasjer og følgeskader. I kostnadsestimat er det medtatt skifting av rennebeslag og mont. av snøfanger.

- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Ytterdør trapperom gavlvegg syd råtebeskadiget. Ny ytterdør i kjeller med manglende understøttelse og tetting. Konsekvens/tiltak: Ytterdør i trapperom på gavlvegg syd må skiftes eller utbedres for å hindre videre råteskader og sikre tilfredsstillende funksjon. Ny ytterdør i kjeller bør få korrekt understøttelse og tetting for å unngå risiko for inntrenging av fukt og påfølgende skader på konstruksjonen.

- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Pipe innkledd. -For murt elementpipe er det krav til min. 2 synlige pipevanger. Konsekvens/tiltak: Det må etableres minst to synlige pipevanger i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig inspeksjonsmulighet og brannsikkerhet. Sprekker i ildfast stein må utbedres for å unngå risiko for brann og redusert funksjon på ildstedet. Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å hindre brannfare ved eventuell glødesmitte.

- Rom Under Terreng: Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning. Foretatt hulltaking i påforet vegg, påvist skadelig fukt i veggens bunnsvill. - Målt fuktverdi til 30 vektprosent. For å unngå soppangrep på trevirke i konstruksjon med god uttørkingsevne, bør trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt. I konstruksjoner med lav

uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å fjerne eller utbedre påforede vegger for å hindre videre fuktskader, drens-system bør oppgraderes. For bruk av rommene bør det etableres tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for sopp- og råteskader, som kan føre til helsemessige plager og skader på bygningskonstruksjonen. I kostnadsestimat er det medregnet fjerning av påforede vegger, samt etablering ventilasjon. Oppgradering av drens-system er ikke medtatt her.

- 1. etasje - Vaskerom - Generell: Vaskerom med gulvbelegg, vegger med slett malt overflate/malt strie. Veggmontert utslagskum i plast, røropplegg for vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Utett våtrom. Jernsluk med rustdanneler. Belegg/tettesjikt avsluttet løst ved sluk.

Konsekvens/tiltak: Jernsluk med rustdanneler bør vurderes skiftet, og belegg/tettesjikt må avsluttes tett og forskriftsmessig mot sluk for å hindre vannlekkasje til underliggende konstruksjoner. Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for vannskader og fuktskader i gulv og omkringliggende konstruksjoner.

- 1. etasje - Bad - Generell: Gulv med belegg, vegger med våtromstapet. Gulvklosett, servantskap og badekar med veggmontert armatur. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Utett våtrom. Jernsluk med rustdanneler. Belegg/tettesjikt avsluttet løst ved sluk. Flatt gulv ved sluk, del av gulv med fall mot dør. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, samt fare for følgeskader på grunn av manglende fall mot sluk og utett tettesjikt.

- Kjeller - Bad - Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Høydedifferanse fra topp slukrist til topp flis ved døråpning målt til 0 mm. Tettesjikt avsluttet under gulvflis og terskel montert mot flis uten fuge/uten oppkant, dvs. høydedifferanse sluk til topp membran ved dør er -10mm. -Membran med motfall. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og korrekt avslutning av membran ved dør for å hindre at vann kan renne mot dør og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannlekkasje og følgeskader ved eventuell vannansamling utenfor dusjonen.

- Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt. Dør dusjnise beskadiget/knekt i bunn. Innbygget klosettsisterne uten overløp mot bad for synliggjøring av eventuell lekkasje. Delevegg med klosettsisterne åpen fra teknisk bod med

sluk. Konsekvens/tiltak: Dør i dusjnise må repareres eller skiftes for å sikre funksjon og begrense vann på gulv utenfor dusjnise uten fall. Manglende overløp fra innbygget klosettsisterne bør utbedres slik at eventuell lekkasje blir synliggjort på badet. Konsekvensen av dagens løsning er at lekkasjevann kan forbli uoppdaget og forårsake skjulte fuktskader i konstruksjonen. I kostnadsestimat er det medregnet ny dusjnisefront.

- Kjeller - Bad - Ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Påvist skadelig fuktnivå i innvendig påforet kjellervegg. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres utvendig fuktsikring og drenering av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning i kjellerveggene. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og forringelse av bygningskonstruksjonen, samt dårligere innemiljø.

Varme

Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn og solcelleanlegg.

Varmedistribusjon med panelovner, gulvvarme og varmepumpe luft-til-luft.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring for gulvvarme og solcelleanlegg. Anlegget er ikke funksjonstestet.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Utvendig trapp mangler håndløper på vegger. Radonmåling ikke foretatt. Innvendig trapp med åpninger i rekkverk og trinn over dagens krav, manglende håndløper. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Konsekvens/tiltak: Det bør monteres rekkverk og håndløper på utvendige og innvendige trapper for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker. Åpninger i rekkverk og mellom trinn bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav for å hindre at barn kan falle gjennom. Det anbefales å gjennomføre radonmåling, da forhøyede radonnivåer kan medføre helserisiko. Manglende radonsperre gir økt risiko for inntrengning av radongass i bygningen.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og

selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger boligen: Stekovnen (1. etasje), stekeplate (1. etasje), mikro (1. etasje), 2 oppvaskmaskiner (1. etasje og underetasje).

Følgende hvitevarer medfølger ikke: vaskemaskin, tørketrommel, kjøleskap, kjøleskuff (1. etasje). Komfyr (underetasje).

Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Løs heltre benkeplate over skap i underetasjen medfølger ikke.

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

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

Adgang til utleie

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

Boligen har en innredet kjeller med egen inngang og rom tilrettelagt for bruk som leilighet. Kjelleren er ikke godkjent som egen utleieenhhet, og rommene er ikke godkjent for varig opphold.

Energi og oppvarming

Energimerking

Energimerking på boligen er G

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peisovn.
- Gulvvarme i kjeller.
- Varmepumpe.
- Elektrisk oppvarming.

Det ble montert et solcelleanlegg som energitilskudd i 2023.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 991 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 209,-pr. 2025

Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Fakturert beløp i 2025:

- Vann: kr 5 005,02
- Avløp: kr 7 654,74
- Renovasjon: kr 5 101,71
- Feiing: kr 447,96
- Eiendomsskatt: kr 3 855,-

Totalt: kr 22 064,43

Årsprognose for 2026 er ca. kr 23 000.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring fra Gjensidige kr. 26 001,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr. 1 360,- pr mnd.
- Leasing for solceller kr. 1 889,- pr mnd. Selger opplyser at leasing går mot ferdig betalt.

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

Eiendomsskatt

Kr 3 855,- pr. 01.01.2025

E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Moss kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 942 550,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 3 770 201,- pr. 2024

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

salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring

Gjensidige

Polisenr: 89797784

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet kabel-TV, bredbånd/fiber via Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 191 kvm (Eiertomt)

Tomten er opparbeidet med gruset gårds plass, plenarealer, hekk og variert beplantning. Den relativt flate hagen gir gode muligheter for lek, hagearbeid og hyggelige uteopphold. På tomten står en frittstående garasje og den romslige gårds plassen gir gode parkeringsmuligheter for flere biler.

I følge grunnkart er tomtegrensene nøyaktig (≤ 10 cm) mot nordøst og middels nøyaktig ($10 < \leq 30$ cm) mot sør, sørøst og vest, med målebrev som arealkilde.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Raskogen 3A ligger i et veletablert boligområde, hovedsakelig bestående av eneboliger, med en fin kombinasjon av rolig nabolag, kort vei til servicetilbud og nærhet til både natur og kollektivtransport. Fra eiendommen er det gangavstand til flere dagligvarebutikker, deriblant Kiwi som ligger 13 min. gange unna, apotek, spisesteder og kafé. Halmstad er et barnevennlig område med skole og flere barnehager innenfor kort gangavstand.

I tilknytning til barneskole og kunstgressbane på Halmstad ligger Halmstad Aktivitetspark, 800 meter fra

boligen. Aktivitetsparken byr på rekreasjonsmuligheter for liten og stor med lekeområder, sandvolleyballbane, rasteplass og Tuftepark. Litt lenger bort i gata ligger Ryggehallen med idretts- og svømmehall, og det lokale treningssenteret er lett tilgjengelig med 3 min. i bil eller en gåtur på 13 min. Nærmeste busstopp ved boligen ligger 1 min. gange (100 meter) unna og det tar ca. 11 min. å gå til togstasjon.

I Moss og omegn finnes det et variert utvalg av kjøpesentre, aktivitetssentre og servicetilbud. Rygge Storsenter ligger lett tilgjengelig på Høyden handelsområde og tilbyr et godt utvalg av butikker. Høyda og Varnaveien er byen i byen når det kommer til shopping, og her finner man et godt utvalg store og små nisje- og kjedebutikker, spisesteder og kafeer. Mosseporten kjøpesenter og Moss sentrum med sentrumsfasiliteter nås enkelt både med offentlig transport og bil.

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

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

Offentlig kommunikasjon

Halmstad Flyplassveien (busstopp): 1 min. gange - 100 meter

Rygge stasjon: 11 min. gange

Fra Rygge er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fra Moss er det fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det under en time med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager

Halmstad barnehage: 3 min. gange

Voldskogen barnehage: 6 min. gange

Espira Fasanveien: 16 min. gange

Halmstad skole (1-7.trinn): 2 min. kjøring

Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 7 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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 21.05.1971. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Innvendig: Maling av vindfang ikke ferdig. Kjellertrapp mangler. Kjeller ikke ferdig.

- Utvendig: Utvendige trapper mangler. Puss av mur over terreng. Innpudding av kjellervinduer. Taktekke (shingel) mangler. Beising av en del utvendig kledning.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger i tillegg ferdigattest for garasje/uthus (anneks til bolig) datert 10.02.2010.

Det foreligger godkjente byggetegninger for eneboligen, godkjent 16.06.1970. Det er avvik opp mot dagens løsning:

I de godkjente tegningene er kjelleren godkjent utelukkende med tilleggsdel (sportsbod, hobbyrom, oppbevaringsbod, tørkerom og matbod). Etasjen er i dag innredet med rom for varig opphold, herunder kjellerstue, to soverom, kjøkken og bad. Bruksendringen er ikke omsøkt og rommene er derfor ikke godkjent som varig oppholdsrom.

Innbyggingen av terrassen er ikke søkt eller byggemeldt kommunen og er derfor ikke godkjent som varig opphold.

I følge grunnkart ser det ut som utebod er plassert helt inntil tomtегrensen.

Vei, vann og avløp

Adkomst via kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er tilknyttet følgende kommuneplaner:

Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-

2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status:

Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.

Delareal: 2 384 m². KP Hensynsonenavn: H220. KP Støy: Gul sone iht. T-1442.

Delareal: 1 192 m². Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Delareal: 1 192 m². Bestemmelse Områdenavn:

Avviksone støy. KP Bestemmelse Hjemmel:

byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen er tilknyttet følgende kommunedelplaner:

Id: M178. Navn: HALMSTAD. Plantype: Kommunedelplan.

Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse:

14.12.2006.

Delareal: 1 192 m². Arealbruk: Boligområde, Nåværende.

Eiendommen er tilknyttet følgende kommunedelplaner under arbeid:

Id: 464. Navn: Kommunedelplan for Halmstad. Status: 0.

Plantype: Kommunedelplan.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/150/23:

20.01.1997 - Dokumentnr: 440 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om solidarisk ansvar

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere
Meglernes forklaring: Eiendommen er tilknyttet felles privat avløpsnett. Dette medfører at eierne av tilknyttede eiendommer har et solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av den private ledningen fra kommunal hovedledning og frem til forgreningspunkt ved eiendommen. For Raskogen 23 gjelder ansvaret kun avløp.

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 budforhøvelser 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 dekningsalg 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

Meglerns vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 74 250,-

Grunnpakke Hus kr. 13 400,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-

Oppgjørshonorar kr. 8 500,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 3 000,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. juni 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).

Raskogen 3A

Skoler

Halmstad skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	2 min 🚶 0.5 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	7 min 🚶 4.9 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	12 min 🚶 7.6 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	13 min 🚶 10.2 km

Sport

🏊 Halmstad skole - gymnastikksal	9 min 🚶
🏊 Rygge idrettspark	10 min 🚶
🏊 SKY Fitness Rygge	10 min 🚶
🏊 Fokus Trening	6 min 🚶

Offentlig transport

🚶 Halmstad Flyplassveien Linje 200, 201, 600, 630, 633	1 min 🚶 0.1 km
🚶 Rygge stasjon Linje RE20	11 min 🚶 1 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 14 min 🚶

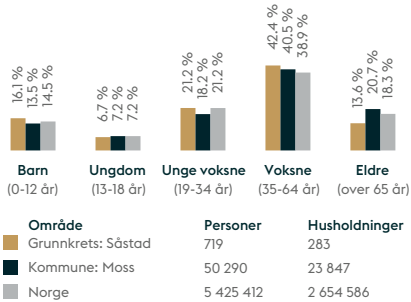
Barnehager

Halmstad barnehage (1-5 år) 62 barn	3 min 🚶 0.3 km
Voldskogen barnehage (1-5 år) 35 barn	6 min 🚶 0.6 km
Espira Fasanveien (1-5 år) 58 barn	16 min 🚶 1.5 km

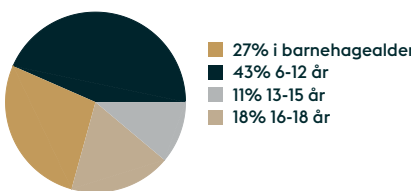
Dagligvare

Kiwi Rygge	11 min 🚶
Rema 1000 Halmstad	13 min 🚶

Aldersfordeling



Aldersfordeling barn (0-18 år)



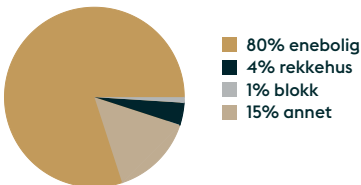
Ladepunkt for el-bil

🚗 Kiwi Rygge	11 min 🚶
🚗 Rema 1000 Halmstad	13 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
 Raskogen 3A , 1580 RYGGE
 MOSS kommune
 gnr. 150, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 25.06.2026

Oppdragsnr.: 18176-1866

Eiendomsverdi ref nr: RJ2143

Autorisert foretak: Moss Eiendomstaksering AS

Vår ref: Kristian Østmark



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1971 i trekonstruksjoner på ett plan over kjeller.

I tillegg oppført frittstående garasje.

Kjeller innredet til beboelsesrom i 2021.

Terrasse innglasset/innbygget i 2022.

Installert solcelleanlegg i 2023. Ny VV-bereder i 2023.

1. etasje oppusset i 2019 med blant annet nye overflater, nytt kjøkken, nye vinduer på kjøkken.

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

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak tekket med takshingel.

Pipe med helbeslag, montert stigetrinn.

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.

Fasader med tømmermannskledning, liggende kledning i gavler.

Saltak med kaldtloft, oppført med w-takstoler og taktro med bordkledning. Loft etterisolert.

Vinduer med ramme og karm i tre med enkle koblede glass.

Kjellervinduer med pvc-karm med 2-lags isolerglass fra 2018/19.

Ytterdører i trekonstruksjon.

Innbygget terrasse oppført i trekonstruksjon. Gulv med helteppe på undergulv i tre, vegger og himling med trepanel. Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2020, ytterdør i isolert trekonstruksjon med 2-lags isolerglass fra 2018.

Utvendig adkomst til kjelleretasje med støpt trapp mellom yttervegg og støttemur.

-Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger generelt med tapet og panelplater, himlinger med malte takplater.

Gulv generelt med laminat, fliser i entré.

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

Murt elementpipe med tilknyttet peisovn.

Innredet kjeller med innvendige påforede yttervegger mot terreng.

Tretrapp med åpne opptrinn, spilerekkeverk på ene side i trapp.

Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom med gulvbelegg, vegger med slett malt overflate/malt strie. Veggmontert utslagskum i plast, røropplegg for vaskemaskin.

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

Bad i 1. etasje

Gulv med belegg, vegger med våtromstapet.

Gulvklosett, servantskap og badekar med veggmontert armatur.

Foretatt fuktmåling i åpning fra underside av etasjeskillet, uten å påvise unormale forhold.

Bad i kjeller

Flislagt bad fra 2021.

Vegger med baderomsplater, montert med tilhørende metallprofiler

Sokkelflis. Himling med malte takplater (Takess).

Flislagt gulv med gulvvarme. Sluk i og utenfor dusjnise.

Plastsluk 2 stk, hhv. i og utenfor dusjnise.

Veggmontert klosett med innbygget sisterner, servantskap og dusjnise.

Baderom uten etablert ventilering.

Fuktmåling foretatt i delevegg åpen fra tilstøtende teknisk bod uten å påvise unormale forhold..

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skapinnredning med slette fronter, laminat benkeplate. Integreert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kjøleskuff.

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

Skapinnredning med slette fronter, heltre benkeplate. Innbygget oppvaskmaskin.

Innredning montert ifbm. innredet kjeller i 2021.

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i boligen utført i kombinasjon av eldre kobberør og nyere plastledninger plast i rør-i-rør system.

Avløp i kombinasjon av eldre stejernsrør og nyere plastrør.

Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken.

Montert varmepumpe luft-luft.

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

Solcelleanlegg, montert i 2023.

Nyere el-skap med jordfeilautomater, montert overspenningsvern.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Drensssystem antatt fra byggeår.

Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.

Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symptom på setninger.

Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen, og gruslagt gårdsplass.

Inntaksledning vann i galvanisert metall fra byggeår. Avløpsrør ned i kjellergulv i plast, stikkledning i ukjent utførelse.

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

[Gå til side](#)

Utvendig trapp mangler håndløper på vegger.

Radonmåling ikke foretatt.

Innvendig trapp med åpninger i rekkverk og trinn over dagens krav, manglende håndløper.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

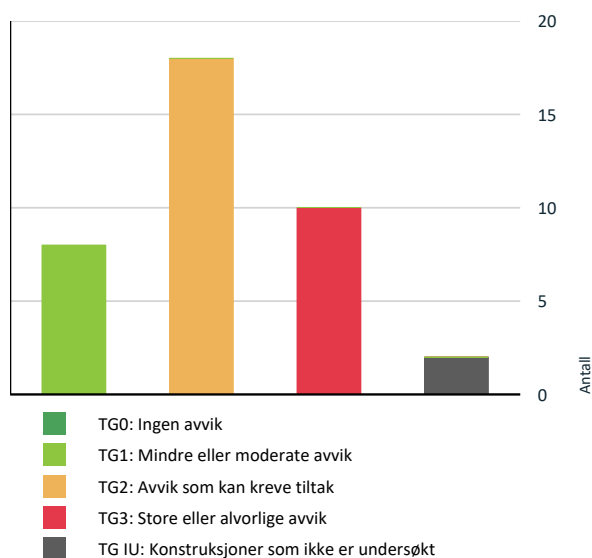
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjeller innredet til beboelsesrom i 2021. Terrasse innglasset/innbygget i 2022. Godkjente byggesøknader er ikke fremlagt.

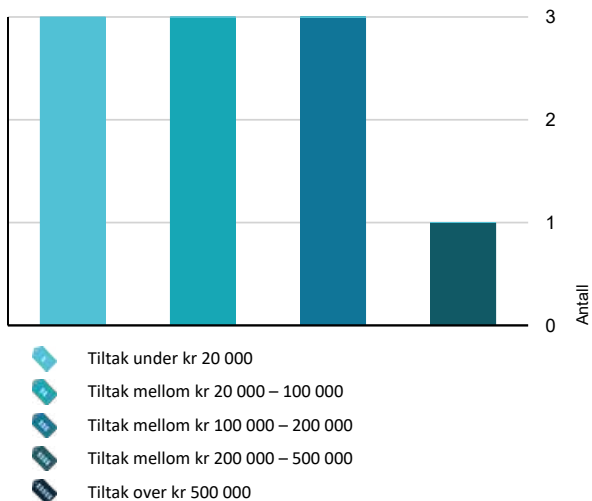
Kjeller oppfyller ikke krav til mengde dagslys og rømning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varme [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
 Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1971

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med takshingel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Sprøhet i tekkematerialet pga. alder, stedvis løse shingellepper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av taktekingen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av eldre takteking er økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipe med helbeslag, montert stigetrinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Montert solcelleanlegg i 2023 med glatt overflate på tak, 2023 lagt til grunn som referanseår pga. endret overflate ; Snøfangere mangler på del av tak over terrasse/uteplass.

Utettheter i rennebeslag, materialtretthet pga. alder. - Medfører økt fuktbelastning på bakenforliggende trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres snøfangere på taket over terrasse/uteplass for å redusere risikoen for snøras og personskafer.

Rennebeslag bør skiftes for å hindre økt fuktbelastning og påfølgende skader på bakenforliggende trekonstruksjoner.

Øvrige beslag bør vurderes for utskifting for å unngå fremtidige lekkasjer og følgeskader.

I kostnadsestimat er det medtatt skifting av rennebeslag og mont. av snøfanger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Tømmermannskledning med tettsittende lusklosser.
Stedvis råte i kledningsbord, spesielt i gavlvegg syd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen.
Råteskadede kledningsbord bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og sikre fasadens funksjon.
Manglende lufting og eksisterende råte kan føre til ytterligere forringelse av veggkonstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med kaldtloft, oppført med w-takstoler og taktro med bordkledning. Loft etterisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Loft uten gangbart gulv, loft begrenset besiktiget fra luke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å tilrettelegge for bedre adkomst og inspeksjonsmuligheter på loftet, slik at hele loftsrommet kan inspiseres ved behov. Begrenset besiktigelse medfører økt risiko for at skjulte feil eller skader ikke oppdages.

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med enkle koblede glass. Kjellervinduer med pvc-karm med 2-lags isolerglass fra 2018/19.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Kjellervinduer mangler tetting mellom karm og veggkonstruksjon.

Vinduer i 1. etasje med aldersslitasje, vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tetting mellom kjellervinduenes karm og veggkonstruksjon for å hindre trekk, varmetap og fuktinntrengning.

Vinduer i 1. etasje bør vedlikeholdes og eventuelt overflatebehandles for å redusere risikoen for ytterligere slitasje, fuktskader og redusert isolasjonsevne.



! TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

Ytterdør trapperom gavlvegg syd råtebeskadiget.
Ny ytterdør i kjeller med manglende understøttelse og tetting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdør i trapperom på gavlvegg syd må skiftes eller utbedres for å hindre videre råteskader og sikre tilfredsstillende funksjon.

Ny ytterdør i kjeller bør få korrekt understøttelse og tetting for å unngå risiko for inntrenging av fukt og påfølgende skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innbygget terrasse oppført i trekonstruksjon. Gulv med helteppe på undergulv i tre, vegger og himling med trepanel. Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2020, ytterdør i isolert trekonstruksjon med 2-lags isolerglass fra 2018.

1 TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig adkomst til kjelleretasje med støpt trapp mellom yttervegg og støttemur.
-Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trinn uten helling for avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trinnene bør utbedres slik at de får tilstrekkelig helling for avrenning, for å unngå oppsamling av vann som kan føre til glatte overflater, økt fare for fallulykker og frostspreng i konstruksjonen.



INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger generelt med tapet og panelplater, himlinger med malte takplater.
Gulv generelt med laminat, fliser i entré.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døråpninger stedvis med manglende terskel, laminatgulv fuktutsatt.

Overflater begrenset besiktiget pga større mengder løsøre innbo på/mot overflater besiktigelsesdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres terskler i døråpninger, eventuelt fuktbeskytte ende av laminatgulv i døråpninger, for å redusere risikoen for fuktskader på laminatgulv.

Begrenset besiktigelse på grunn av mye løsøre og innbo medfører økt risiko for skjulte skader eller avvik på overflater ikke påvist. Det anbefales ny kontroll av overflater når dette er mulig, for å avdekke eventuelle skjulte feil.

1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TO 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt elementpipe med tilknyttet peisovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Pipe innkledd. -For murt elementpipe er det krav til min. 2 synlige pipevanger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres minst to synlige pipevanger i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig inspeksjonsmulighet og brann sikkerhet.

Sprekker i ildfast stein må utbedres for å unngå risiko for brann og redusert funksjon på ildstedet.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å hindre brannfare ved eventuell glødesmitte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sotluke



Ildfast stein i brennkammer i peisovn

TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innredet kjeller med innvendige påforede yttervegger mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Foretatt hulltaking i påforet vegg, påvist skadelig fukt i veggens bunnsvill. -Målt fuktverdi til 30 vektprosent.

For å unngå soppangrep på trevirke i konstruksjon med god uttørkingsevne, bør trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

I konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å fjerne eller utbedre påforede vegger for å hindre videre fuktskader, drencsystem bør oppgraderes.

For bruk av rommene bør det etableres tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for sopp- og råteskader, som kan føre til helsemessige plager og skader på bygningskonstruksjonen.

I kostnadsestimat er det medregnet fjerning av påforede vegger, samt etablering ventilasjon.

Oppgradering av drencsystem er ikke medtatt her.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TO 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Lav fri høyde ved etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Liten frihøyde i trappeløpet bør utbedres for å bedre tilgjengelighet og redusere risiko for hodeskader ved ferdsel i trappen.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med gulvbelegg, vegger med slett malt overflate/malt strie. Veggmontert utslagskum i plast, røropplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Utett våtrom. Jernsluk med rustdanneler. Belegg/tettesjikt avsluttet løst ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jernsluk med rustdanneler bør vurderes skiftet, og belegg/tettesjikt må avsluttes tett og forskriftsmessig mot sluk for å hindre vannlekkasje til underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for vannskader og fuktskader i gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv med belegg, vegger med våtromstapet.
Gulvklosett, servantskap og badekar med veggmontert armatur.

Vurdering av avvik:

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

Utett våtrom. Jernsluk med rustdanneler. Belegg/tettesjikt avsluttet løst ved sluk. Flatt gulv ved sluk, del av gulv med fall mot dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, samt fare for følgeskader på grunn av manglende fall mot sluk og utett tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Foretatt fuktmåling i åpning fra underside av etasjeskillet, uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2021.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med baderomsplater, montert med tilhørende metallprofiler. Sokkelflis. Himling med malte takplater (Takess).

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Sluk i og utenfor dusjnisje.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Høydedifferanse fra topp slukrist til topp flis ved døråpning målt til 0 mm. Tettesjikt avsluttet under gulvflis og terskel montert mot flis uten fuge/uten oppkant, dvs. høydedifferanse sluk til topp membran ved dør er -10mm. -Membran med motfall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og korrekt avslutning av membran ved dør for å hindre at vann kan renne mot dør og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannlekkasje og følgeskader ved eventuell vannansamling utenfor dusjsonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk 2 stk, hhv. i og utenfor dusjnisje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved besiktigelse i sluk kan det ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt.

Sluk plassert inntil vegg, krav tilsier minimum 30 cm avstand fra vegg for montert type sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført tilslutning membran/tettesjikt til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Sluk plassert inntil vegg gir forhøyet risiko for lekkasje. -For situasjonen bør det foretas jevnlig kontroll i vegg fra tilstøtende rom/teknisk bod.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap og dusjnisje.

Vurdering av avvik:

- Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.

Dør dusjnisje beskadiget/knekt i bunn.

Innbygget klosettsisterne uten overløp mot bad for synliggjøring av eventuell lekkasje. Delevegg med klosettsisterne åpen fra teknisk bod med sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør i dusjnisje må repareres eller skiftes for å sikre funksjon og begrense vann på gulv utenfor dusjnisje uten fall.

Manglende overløp fra innbygget klosettsisterne bør utbedres slik at eventuell lekkasje blir synliggjort på badet. Konsekvensen av dagens løsning er at lekkasjevann kan forbli uoppdaget og forårsake skjulte fuktskader i konstruksjonen.

I kostnadsestimat er det medregnet ny dusjnisjefront.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderom uten etablert ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling foretatt i delevegg åpen fra tilstøtende teknisk bod uten å påvise unormale forhold..

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med slette fronter, laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kjøleskuff.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med slette fronter, heltre benkeplate. Innbygget oppvaskmaskin. Innredning montert ifbm. innredet kjeller i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Benkeplate med manglende tettefuge mot vegg med panelplater i malt MDF.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tettefuge mellom benkeplate og vegg for å hindre fuktskader på panelplater i MDF. Manglende tettefuge øker risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader på innredning og vegg.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, da dette er et krav for kjøkken av denne alder. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer og følgeskader på konstruksjon og innredning.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i boligen utført i kombinasjon av eldre kobberør og nyere plastledninger plast i rør-i-rør system.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system i servantskap kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene på rør-i-rør-systemet i servantskapet på kjøkkenet for å hindre at eventuelle lekkasjer sprer seg til omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tettemuffer er økt risiko for vannskader i bygningskonstruksjonen ved lekkasje.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp i kombinasjon av eldre stpejnersrør og nyere plastrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

For innredet kjeller, se beskrevet under pkt. Rom under terreng.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert varmepumpe luft-luft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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.

TG 2 Varme

Beskrivelse

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring for gulvvarme og solcelleanlegg. Anlegget er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bereder elektrisk tilknyttet med stikkontakt og skjøteledning.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres fast elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for varmgang og brann. Manglende fast tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og brannskader.

TO 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Solcelleanlegg, montert i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på solcelleanlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets kvalitet, sikkerhet og forskriftsmessige utførelse, noe som øker risikoen for feil, redusert levetid og fremtidige kostnader.

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

Nyere el-skap med jordfeilautomater, montert overspenningsvern.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

Tilstandsrapport

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Det bør utføres utvidet el-kontroll som tilfredsstillende NEK 405-2, bl.a. på bakgrunn av :

Samsvarserklæringer ikke fremlagt som dokumentasjon på at el-anlegget er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Kursfortegnelse er ikke i samsvar med faktisk installerte kurser i el-skap.

VV-bereder med el-tilknytning via skjøteledning.

Koblingsboks uten beskyttelsesdeksel (berøringsfare) og uisolerte ledninger.

Stikkontakt delvis løs.

Manglende Samsvarserklæring(er) medfører usikkerhet om installasjonene er utført uten autorisert installasjonsbedrift.

Konsekvens av å ikke besørge innhentet el-rapport NEK405-2 kan være at uautorisert/ufagmessig installasjon med brannfare ikke oppdages.



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

1 TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenssystem antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Påvist skadelig fuktnivå i innvendig påforet kjellervegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres utvendig fuktsikring og drenering av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning i kjellerveggene.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og forringelse av bygningskonstruksjonen, samt dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.

Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symptom på setninger.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen, og gruslagt gårdsplass.

Vurdering av avvik:

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

Vannansamling i lyskasser for kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren og lyskassene for å hindre vannansamling.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og skader på grunnmur og bygningskonstruksjon.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Inntaksledning vann i galvanisert metall fra byggeår. Avløpsrør ned i kjellergulv i plast, stikkledning i ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurderingen av tilstandsgrad er basert på ledningenes alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da ledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Utvendig trapp mangler håndløper på vegger.

Radonmåling ikke foretatt.

Innvendig trapp med åpninger i rekkverk og trinn over dagens krav, manglende håndløper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres rekkverk og håndløper på utvendige og innvendige trapper for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav for å hindre at barn kan falle gjennom.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling, da forhøyede radonnivåer kan medføre helserisiko.

Manglende radonsperre gir økt risiko for inntrenging av radongass i bygningen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført i trekonstruksjon. Saltak med shingelteking. Vippeport i tre.

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

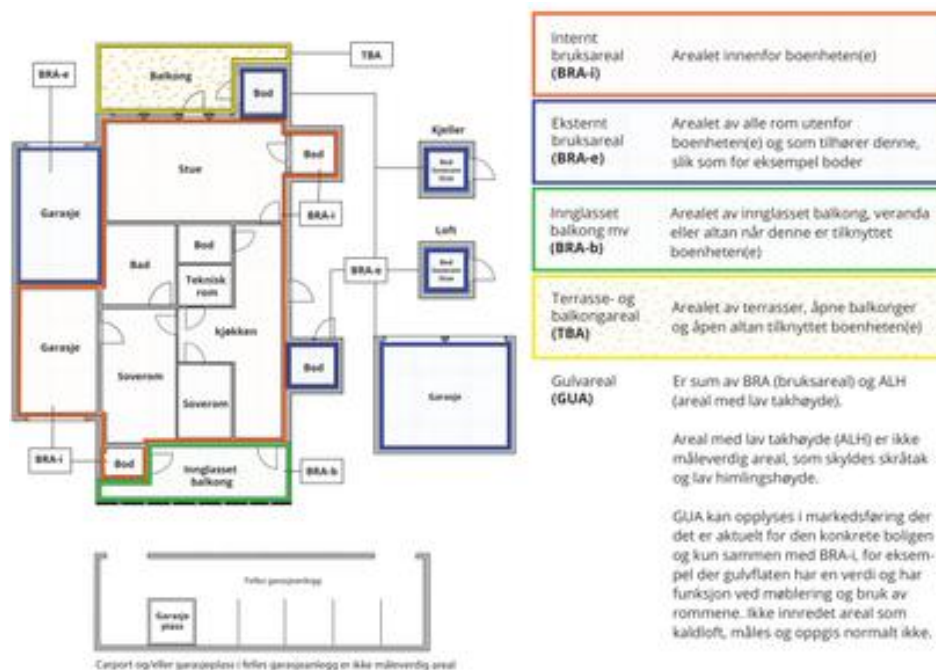
Hva er målverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	87		21	108	
Kjeller	77			77	
SUM	164		21		
SUM BRA	185				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller innredet til beboelsesrom i 2021. Terrasse innglasset/innbygget i 2022. Godkjente byggesøknader er ikke fremlagt. Kjeller oppfyller ikke krav til mengde dagslys og rømning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Installert solcelleanlegg i 2023.
Terrasse innbygget i 2022
Innredet kjelleretasjen i 2021
Ny VV-bereder i 2023

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller innredet til beboelsesrom i 2021. Terrasse innglasset/innbygget i 2022. Godkjente byggesøknader er ikke fremlagt. Kjeller oppfyller ikke krav til mengde dagslys og rømning.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Kristian Østmark	Takstingenør
	Manatsarin Klunruang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	150	23		0	1191.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Raskogen 3A

Hjemmelshaver

Klunruang Manatsarin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Egenerklæring, kommentar

Opplyst av eier/kontaktperson ved besiktigelse :

Solcelleanlegg installert i 2023.

Kjeller innredet i 2021, med tilhørende elektriske installasjoner inkl. gulvarme.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	30.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RJ2143>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. feb. 2026

Oppdragsnummer
41-0017/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt

Raskogen 3A, 1580 RYGGE

Meglerfirma

Nordvik Moss

Selgere

Manatsarin Klunruang

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

1. februar 2022

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: 89797784

Forsikret i: Gjensidig

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke merket eller opplevd noen feil

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke merket eller opplevd noen feil

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke merket eller opplevd noen feil

Side 1 av 5

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke merket eller opplevd noen feil

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke merket eller opplevd noen feil

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: Jeg har ikke merket eller opplevd noen feil

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke merket eller opplevd noen feil

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke merket eller opplevd noen feil

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke merket eller opplevd noen feil

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke merket eller opplevd noen feil

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke merket eller opplevd noen feil

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke merket eller opplevd noen feil

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke merket eller opplevd noen feil

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke merket eller opplevd noen feil

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke merket eller opplevd noen feil

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke merket eller opplevd noen feil

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Utleiedelen er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene.

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, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealet er oppgitt i takstrapp/tilstandsrapport, men jeg kjenner ikke til nøyaktig tidspunkt for selve oppmålingen

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

Ja

Beskriv: Jeg har ikke undersøkt dette nærmere og kjenner ikke til om det mangler brukstillatelse eller ferdigattest

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer 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: 41-0017/26



Tegnforklaring

- Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
Annen veggrunn*
- Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Klimavernsone*
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde*
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse

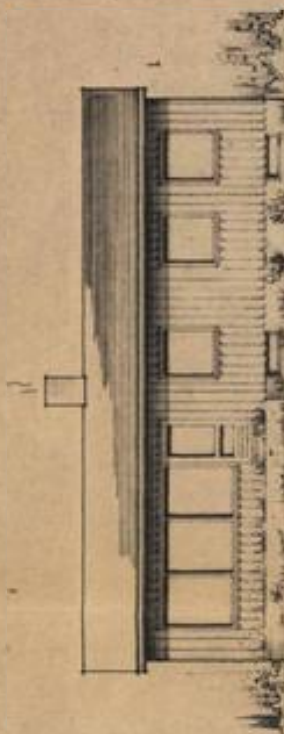


Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985	
	Boligområde - nåværende
	Forretning - nåværende
	Offentlige bygninger - nåværende
	Park/turveg - nåværende
	LNF-område
	Vegareal - nåværende
	Grense for restriksjonsområde
	Andre restriksjoner
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
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - fremtidig
	Andre typer bebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk	
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)	
	Naturområde - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf	
	Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reir
	LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11)	
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensynzone - Bevaring kulturmiljø
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)	
	Bestemmelseområde
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2)	
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitthensynsgrense
	Gjennomføringsgrense
	Bestemmelsegrense
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
	Kommune(del)plan - påskrift



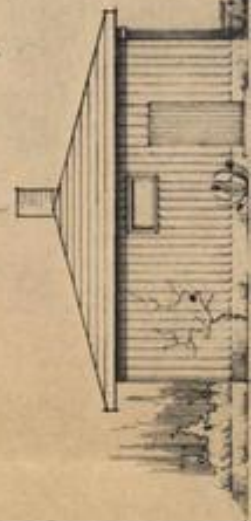
fasade mot NORD-ÖST



fasade mot SYD-VEST



fasade mot NORD-ÖST



fasade mot SYD-ÖST

Sak nr. 264 19 74
 Godkjent i bygningrådets möte
 den 16. 6. 74

med Kjelleren
 N:o 1032 A



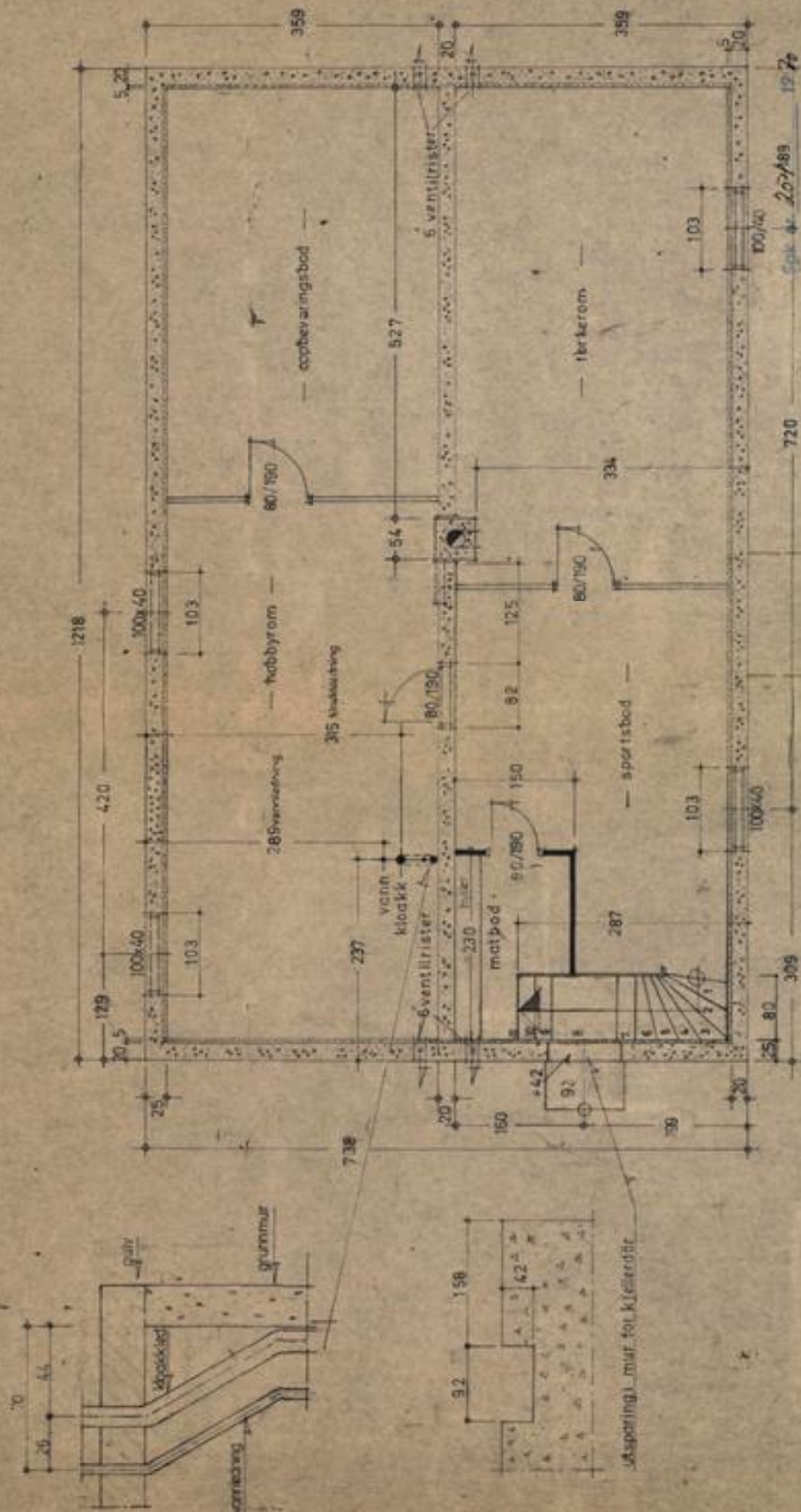
INGVARD IVERSEN AS
 F R E D R I K S T A D

TELF 17736
 2011 1967. M.E. 1.1.100

År 1967
 2011 1967

GRUNNMUR ARMERES I OVERKANT MED 2 Ø13 KAMJERN
OVERDEKNING FOR DØRER/VINDUER 15 cm.

mål 1:20
detaljer og forskyvning til lys



kjellerplan.

Dører og delvegger i kjeller
er ikke medtatt i standard
utførelse.

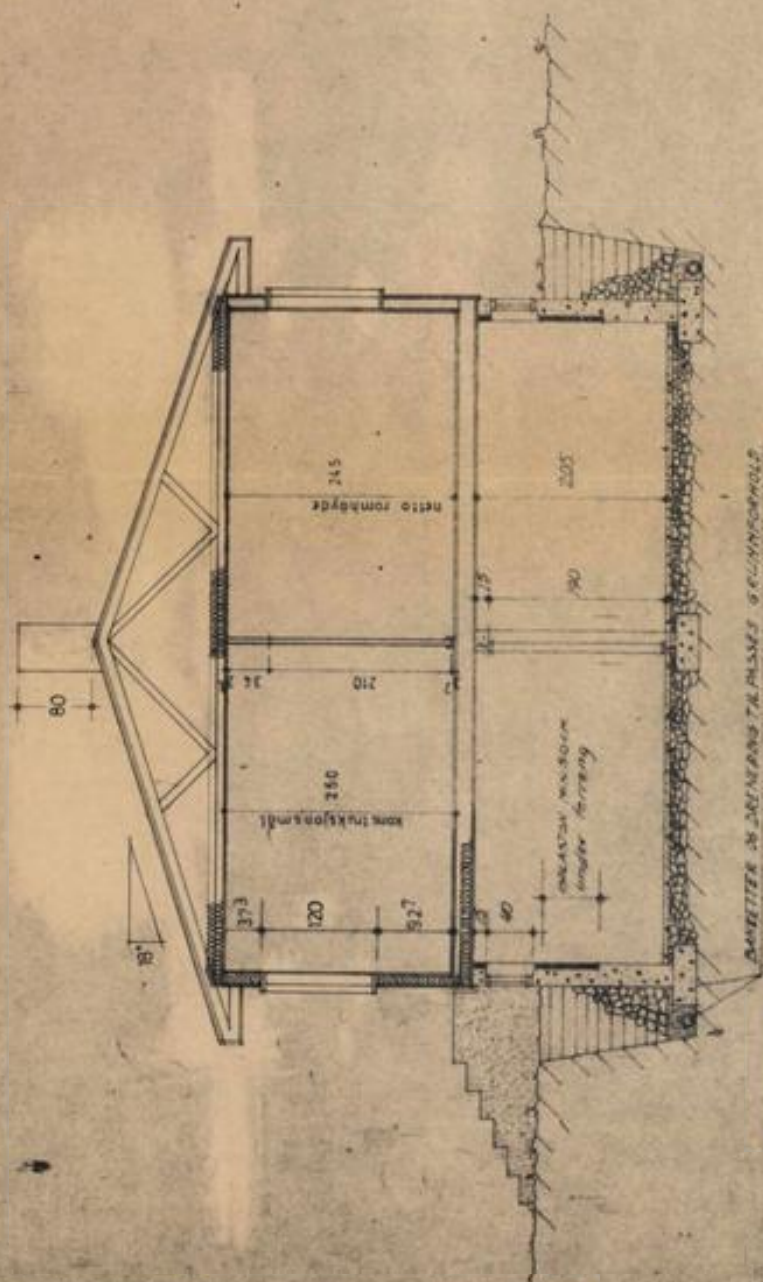
Sok 4. 20/89 1974
Godkjent i bygningsskema møte
den 16. 74

med kjeller

NH-100A

INGVARD INVERSEN A/S
TELF 17736
FREDRIKSTAD
JANUAR 1967 NØL 1150

24.2.69 W
20.4.62
5.8.68



SNITT

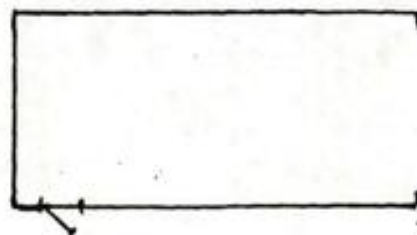
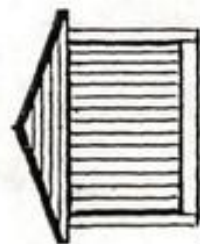
med kjeller

Sak nr. 204 1974
Godkjent i bygningrådets møte
den 16. 74

NÖKKELHUS
TYPE 103 M



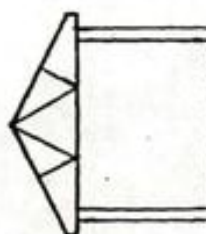
MÅL 1:50
KOST 5 9 69,- P.F.



600

300

20°



**FJELL BRUK
1640 RÅDE**

Bygg. A. G. Hansen			
17/1-86	Plan, fasader, snitt		
	Iroms m/skrå front		
LEV.	Fjell Bruk.		



Eiendom: 150/23
Adresse: Raskogen 3A
Dato: 12.02.2026
Målestokk: 1:1000



-

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

Velkommen til

Nordvik Moss

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

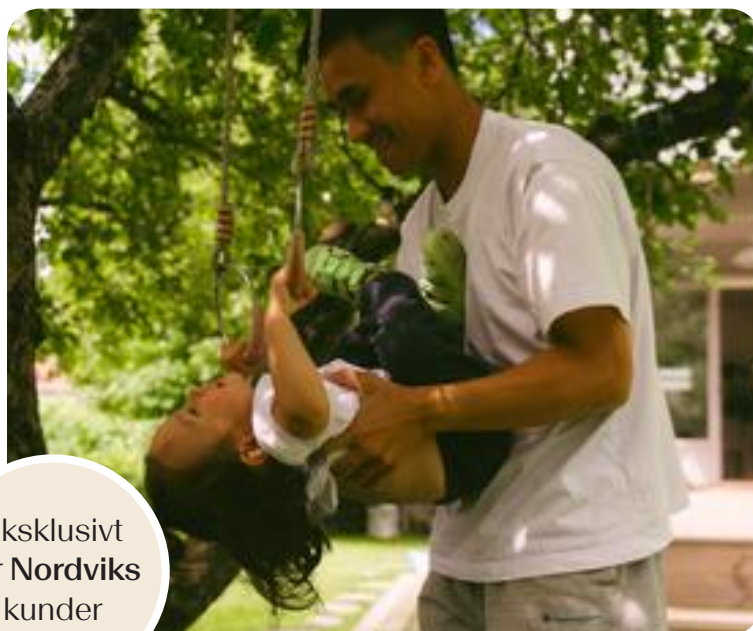
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

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



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,-**



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



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 Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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 garderobebehyller 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, persienn 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Raskogen 3A 1580 RYGGE
Matrikkel: Gnr 150, bnr 23 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besøkt 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



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!



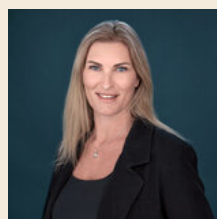
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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:

