NORDVIK

Dyreveien 74A

3 soverom | 205 kvm | Enebolig



Velkommen til

Dyreveien 74A

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
21 Om boligen
32 Nabolagsprofil
33 Tilstandsrapport
58 Egenerklæringsskjema
64 Andre vedlegg
83 Kontaktinfo
86 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89 Forbrukerinformasjon om budgivning
90 Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.03.2026

Nøkkelinformasjon



Særpreget enebolig m/fjordutsikt - Høytliggende tomt med 155m² solrike uteplasser & hage - Garasje - Sentral beliggenhet

Prisantydning	**8 400 000,-**
Omkostninger	**211 380,-**
Totalpris	**8 611 380,-**
BRA-i	**205 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

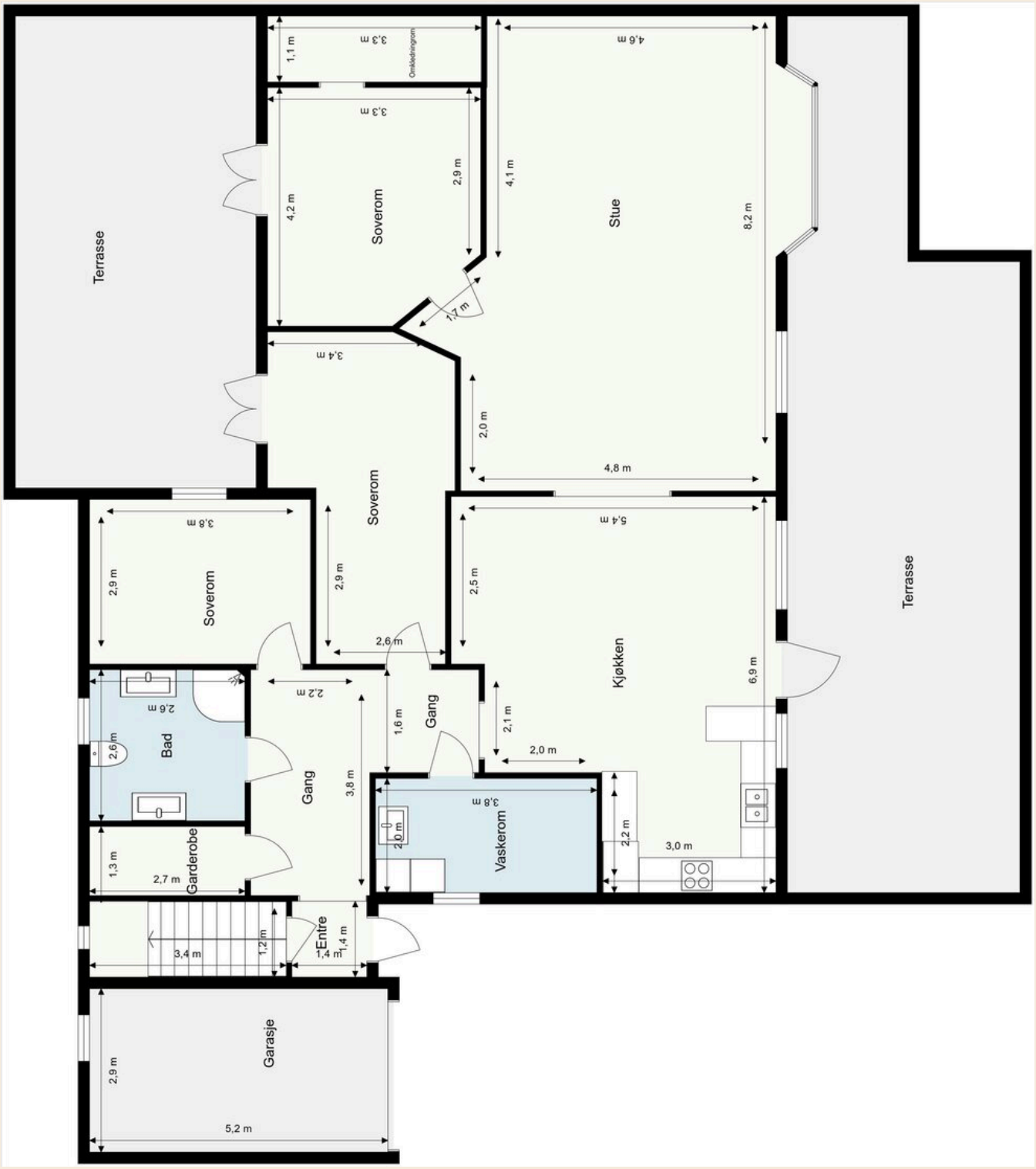
Velkommen til Dyreveien 74A!

- Beliggende på høydedrag med flott utsyn mot fjorden.
- Solrike uteområder med delvis overbygde terrasser.
- Betydelig påkostet og oppgradert i 1999 - vannbåren gulvvarme i tilbygg fra 1998.
- Imponerende stue med fantastisk takhøyde og store vindusflater.
- Kjøkken fra 2021 med steinbenkeplate og integrerte hvitevarer fra AEG.
- 3 soverom, 2 bad og eget vaskerom.
- Pent opparbeidet tomt på 1 249 kvm.
- Garasje og romslig gårdsplass.
- 200m til buss, 5 min. kjøring til tog og sentrum.

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde med sentral beliggenhet. Her får du dekket daglige behov i nærområdet, samtidig som det er kort vei til aktivitetstilbud og populære tur- og rekreasjonsområder som Carlbergskogen og Feste.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 162 kvm
Total BRA: 177 kvm







Terrassen på baksiden måler ca. 105 kvm og er delvis overbygd med downlights og dekorativ steinvegg.





Terrassens gjennomtenkte nivåforskjeller gir flere naturlige soner, og under den oppbygde delen av terrassen er det en bunker med adkomst fra baksiden.

Den overbygde delen gir god le og naturlig skjerming.



























Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet og har god plass til stort spisebord.



Langs veggen er det i tillegg ekstra innredning med vitrineskap.

Boligen har tre soverom samlet i hovedetasjen. Hovedsoverommet har god takhøyde og vannbåren gulvvarme, samt utgang til terrassen på baksiden.





Rommet har gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap og tilgang til eget omkledningsrom.

Soverom 2 er et unikt rom med oppbygd hems som gir ekstra oppbevaringsmuligheter og god takhøyde. Rommet har også egen utgang til terrassen.









Fra entréen er det adkomst til et praktisk garderoberom med gode oppbevaringsmuligheter.





Boligen har to bad. Badet i hovedetasjen er fra 1998 og må påregnes oppgradert for å tilfredsstille dagens standard. Bruk av dusjkabinett bidrar til redusert vannbelastning ved dagens bruk.

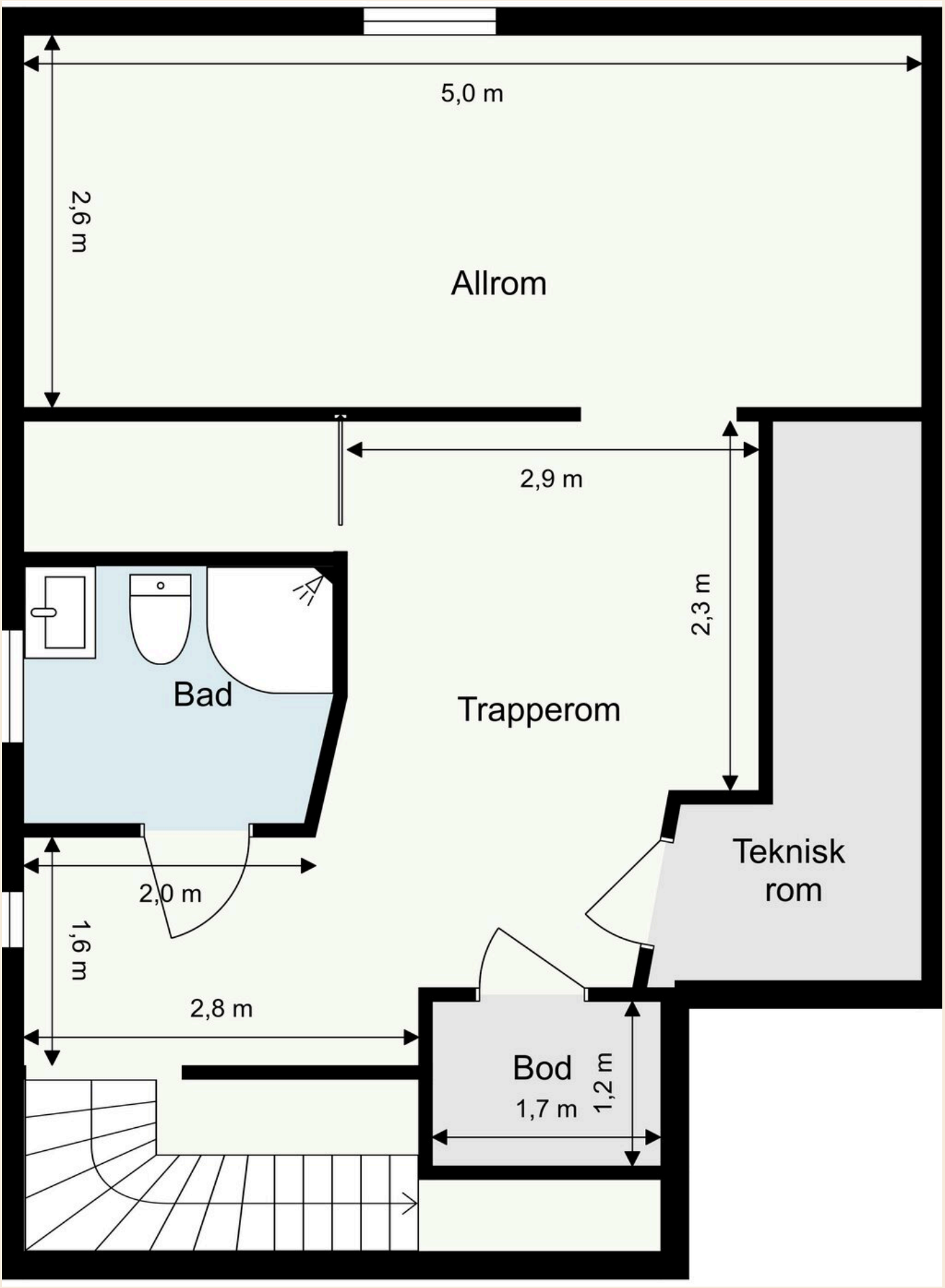
Boligen har et eget vaskerom ved inngangspartiet, med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Store skyvedørsgarderober gir gode oppbevaringsmuligheter.





Planløsning

Underetasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm









Gode parkeringsmuligheter på gruset gårdsplass og i garasje på 15 kvm.





Utebod på 15 kvm som gir ekstra lagringsplass.

Under den oppbygde delen av terrassen er det en bunker med adkomst fra baksiden.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0024/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Dyreveien 74A, 1524 MOSS
Gnr 2, bnr 759 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
David Nielsen
Vigdis Constanse Nielsen

Kjøpesum og omkostninger
8 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
210 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
211 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
231 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 611 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 631 080,- (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
1962

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 205 kvm
BRA-e: 30 kvm
Totalt BRA: 235 kvm
TBA: 155 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 43 kvm. Trapperom, bad, bod, teknisk rom og allrom.
Total BRA: 43 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 162 kvm. Entré, trapperom, hall, garderobe, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue og omkledningsrom.
BRA-e: 15 kvm. Garasje.
Total BRA: 177 kvm.
TBA: 155 kvm. Terrasser.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Bod.
Total BRA: 15 kvm.

Ikke målbare arealer:
1.etasje har ikke måleverdig areal på 16 kvm, dvs. et totalt gulvareal på 178 kvm.

Solforhold
Selger opplyser: Har sol hele formiddagen bak huset og på ettermiddagen foran.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
Kjeller: Trapperom, bad, bod, teknisk rom og allrom.
1. etasje: Entré, trapperom, hall, garderobe, bad, vaskerom, 3 soverom, kjøkken, stue og omkledningsrom.

Øvrige arealer:
- Integrert garasje på 15 kvm.
- Terrasse på bakside på totalt ca. 105 kvm.
- Terrasse på fremside på 50 kvm.
- Frittsående bod på 15 kvm.

Standard
Boligen er opprinnelig oppført i 1962 og ble tilbygget i 1998 med blant annet stue og to soverom. I 1999 ble boligen påkostet og restaurert. Eiendommen har en attraktiv og høytliggende beliggenhet på et høydedrag,

med flott utsyn mot nærområdet og fjorden i horisonten. Rundt boligen finner du rikelige uteplasser på til sammen ca. 155 kvm, fordelt på begge sider, som gir gode solforhold gjennom hele dagen. Tomten er pent opparbeidet og innrammet av hekk, noe som gir en lun og privat ramme rundt eiendommen. Det er gode parkeringsmuligheter i garasje samt på gruset gårdsplass. Et overbygget inngangsparti gir en hyggelig ankomst til boligen. Entréen har adkomst til et eget garderoberom med gode oppbevaringsmuligheter i innredning og oppheng for yttertøy

Stuen er et innbydende rom med imponerende takhøyde som gir en luftig romfølelse. De store vindusflatene mot vest slipper inn rikelig med naturlig lys og gir samtidig et flott utsyn mot nærområdet og fjorden i horisonten. Rommet har en fleksibel utforming med naturlige soner for sofagruppe og øvrig møblering. Etasjeskillet bidrar til å skape en spennende romfølelse og god dynamikk. Den åpne løsningen mot spisestue og kjøkken gir en sosial og helhetlig planløsning.

Spisestuen ligger i naturlig tilknytning til kjøkkenet og har god plass til et stort spisebord. Herfra er det utgang til en romslig, vestvendt terrasse på 50 kvm, med gode solforhold på ettermiddag og kveld. Terrassen ble flislagt og fikk nytt rekkverk i 2022, og fremstår som en innbydende uteplass. Den er delvis overbygd og utstyrt med markise, som gir fleksibel solskjerming og gode bruksmuligheter gjennom store deler av sesongen.

Kjøkkenet har en delikat innredning fra 2021 med slette fronter og benkeplate i stein. Langs veggen er det i tillegg ekstra innredning med vitrineskap, som gir både oppbevaring og et pent uttrykk. Integrerte hvitevarer fra AEG, inkluderer stekeovn, kombintert mikro/stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fra kjøkkenvinduene er det fint utsyn mot fremsiden av boligen og videre mot fjorden. Downlights under overskapene gir godt og funksjonelt arbeidslys, kombinert med rikelig naturlig lys fra vinduer vendt mot vest.

Boligen har to bad. Badet i hovedetasjen er fra 1998 og må påregnes oppgradert for å tilfredsstille dagens standard. Bruk av dusjkabinett bidrar til redusert vannbelastning ved dagens bruk. Badet er innredet med to nedfelte servanter, håndklærtørker og toalett. For klesvask har boligen et eget vaskerom fra samme år, plassert ved inngangspartiet. Her er det nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Store skyvedørsgarderober gir gode oppbevaringsmuligheter, i tillegg til eget garderoberom ved entréen.

Boligen har tre soverom samlet i hovedetasjen. Hovedsoverommet har, i likhet med stuen, god takhøyde og vannbåren gulvvarme. Rommet har utgang til terrassen på baksiden, gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap, samt tilgang til eget omkledningsrom. Soverom 2 er et unikt og spennende rom med oppbygd hems som gir ekstra oppbevaringsmuligheter og god romfølelse. Også dette rommet har egen utgang til terrassen, og deler av rommet har vannbåren gulvvarme. Det tredje soverommet er i dag innredet som kontor.

· Kjeller
Trapp ned til kjeller er plassert like ved inngangspartiet. Her finner du et romslig allrom, flere boder samt et bad fra 2022. Badet er innredet med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne. Kjelleretasjen er ikke godkjent som varig oppholdsrom.

Boligen har gode lagringsmuligheter i utvendig bod på 15 kvm. Under den oppbygde delen av terrassen er det en bunker med adkomst fra baksiden.

Innvendige overflater:
- Vegger med malt mdf panel, mønstret tapet, flisimiterte plater, slettmalte flate, fliser og spiler.
- Gulv med parkett, fliser, laminat og belegg.
- Mdf panel og takessplater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.
- Blanding av nyere og eldre vannrør.
- Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
- Varmepumpe med ukjent høy alder.
- Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår.
- Vannbåren varme via el-kjel.
- To sikringsskap med automatsikringer. El-kontroll foretatt i 2025, avvik er rettet.

Parkering
Det er gode parkeringsmuligheter på gruset gårdsplass og i garasje. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
- Boligen ble restaurert i 1999
- Bad i kjeller fra 2022.
- El-kontroll utført i 2025.
- Flislagt terrassen på fremsiden i 2024 og nytt rekkverk.

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppe ble renovert i 1998. Byggmester Kjell a Nielsen som har bygd opp badet. Bad nede renovert i 2022 utført egeninnsats.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over, alt fornyet ifbm renovering.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Kjell a nielsen nytt tak ifbm tilbygg i 1998. Vinduer og verandadør nye for ca 5 år siden. Flislagt terrassen ca 2 år siden og nytt rekkverk.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2009 ble det drenert på baksiden og samtidig koblet på ny kloakk og vann. Utført av rørlegger.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Byttet sikringsskap og lagt inn 3 fas i 1998 sammen med tilbygg. Utført av elektriker, husker ikke firmanavn.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Hadde el kontroll i 2025, Storm elektro byttet 2 stikkontakter etter kontrollen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny vann og kloakk fra 2009.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Kjell a nielsen tilbygg stue/soverom i 1 etasje.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Har vært noe sukkermaur på våren, har brukt nipon.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, takstmannen måler opp til salget.

Bygningssakkyndig
Norsk Boligtakst AS

Byggemåte
ENEBOLIG
- Utvendig: Taket er tekket med betong takstein fra 1998. Avvik på alder på taktekking og undertak slår først inn ved 30 år og konstruksjonen får derfor tilstandsgrad 1 nå. Det noteres at det nærmer seg at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Deler av kledningen er forblendet med skiferstein. Halvvalmet takkonstruksjon. Undertak av sutaksplater. Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 1998 og 2020. Ytterdør i tre med ukjent høy alder. Terrassedører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 1998 og 2020. Terrasse på bakside på totalt ca. 105 kvm. Terrasse på fremside på 50 kvm.

- Innvendig: Etasjeskillere av tre. Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålaser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel. Fuktmåling er foretatt i utforet vegg på teknisk rom. Det måles normale forhold. Det er også foretatt måling i bunnsvill som er åpen til grunnmur fra bod. Det måles forhøyede verdier.

- Tomteforhold: Byggegrunn av fjell. Drenering med ukjent alder. Grunnmur av plasstøpt betong. Relativt flat tomt. Stedvis noe skrånende og kupert. Terrenget heller ikke inn mot bygningskroppen. Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra 2010.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

BOD
- Prefabrikert laftet utførelse. Saltak tekket med shingel. Etterslep av vedlikehold og råteskader.

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

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Nedløp og beslag. Beskrivelse: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskade og skade på eiendom. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om det ikke var krav ved oppføringstidspunktet. Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen, da risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

- Veggkonstruksjon. Beskrivelse: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Mindre del av bunnsvilll (synlig fra krypkjeller) har noe råteskader. Forholdet ble avdekket for mange år siden og har ikke utviklet seg siden. Da omfanget var lite valgte eier å kun overvåke tilstanden. Omfanget av værslitasje er lite. Konsekvens/tiltak: Tilstanden må fortsatt overvåkes og tiltak vurderes om forholdet skulle utvikle seg. Lokal utbedring av værslitasje.

- Takkonstruksjon/Loft. Beskrivelse: Undertaket er misfarget. Stedvis noe misfarging, dog måles det tørre normale verdier.
Konsekvens/tiltak: Tilstanden må overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Taktekking». Misfarging og svertesopp i undertaket på loftet er relativt vanlige tegn. Svertesoppen i seg selv er vanligvis ikke farlig for bygningskonstruksjonen, men den indikerer et underliggende problem. Årsaken er ofte kondens som følge av varmetap og/eller utilstrekkelig ventilasjon, forsterket av norske klimaforhold med kalde vintre og varme, fuktige somre. Det understrekes at det ikke lot seg gjøre å inspisere alle områder av loftet, og det kan dermed forekomme skjulte feil og mangler som ikke lot seg avdekke på befaringsdagen.

- Vinduer. Beskrivelse: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Gjelder kun enkelte eldre. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Etasjeskille/gulv mot grunn. Beskrivelse: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det observeres noe knirk. Det er skjevheter i begge etasjer. 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. Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.

- Rom Under Terreng. Beskrivelse: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det måles forhøyede verdier i bunnsvill i bod.
Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Sees i sammenheng med «Drenering» og alder på bygget for øvrig. Tilstanden må jevnlig overvåkes og det utelukkes ikke at det må gjøres tiltak og utbedringer.

- Krypkjeller. Beskrivelse: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er manglende fuktsperre på bakken. Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale. Stedvise fuktmerker i etasjeskillere.
Konstruksjonen har synlig fjell og det er relativt normalt med tilsig av noe fukt og spesielt ved store nedbørsmengder.
Konsekvens/tiltak: Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Fuktsperre på bakken bør etableres. Fuktsperre bør monteres for å hindre/redusere fukt og damp som kan påvirke etasjeskillere. Tilstanden må for øvrig alltid overvåkes i en krypkjeller og spesielt ved store nedbørsmengder. En krypkjeller er betegnet som en risikokonstruksjon.

- Andre innvendige forhold. Beskrivelse: Det har vært observert enkelte tilfeller av sølvkre/skjeggkre, omfanget er lite. Konsekvens/tiltak: Tilstanden må overvåkes og skadyrforetak kontaktes hvis forholdet utvikler seg.

- Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling. Beskrivelse: Ufagmessig avslutning mot dørterskel.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring.

- Kjeller - Bad - Overflater Gulv. Beskrivelse: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Våtrommet fungerer med dette avviket. Ved en fremtidig renovering må det sikres at tilstrekkelig fall etableres i henhold til gjeldende forskriftskrav.

- Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt. Beskrivelse: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran. Avvik om at det ikke kan konstateres synlig bruk av membran er pga det mangler dokumentasjon, og betyr nødvendigvis ikke at det ikke er membran. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Tiltak er ikke nødvendig, dog får konstruksjonen tilstandsgrad 2 da det mangler dokumentasjon på utførelse. Det kan oppstå mangler og skjulte feil.

- Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning. Beskrivelse: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å

synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- Kjeller - Bad - Ventilasjon. Beskrivelse: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Vannledninger. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder de eldste rør. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Avløpsrør. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder de eldste rør.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Varmesentral. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Varmtvannstank. Beskrivelse: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Vannbåren varme. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Fuktsikring og drenering. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det måles forhøyede verdier i kjeller. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.
Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Sees i sammenheng med «Rom under terreng». Ved drenering av en eldre bolig er hovedtiltakene å grave opp rundt grunnmuren, installere et komplett system med drensrør, et drenerende sjikt (f.eks. knotteplast) og filterduk, samt å sørge for korrekt helling for å lede vannet effektivt bort fra bygget.

- Grunnmur og fundamenter. Beskrivelse: Grunnmuren har sprekkdannelser. Stedvise sprekker og riss i såle og grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Følgende forhold er kommentert med TG3:
- 1. etasje - Bad - Generell. Beskrivelse: Bad i 1. etasje fra 1998. Rommet har to innredninger med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt og sluk. Et våtrom har begrenset med levetid. Konsekvens/tiltak: Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- 1. etasje - Vaskerom - Generell. Beskrivelse: Vaskerom fra 1998. Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt og sluk. Et våtrom har begrenset med levetid. Konsekvens/tiltak: Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Konsekvens/tiltak:
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet

fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerket angir boligens energistandard.
Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter.
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme i tilbygget del (stue, ett soverom samt deler av ett soverom til).
- Elektriske varmekabler på begge bad.
- Varmepumpe i trapperom.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har i snitt brukt 23.000 kwh strøm i året.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 14 482,-pr. 2025.
Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Sector Alarm kr. 1 200,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr. 1 500,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 9 249,- pr. 01.01.2025
E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Moss kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 523 289,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 093 154,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Tilknyttet Fiber via Vikenfiber/Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 249 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet og ligger flott til i høyden, med gode solforhold og skjermede uteområder. Eiendommen er omkranset av velstelt hekk som gir en fin ramme rundt boligen. På baksiden finner du en romslig terrasse på totalt ca. 105 kvm, med god plass til flere sittegrupper og sosiale soner. På fremsiden av boligen er det også en terrasse på 50 kvm, som gir en ekstra solrik uteplass.

Eiendommen har i tillegg plenarealer på begge sider av boligen, noe som gir gode lekemuligheter for barn og en luftig, grønn hageføelse. Tomten fremstår som lettstelt, samtidig som den byr på rikelig med boltreplass og flere naturlige oppholdssoner.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde mellom Kallum og Høyda. Den sentrale beliggenheten gir enkel tilgang til alle hverdagens nødvendigheter, med et variert tilbud av kafeer, restauranter, nisje- og kjedebutikker, dagligvare og helse- og servicetilbud innen kort avstand. Rygge Storsenter ligger i nærområdet, med blant annet Vinmonopolet, og det er ikke lange veien til Moss sentrum med alle sentrumsfasiliteter. Videre er det kort gang- eller sykkelavstand til flere skoler, barnehager og fritidsaktiviteter.

Bakkeveien bussholdeplass ligger kun 200 meter unna og til Moss stasjon tar det ca. 5 min. med bil. I Moss sentrum er det ferjeforbindelse over til Horten og Vestfoldbyene, og den korte veien til E6 gjør dette til et ideelt sted å bo for pendlere og deg med tilknytning til Oslo eller byene utenfor Moss.

Det er rusleavstand til Melløs med idrettsanlegg, stadion der Moss fotballklubb har sin hjemmearena, park, skole og barnehage. Moss byr på et rikt utvalg av aktivitetsmuligheter, tur- og rekreasjonsområder og et yrende kulturliv med bl.a. Parkteateret og Verket Scene som en arena for både tilreisende og lokale entertainere, i tillegg til ballettskole, kulturskole og flere barneteatergrupper. Byen har også et bredt idrettstilbud til små og store, med fotball- og håndballklubber, egen ishall, svømmehaller, turnforening med lange tradisjoner, bokseklubb, et aktivt seilermiljø m.m.

Til tross for den sentrale beliggenheten er det ikke lang vei til flere flotte tur- og friområder, fjord, Vansjø, Kyststi, strender, badeplasser og båtliv. En kort kjøretur unna finner man vakre Jeløy, Kanalen, bystrandpark på Rabben, Nesparken og Feste, for å nevne noe.

I nærområdet ligger dessuten Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter med flere merkede turløyper/stier og lysløype. For den golfinteresserte er det kun 7 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner!

Offentlig kommunikasjon
Bakkeveien (busstopp): 2 min. gange
Moss stasjon: 22 min. gange
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Sokeynas familiebarnehage: 11 min. gange
Melløsparken barnehage: 12 min. gange
Ekholt barnehage: 12 min. gange
Melløs skole (1-7.trinn): 7 min. gange
Ekholt skole (1-7.trinn): 15 min. gange
Bytårnet skole (1-10.trinn): 21 min. gange
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 7 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 9 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiver for denne eiendommen. På bygg som er oppført tidligere enn 1998, skal det ikke lenger utstedes ferdigattest, jfr. nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest, men ikke at evt. ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Dyreveien 74A enebolig og garasjehus er registrert som "tatt i bruk" i matrikkelen. Kommunen anser boligen som godkjent tatt i bruk.

Det foreligger vedtak om godkjent søknad om oppføring av egen bolig og ansvarsrett for eget bygg, datert 1962. Det foreligger byggemeldte tegninger datert 1962, det er noe avvik opp mot dagens løsning: Bad og soverom er flyttet i forhold til opprinnelig løsning. Vaskerom er etablert i tidligere kjøkken, og kjøkkenet er flyttet og inngår i dag i en åpen løsning mot stue.

Kjeller: Bad er etablert i tidligere brenselrom, tidligere tørkerom og vaskerom i dag er slått sammen til ett allrom. Deler av etasjen som på tegninger er angitt som "ikke utgrad", er i dag som teknisk rom.

Det foreligger tegninger av tilbygg, datert 1998, som omfatter stue og to soverom. Det er kun overbygget på terrassen som fremkommer på tegninger. Det foreligger vedtak om godkjennelse søknad om tilbygg og omlegging av tak på eiendommen, på følgende vilkår: Det innsendes kontrollplan for prosjeketeringen og for utførelse som viser kontroll av plasseringen.

Utvendig bod er plassert ved tomtegrensen.

I følge tilstandsrapport er det ingen anmerkninger vedrørende terrasse og søknadsplikt.

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

omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel og hoveddel til tilleggsdel må godkjennes av kommunen.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er tilknyttet følgende kommuneplan:
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Delareal: 462 m2. KPHensynsonenavn: H210. KPStøy: Rød sone iht. T-1442.
Delareal: 1 225 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 348 m2. KPHensynsonenavn: H220. KPStøy: Gul sone iht. T-1442.
Delareal: 24 m2. Arealbruk: Veg, Nåværende. Områdenavn: Veg.

Kommunedelplaner
Id: 442. Navn: HØYDEN. Plantype: Kommunedelplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 16.12.2025.
Delareal: 1 225 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 462 m2. KPHensynsonenavn: H210. KPStøy: Rød sone iht. T-1442.
Delareal: 348 m2. KPHensynsonenavn: H220. KPStøy: Gul sone iht. T-1442.
Delareal: 24 m2. Arealbruk: Veg ,Nåværende. Områdenavn: Veg
Delareal: 1 250 m2. KPHensynsonenavn: H710. KPBåndlegging: Båndlegging for regulering etter pbl.

Eiendommen er ikke tilknyttet reguleringsplan og område er uregulert.

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

3103/2/759:
17.08.2010 - Dokumentnr: 610094 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:761
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2787
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2847
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2848
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2849
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2850
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2957
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere
Med flere bestemmelser

Meglers forklaring: Eiendommen er tilknyttet et felles privat ledningsnett for vann og avløp. Det følger av tinglyst erklæring at de berørte eiendommene har solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av ledningsnettet fra kommunal hovedledning og frem til forgreningspunktet til hver enkelt eiendom.

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
Selger opplyser at det er mulighet for rask overtakelse.

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 84 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 2.500 (Nr 2 og 3 ink) kr. 2 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. mars 2026

Megler
Kent Yuen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41318511

Megler 2
Jacob Thorsen Koren, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92830740

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).

Dyreveien 74A

Skoler

Melløs skole (1-7 kl.) 348 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Ekholt skole (1-7 kl.) 307 elever, 15 klasser	15 min 1.4 km
Buen barne- og ungdomsskole (1... 93 elever, 9 klasser	20 min 1.7 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 439 elever, 34 klasser	21 min 1.9 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	7 min 3.2 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	14 min 1.2 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	8 min 2.6 km

Sport

Melløs skole	7 min
Ekholt balløkkje	7 min
Toppform fitness	12 min
Actic Moss	13 min

Offentlig transport

Bakkeveien Linje 204	2 min 0.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	22 min 2 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

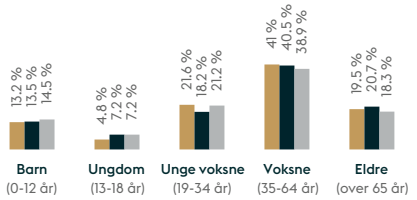
Barnehager

Sokeynas familiebarnehage	11 min
Melløsparken barnehage (1-5 år... 85 barn	12 min 1 km
Ekholt barnehage (0-5 år) 73 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

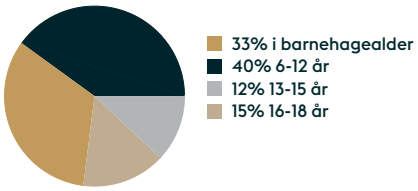
Spar Ekholt	8 min
Rema 1000 Varnaveien	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Dyre Nord	334	179
Kommune: Moss	50 290	23 847
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



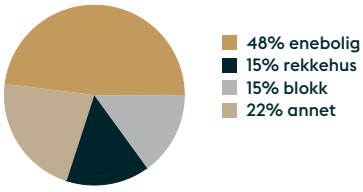
Ladepunkt for el-bil

Spar Ekholt	8 min
Rema 1000 Varnaveien	11 min

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	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 med integrert garasje
Dyreveien 74 A, 1524 MOSS
MOSS kommune
gnr. 2, bnr. 759

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4426 **Eiendomsverdi ref nr:** PB1744

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

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



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

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, branneller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med integrert garasje, opprinnelig oppført i 1962.
Tilbygget i 1998.
God og innholdsrik planløsning på 1 plan samt mindre kjeller.
Fra kjeller er det videre adkomst til krypkjeller.

Utvendig bod fra 1998.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normalt god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig med integrert garasje - Byggeår: 1962

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av parkett, fliser, laminat og belegg.
Veggoverflater av malt mdf panel, mønstret tapet, flisimiterte plater, slettmalte flate, fliser og spiler.
I tak er det malt mdf panel og takessplater.
Lukket trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Vannbåren varme i tilbygget del (stue, ett soverom samt deler av ett soverom til).
Elektriske varmekabler på begge bad.
Varmepumpe i trapperom.
For øvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad i kjeller fra 2022. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Bad i 1. etasje fra 1998. Rommet har to innredninger med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Vaskerom fra 1998. Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2021. Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate av stein. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange. Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
Varmepumpe med ukjent høy alder.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår.
Vannbåren varme via el-kjel.
To sikringsskap med automatsikringer. El-kontroll foretatt i 2025, avvik er rettet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering med ukjent alder.
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra 2010.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig med integrert garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tilbygget del stemmer overens med byggetegninger, for øvrig endringer fra dagens bruk. Se vedlagte byggetegninger av eksisterende bolig (1. etasje) samt tilbygg. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Kjeller er ikke godkjent til varig opphold.

Utvendig bod

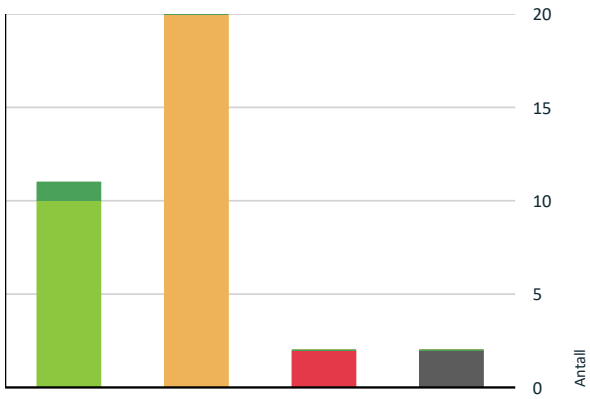
• Det foreligger ikke tegninger

Boden ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Sammendrag av boligens tilstand

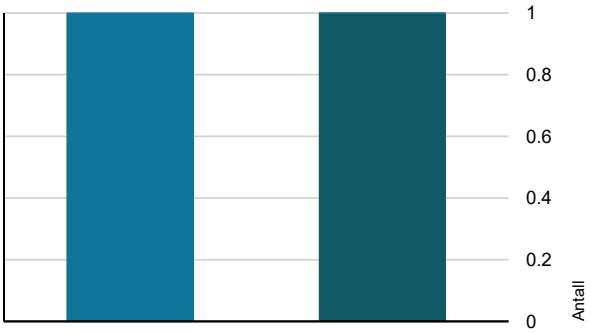
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med integrert garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INTEGRERT GARASJE



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betong takstein fra 1998.

Avvik på alder på taktekking og undertak slår først inn ved 30 år og konstruksjonen får derfor tilstandsgrad 1 nå. Det noteres at det nærmer seg at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskade og skade på eiendom. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om det ikke var krav ved oppføringstidspunktet.

Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen, da risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.
Deler av kledningen er forblendet med skiferstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Mindre del av bunnsvilll (synlig fra krypkjeller) har noe råteskader. Forholdet ble avdekket for mange år siden og har ikke utviklet seg siden. Da omfanget var lite valgte eier å kun overvåke tilstanden.

Omfanget av værslitasje er lite.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tiltak:

Tilstanden må fortsatt overvåkes og tiltak vurderes om forholdet skulle utvikle seg.

Lokal utbedring av værslitasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Halvvalmet takkonstruksjon.
Undertak av sutaksplater.

Vurdering av avvik:

• Undertaket er misfarget.

Stedvis noe misfarging, dog måles det tørre normale verdier.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Taktekking».
Misfarging og svertesopp i undertaket på loftet er relativt vanlige tegn. Svertesoppen i seg selv er vanligvis ikke farlig for bygningskonstruksjonen, men den indikerer et underliggende problem. Årsaken er ofte kondens som følge av varmetap og/eller utilstrekkelig ventilasjon, forsterket av norske klimaforhold med kalde vintre og varme, fuktige somre.

Det understrekes at det ikke lot seg gjøre å inspisere alle områder av loftet, og det kan dermed forekomme skjulte feil og mangler som ikke lot seg avdekke på befaringsdagen.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 1998 og 2020.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Gjelder kun enkelte eldre.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.





TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med ukjent høy alder.
Terrassedører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 1998 og 2020.

Tilstandsrapport



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på bakside på totalt ca. 105 kvm.
Terrasse på fremside på 50 kvm.

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

På gulv er det overflater av parkett, fliser, laminat og belegg.
Veggoverflater av malt mdf panel, mønstret tapet, flisimiterte plater, slettmalte flate, fliser og spiler.
I tak er det malt mdf panel og takessplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av tre.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålaser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det observeres noe knirk.

Det er skjevheter i begge etasjer.

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.
• Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i utforet vegg på teknisk rom. Det måles normale forhold.
Det er også foretatt måling i bunnsvill som er åpen til grunnmur fra bod. Det måles forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det måles forhøyede verdier i bunnsvill i bod.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport

Sees i sammenheng med «Drenering» og alder på bygget for øvrig. Tilstanden må jevnlig overvåkes og det utelukkes ikke at det må gjøres tiltak og utbedringer.





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Fra teknisk rom i kjeller er det videre adkomst til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Stedvise fuktmerker i etasjeskillere.
Konstruksjonen har synlig fjell og det er relativt normalt med tilsig av noe fukt og spesielt ved store nedbørsmengder.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Fuktsperre bør monteres for å hindre/redusere fukt og damp som kan påvirke etasjeskillere. Tilstanden må for øvrig alltid overvåkes i en krypkjeller og spesielt ved store nedbørsmengder. En krypkjeller er betegnet som en risikokonstruksjon.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket trapp i tre mellom etasjene.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skadedyr.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det har vært observert enkelte tilfeller av sølvkre/skjeggkre, omfanget er lite.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstanden må overvåkes og skadyrforetak kontaktes hvis forholdet utvikler seg.

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller fra 2022.
Utført som selvbygger uten dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flisimiterte plater på vegger og malt mdf panel i taket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ufagmessig avslutning mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokal utbedring.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 8 mm fra topp membran til topp av slukrist.

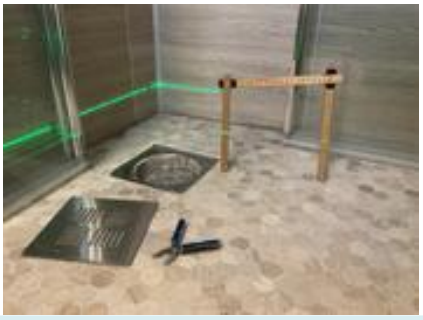
Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrommet fungerer med dette avviket. Ved en fremtidig renovering må det sikres at tilstrekkelig fall etableres i henhold til gjeldende forskriftskrav.



KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

• Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Avvik om at det ikke kan konstateres synlig bruk av membran er pga det mangler dokumentasjon, og betyr nødvendigvis ikke at det ikke er membran.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

• Tiltak er ikke nødvendig, dog får konstruksjonen tilstandsgrad 2 da det mangler dokumentasjon på utførelse. Det kan oppstå mangler og skjulte feil.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk er foretatt fra eksisterende åpning i vegg bak skyvedører i teknisk skap, mot bunnsvill bak blandebatteri. Det måles tørre og normale verdier.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje fra 1998. Rommet har to innredninger med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt og sluk. Et våtrom har begrenset med levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vannrør går rett i etasjeskillere og kommer til syne i teknisk skap i kjeller. Fuktsøk er foretatt og det måles tørre normale verdier.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 1998. Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport

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

Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt og sluk. Et våtrom har begrenset med levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2021.
Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate av stein. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

Blanding av nyere og eldre vannrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder de eldste rør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder de eldste rør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår.
Montert i teknisk skap i trapperom i kjeller.

Bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme via el-kjel i tilbygget del.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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



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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse
To sikringsskap med automatsikringer.

El-kontroll foretatt i 2025, avvik er rettet.

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)?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Drenering med ukjent alder.

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

Det måles forhøyede verdier i kjeller. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sees i sammenheng med «Rom under terreng».

Ved drenering av en eldre bolig er hovedtiltakene å grave opp rundt grunnmuren, installere et komplett system med drensrør, et drenerende sjikt (f.eks. knotteplast) og filterduk, samt å sørge for korrekt helling for å lede vannet effektivt bort fra bygget.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur av plasstøpt betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvise sprekker og riss i såle og grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Relativt flat tomt. Stedvis noe skrånende og kupert.
Terrenget heller ikke inn mot bygningskroppen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra 2010.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
1998

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse
Prefabrikert laftet utførelse.
Saltak tekket med shingel.

Etterslep av vedlikehold og råteskader.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med integrert garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	43			43			43
1. etasje	162			162	155		162
Integrert garasje		15		15			15
Hems soverom 1						4	4
Hems soverom 2						12	12
SUM	**205**	**15**			**155**	**16**	**236**
SUM BRA	**220**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, bad, bod, teknisk rom, allrom		
1. etasje	Entré, trapperom, hall, garderobe, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, omkledningsrom		
Integrert garasje		Garasje	
Hems soverom 1			
Hems soverom 2			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tilbygget del stemmer overens med byggetegninger, for øvrig endringer fra dagens bruk. Se vedlagte byggetegninger av eksisterende bolig (1. etasje) samt tilbygg. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Kjeller er ikke godkjent til varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt kjøkken i 2021.
El-kontroll foretatt i 2025.

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Boden ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Vigdis Constanse Nielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	759		0	1249.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dyreveien 74 A

Hjemmelshaver
David Nielsen, Vigdis Constanse Nielsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral og fin beliggenhet i Moss kommune med korte avstander til det meste. Dette er et meget populært boområde, da det ligger stille og landlig, men likevel nær alle fasiliteter. Badestrand og rekreasjonsområder med tur- og sykkelstier i nærhet. Det er gangavstand til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, idrettsanlegg og forretninger. Gangavstand til Rygge storsenter og handelsområdet rundt Rygge Storsenter som byr på treningssenter, bilbutikker, bowling, møbelforretninger, vinmonopol, bank, lege- og tannlegesenter og en rekke forretninger. Kun ca. 10 minutter med bil til Larkollen med flotte badestrender, båthavn m.m. Flere golfbaner i nærområdet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er gruset innkjøring og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, hekk m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Byggegrunn av fjell. Grunnmur av plasstøpt betong. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Deler av kledningen er forblendet med skiferstein. Halvvalmet takkonstruksjon tekket med betong takstein. Undertak av sutaksplater. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og terrassedører i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	13.02.2026		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	13.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	24.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

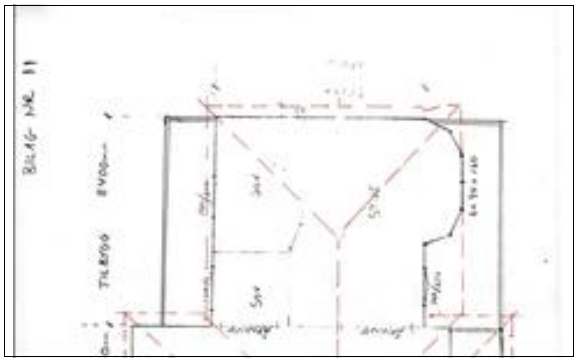
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PB1744

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

Andre bilder





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
13. feb. 2026

Oppdragsnummer
41-0024/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dyreveien 74A, 1524 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
David Nielsen, Vigdis Constanse Nielsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 1998

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: husker ikke
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppe ble renovert i 1998. Byggmester Kjell a Nielsen som har bygd opp badet. Bad nede renovert i 2022 utført egeninnsats.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over, alt fornyet ifbm renovering

---

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

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Kjell a nielsen nytt tak ifbm tilbygg i 1998. Vinduer og verandadør nye for ca 5 år siden. Flislagt terrassen ca 2 år siden og nytt rekkverk.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2009 ble det drenert på baksiden og samtidig koblet på ny kloakk og vann. Utført av rørlegger.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Byttet sikringsskap og lagt inn 3 fas i 1998 sammen med tilbygg. Utført av elektriker, husker ikke firmanavn.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Hadde el kontroll i 2025, Storm elektro byttet 2 stikkontakter etter kontrollen.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny vann og kloakk fra 2009.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Kjell a nielsen tilbygg stue/soverom i 1 etasje.

---

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har vært noe sukkermaur på våren, har brukt nipon

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, takstmannen måler opp til salget.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0024/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nielsen, David	**2026-02-13**	**Nielsen, Vigdis Constanse**	**2026-02-24**

Identifikasjon

bankID Nielsen, David

Identifikasjon

bankID Nielsen, Vigdis Constanse

Signicat

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



Adresse	
Dyreveien 74A, 1524 MOSS	
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269388**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145687160**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **759**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **205,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **205,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
243,69 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
247,14 kWh/m²	**50 664 kWh**



Dyreveien 74A, 1524 MOSS

Detaljering

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

Dyreveien 74A, 1524 MOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 14: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 15: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

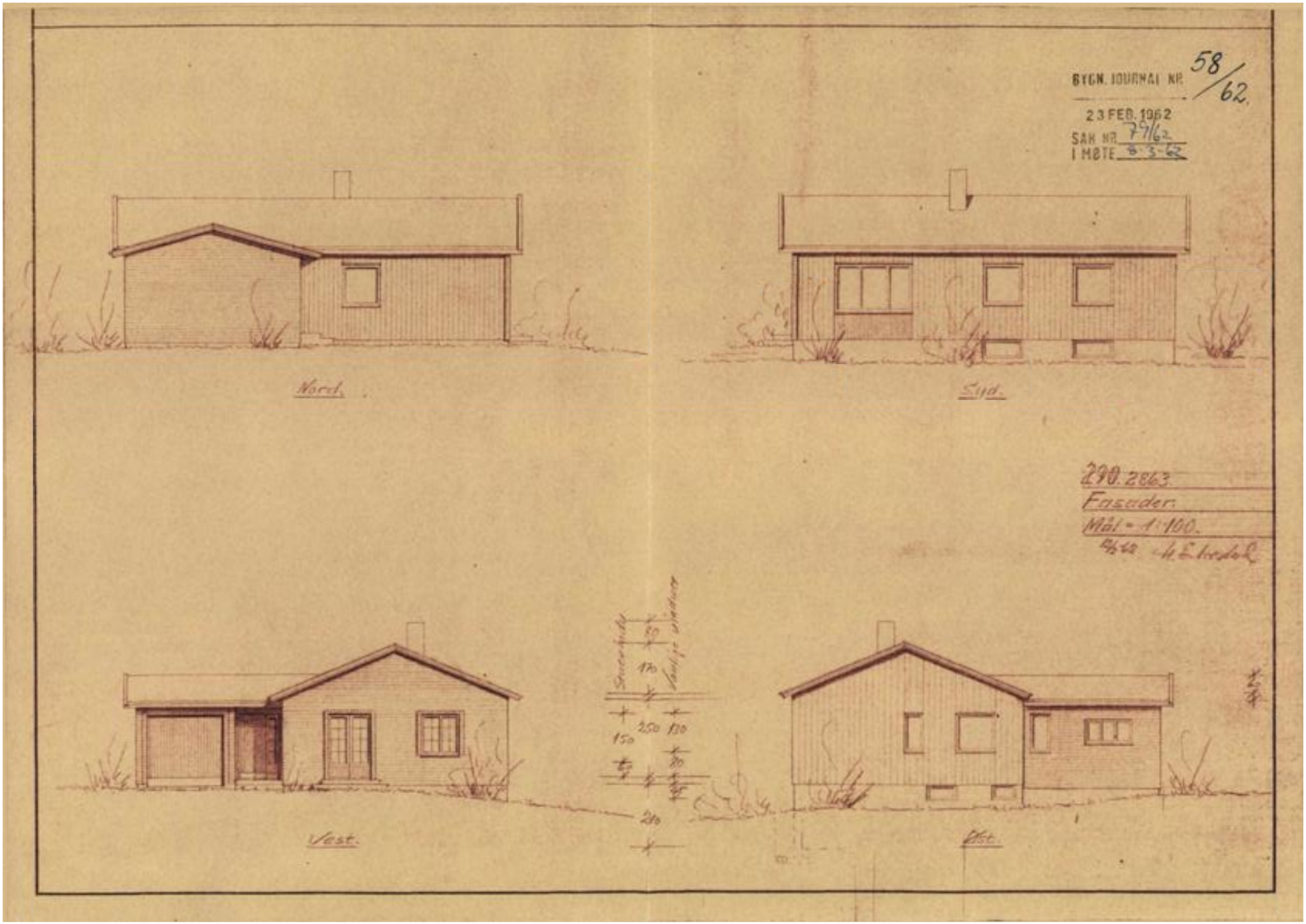
https://www.enova.no/energimerking

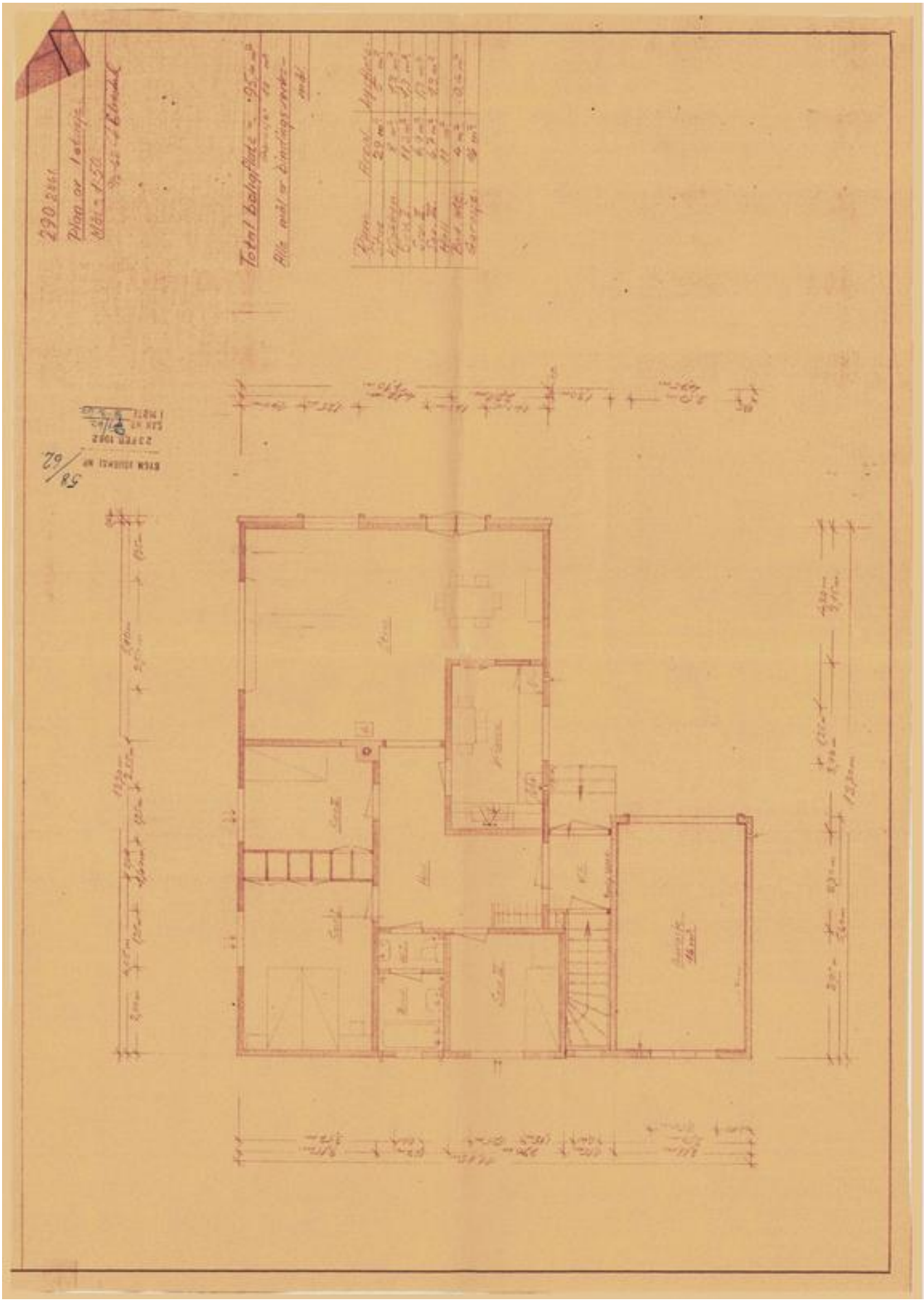
Spørsmål om energiattesten

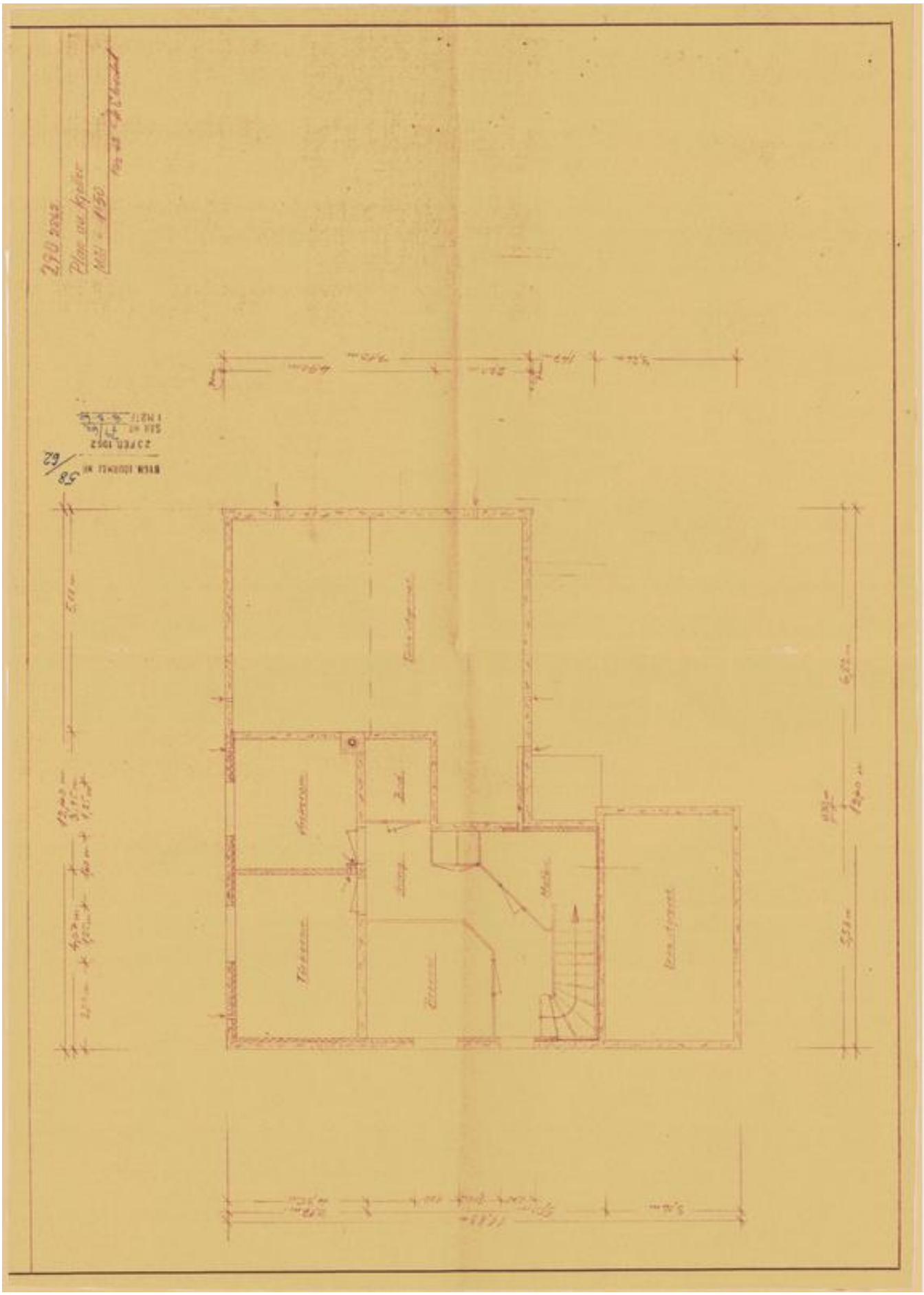
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

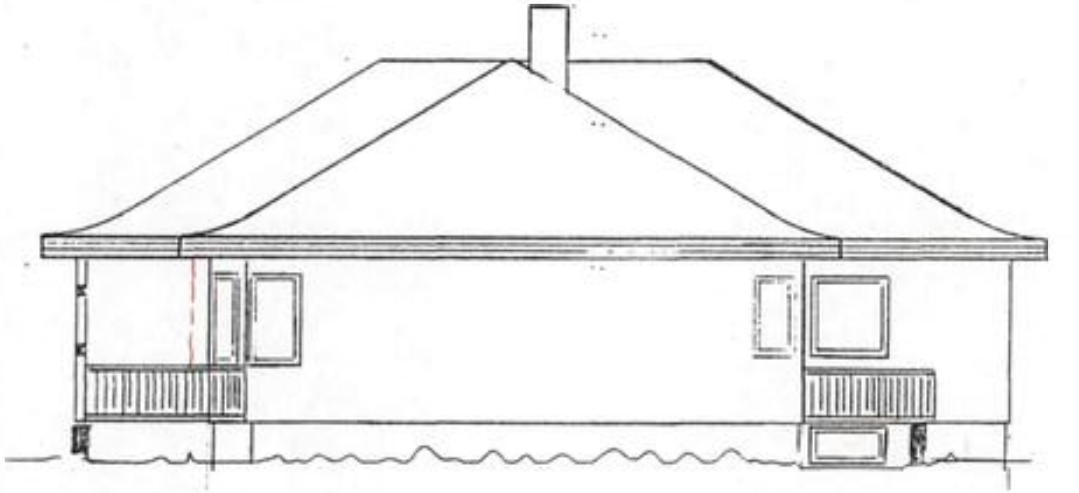
https://www.enova.no


BYGN. JOURNAL NR 58/62.
23 FEB. 1962
SAK NR 79/62
I MØTE 8-3-62
Nord.
Syd.
230.2863.
Fasader.
Mål = 1:100.
Vest.
Øst.

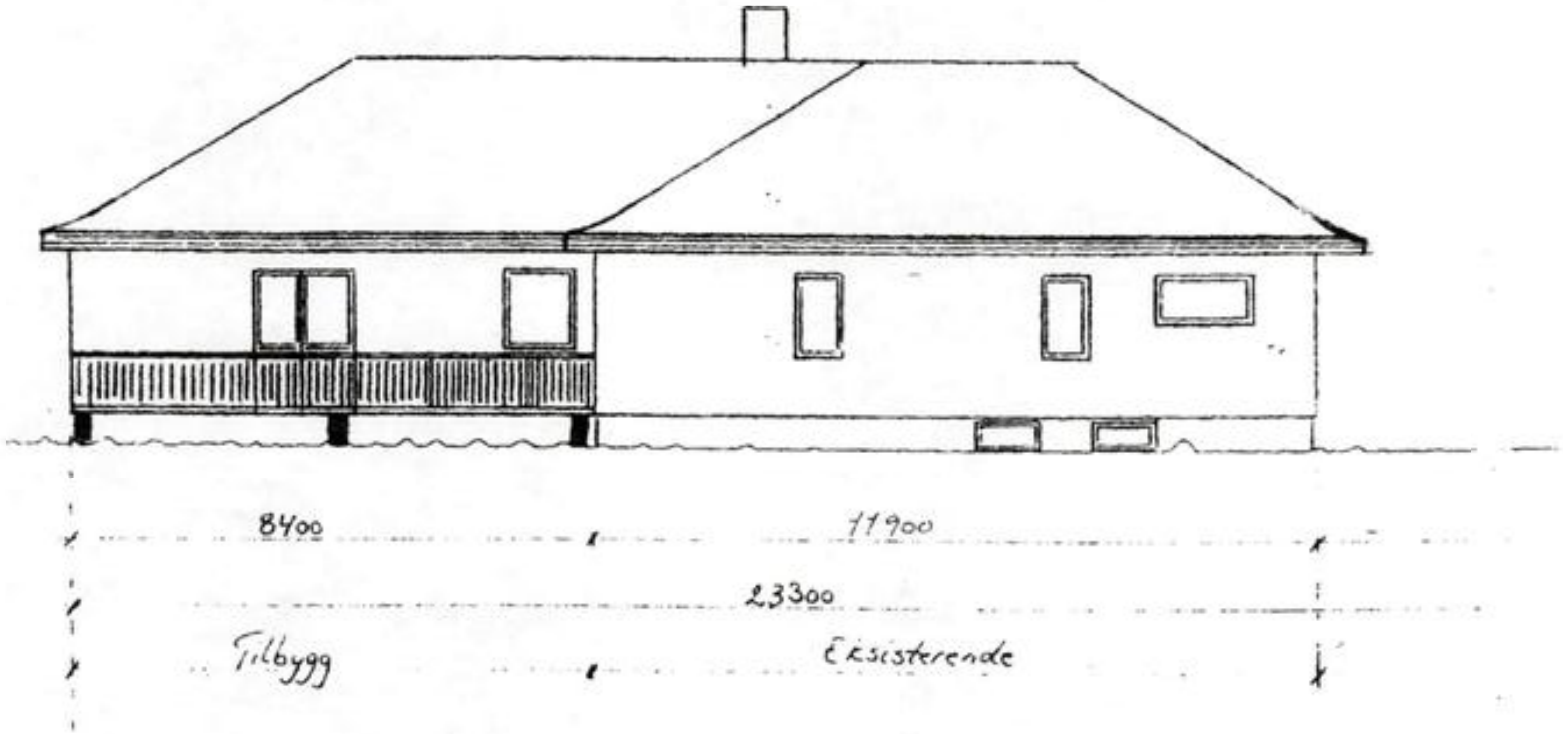




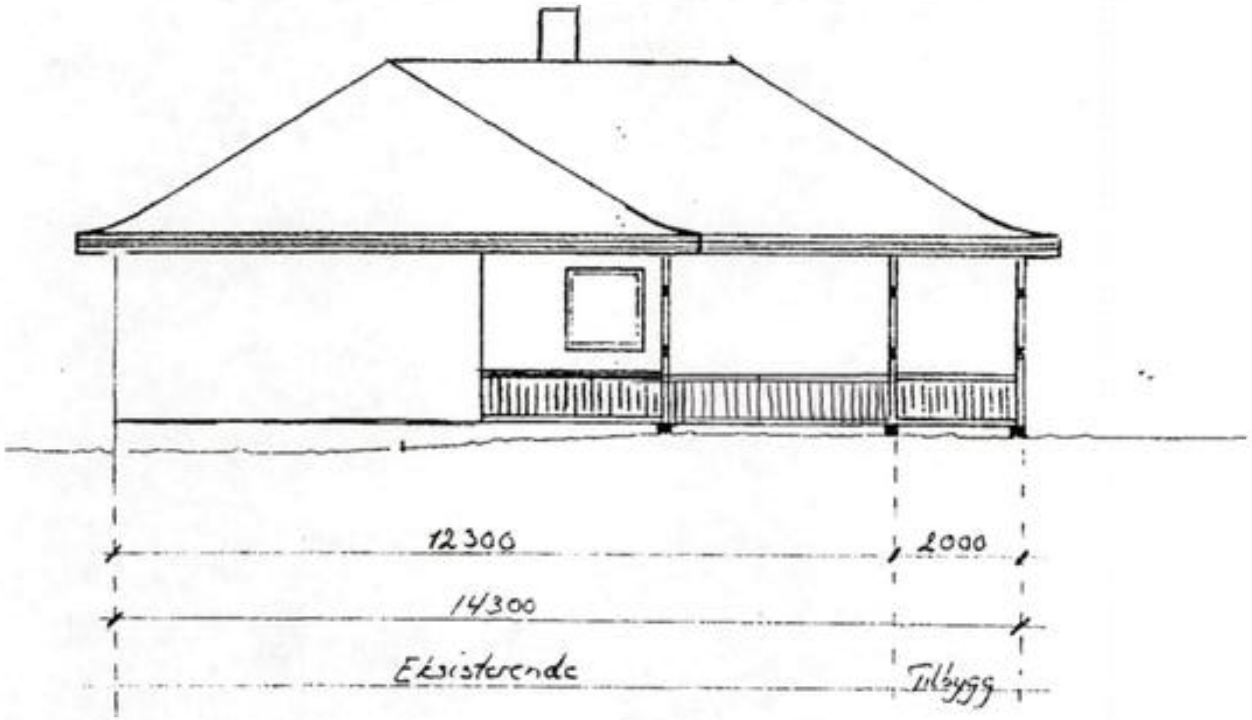
BILAG NR 12



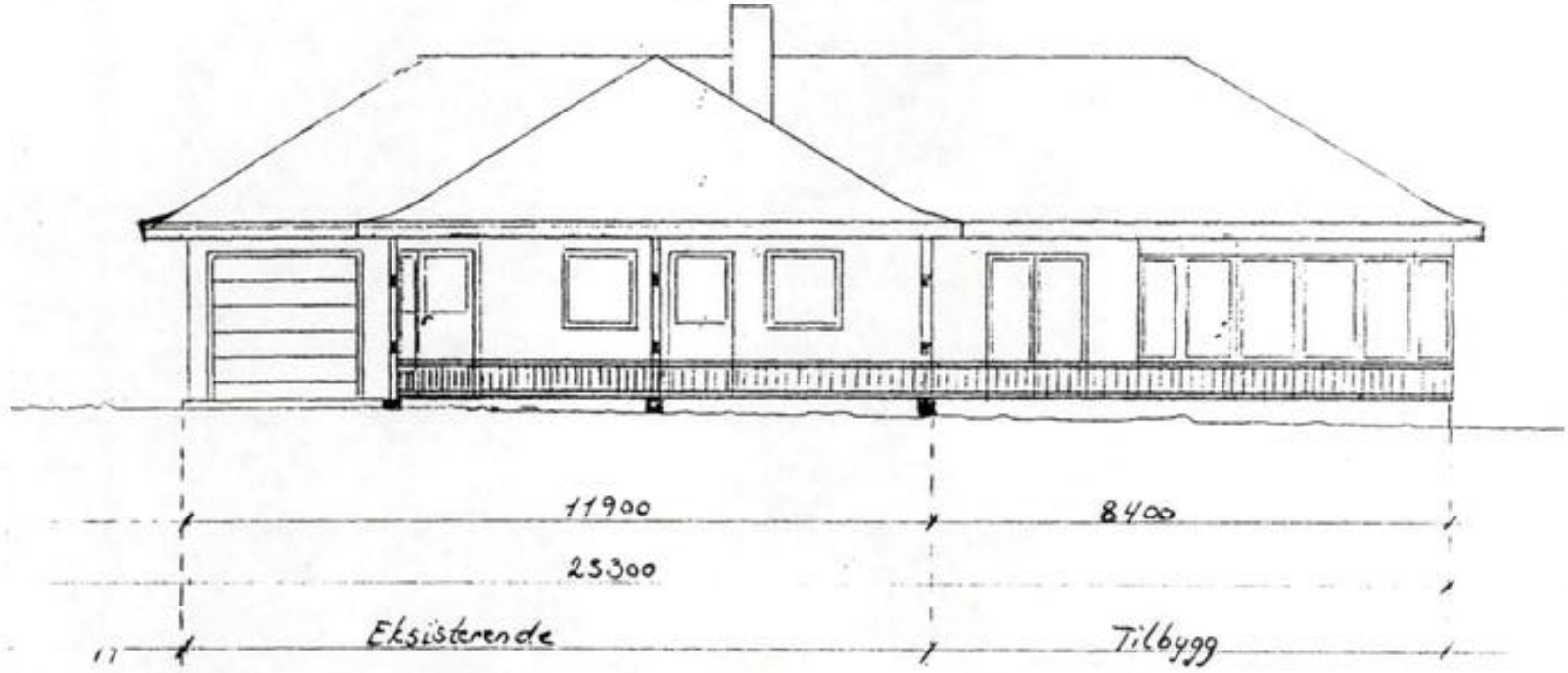
FASADE SØR


8400
11900
23300
Tilbygg
Eksisterende

DILAG NR 12

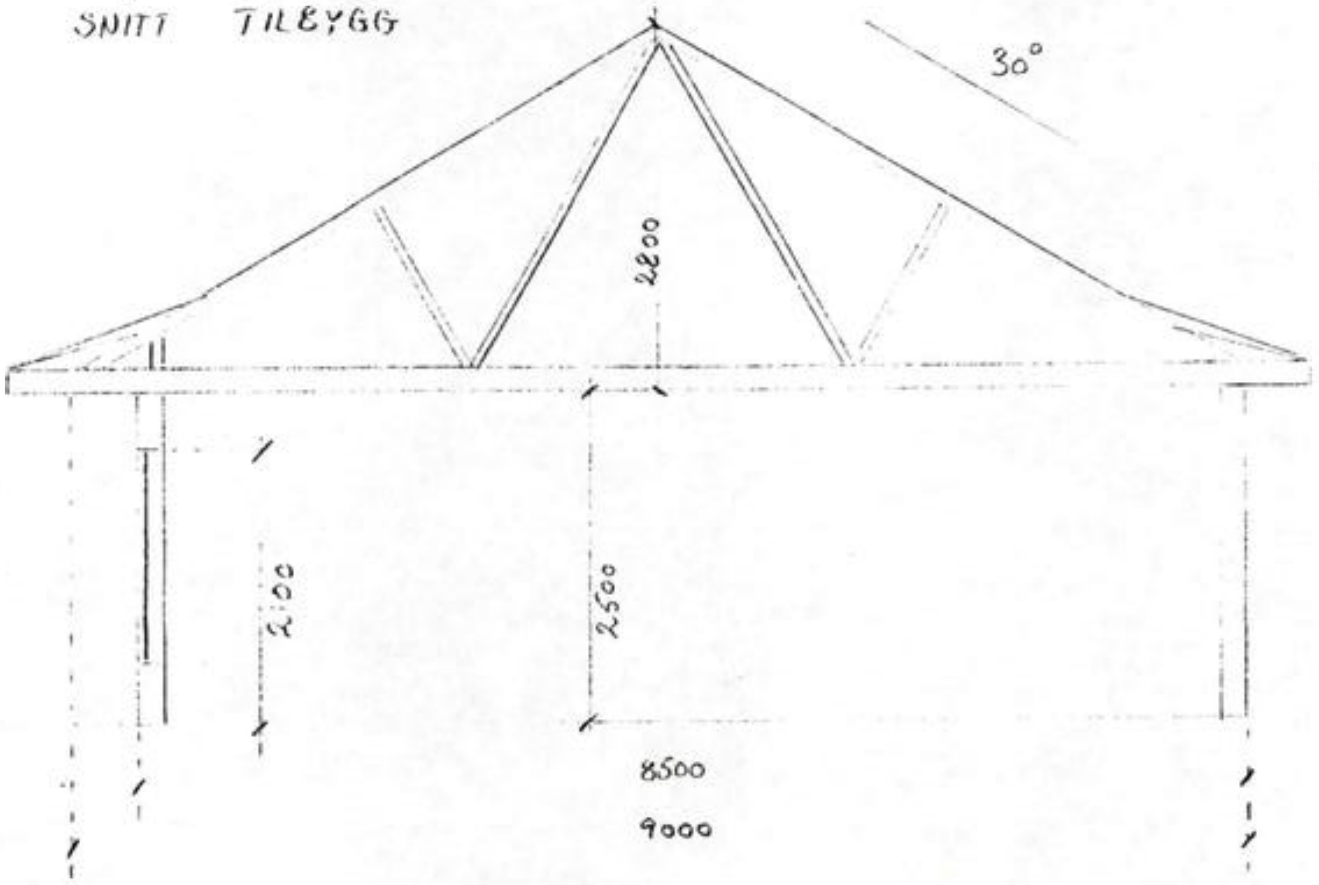


BILAG NR 12

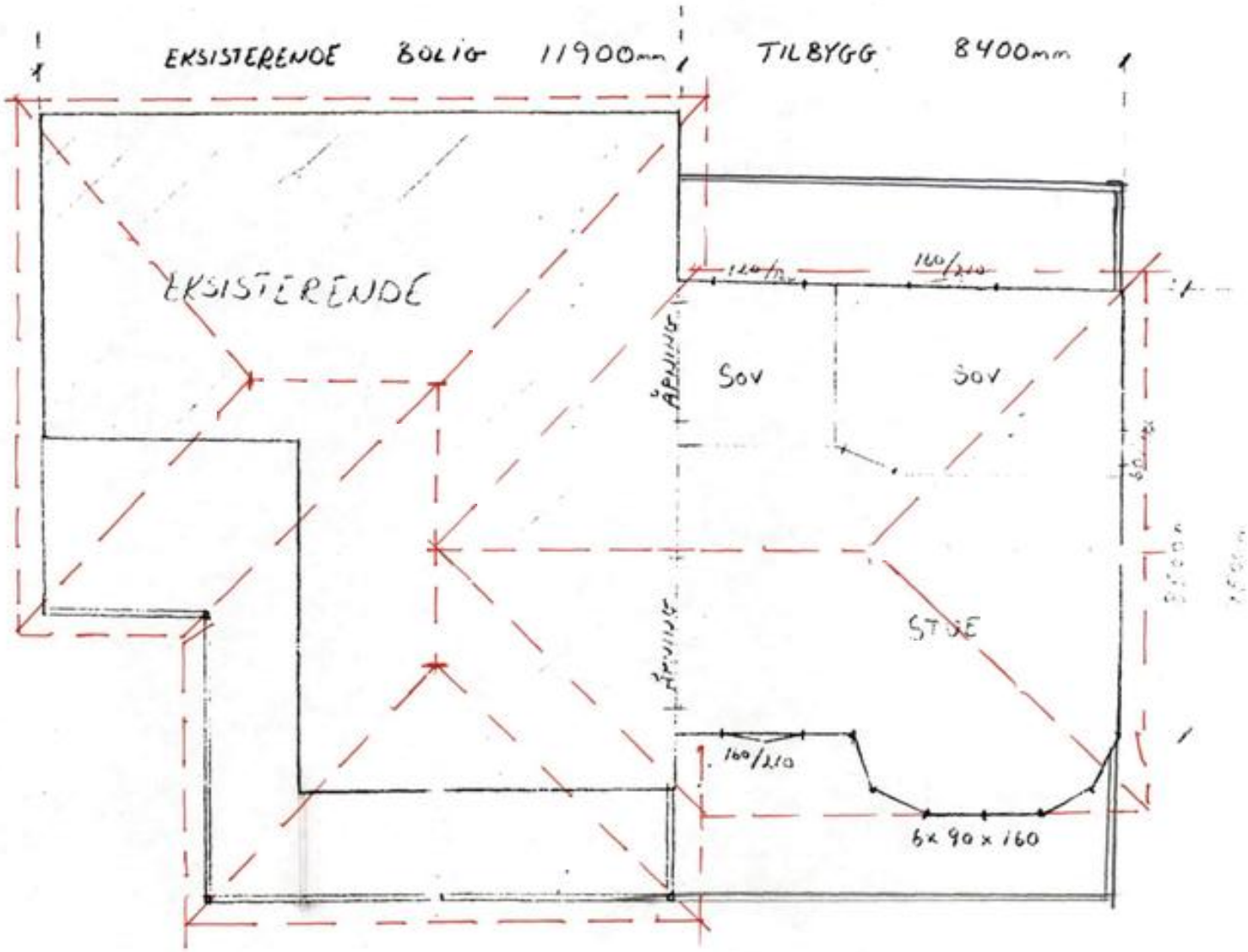


FASADE VEST

BILAG NR - 13



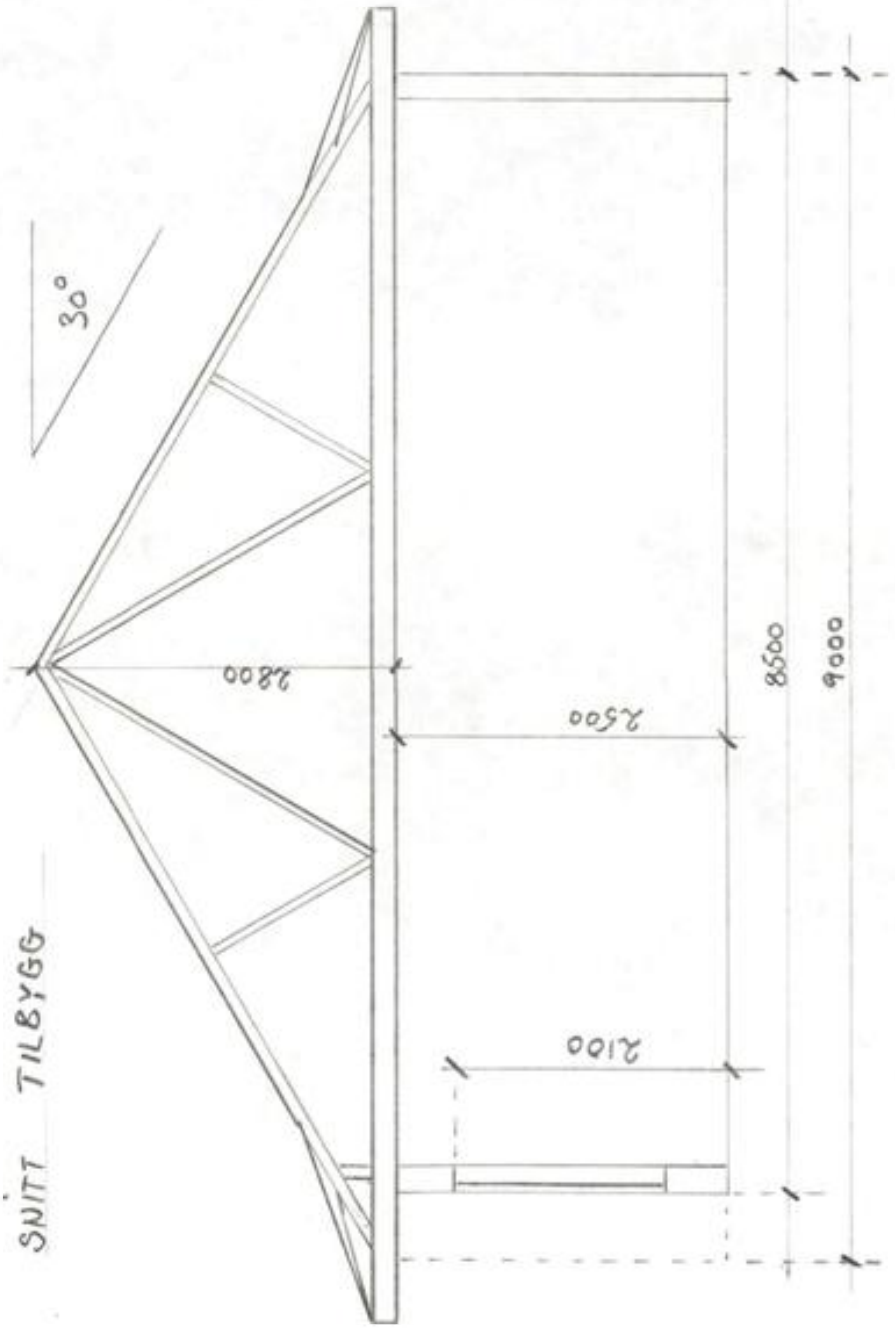
BILAG NR 11


EKSISTERENDE BOLIG 11900mm
TILBYGG 8400mm
EKSISTERENDE
SOV
SOV
STUE
100/210
6x 90 x 160

BILAG NR - 13

MOSS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
3452/98

BYGNINGSRÅDET
29 SEPT. 1998
ARKIVNR.: 313/98



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegginggrense
- Båndlegging for regulering etter PBL - nåværen
- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Boligbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Forretning - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Bestemmelsegrense

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

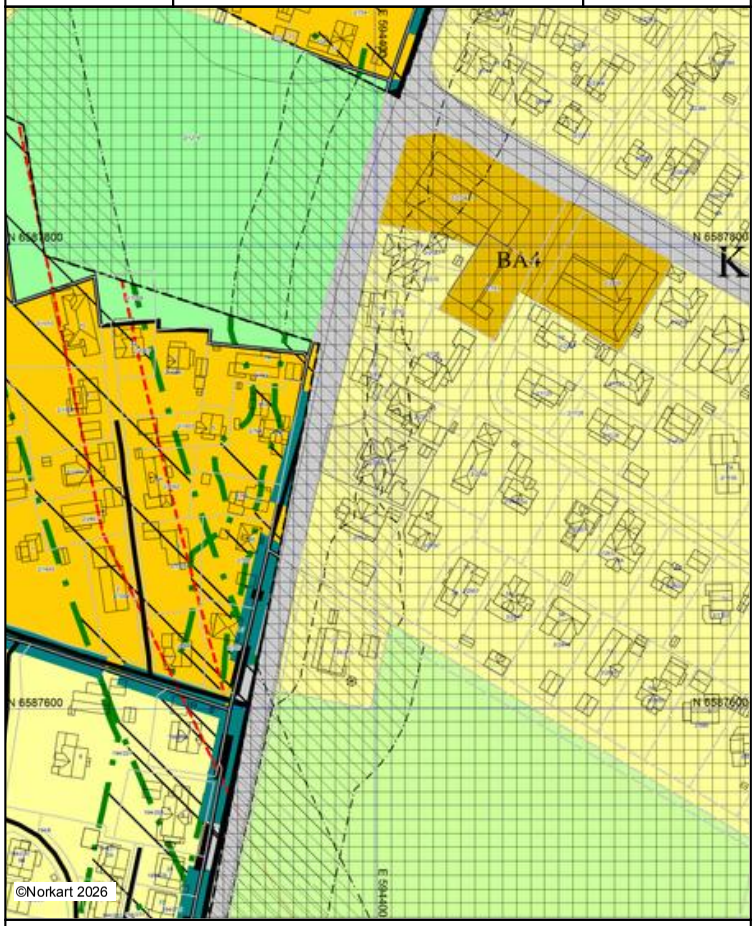
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/759
Adresse: Dyreveien 74A
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg
Gangveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Område for anlegg i grunnen
Bevaring av landskap og vegetasjon
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Forretning/Kontor/Industri
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Trase for jernbane
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Sikringsone - Andre sikringssoner
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Sikringsonegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Planens begrensning
Formålsgrense
Formålsgrense
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Frisiktslinje
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/759
Adresse: Dyreveien 74A
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/759
Adresse: Dyreveien 74A
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



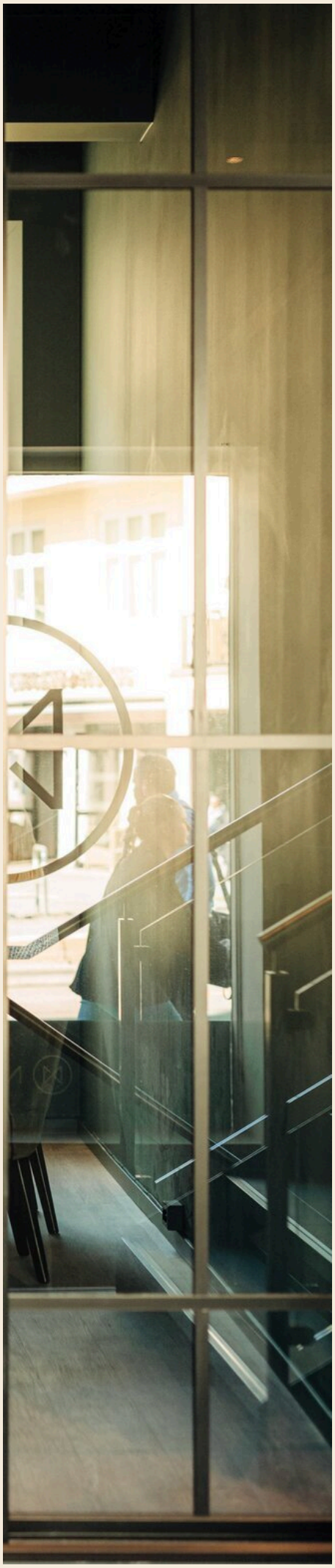
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Moss

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

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

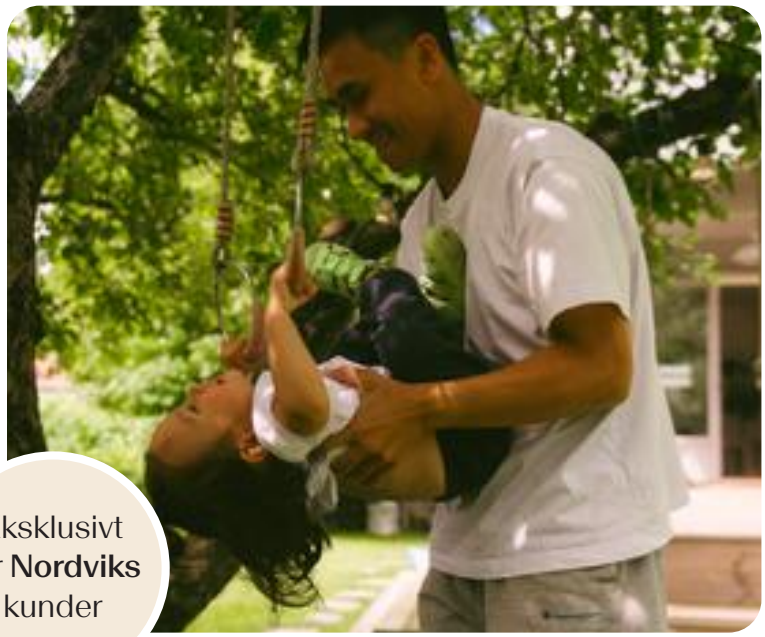


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0024/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dyreveien 74A 1524 MOSS
Matrikkel: Gnr 2, bnr 759 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kent Yuen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Moss
k.yuen@nordvikbolig.no
413 18 511



Jacob Thorsen Koren

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Moss
j.koren@nordvikbolig.no
928 30 740

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