

Sjøveien 15



Velkommen til

# Sjøveien 15



Salgsoppgaven produsert 15. april 2025

# Årefjorden

## Idyllisk vestvendt eiendom i vakre Årefjorden! Egen strandlinje & vidstrakt utsikt - Solrik tomt på 1,9mål & garasje

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 18 000 000,- |
| Omkostninger | 451 350,- |
| Totalpris | 18 451 350,- |
| BRA-i | 232 kvm |
| Totalt BRA | 268 kvm |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 3 |
| Boligtype | Enebolig |

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1934 |
| Megler | Kent Yuen |
| Telefon | 413 18 511 |
| E-post | k.yuen@nordvikbolig.no |
| Megler 2 | Jacob Thorsen Koren |
| Telefon | 928 30 740 |
| E-post | j.koren@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

- Fantastisk vestvendt beliggenhet ved Årefjorden, i blindvei.
- Svaberg og brygge til glede for liten og stor.
- Enebolig oppgradert i flere perioder.
- 3 soverom, 3 stuer og stort kjøkken med hvitevarer.
- Peis og ny moderne rentbrennende ovn, samt varmepumpe.
- Flere solrike uteplasser på bakkeplan og skjermet veranda/takterrasse.
- Garasje med carport, bod og anneks.
- 7-10 min. til barnehager og skoler.
- 13 min. til tog og handelsområde.

En perle ved Årefjorden med stor, velstelt tomt og fantastisk, uforstyrret fjordutsikt. Eiendommen har egen strandlinje, idyllisk svaberg og brygge. Årefjorden er et unikt sted hvor du kan leve tett på naturen, nyte vakre omgivelser og ha enkel tilgang til badeplasser og rekreasjonsmuligheter.

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 232 kvm |
| BRA-e: | 36 kvm |
| Totalt BRA: | 268 kvm |
| TBA: | 14 kvm |

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 43 kvm. Trapperom, bod, bod 2, bod 3, gang, vaskekjeller, gang 2.
Total BRA: 43 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Entré, hall m/trapp, toalettrom, stue, stue 2, spisestue, kjøkken.
Total BRA: 108 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Trapperom/gang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, uinnredet loft.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 14 kvm. Takterrasse/veranda.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 36 kvm. Garasje, bod, gang, anneks.
Total BRA: 36 kvm.

Sjøveien 15




Plantegninger 1. etasje og kjeller

Sjøveien 15




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

Plantegning 2. etasje














Vin


Vin















































Informasjon

# Sjøveien 15

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
41-0068/25

### Boligtype
Enebolig

### Adresse og betegnelse
Sjøveien 15, 1570 DILLING
Gnr 182, bnr 11 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

### Selger
Sven Thorvald Skaug

### Kjøpesum og omkostninger
18 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
450 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
451 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
470 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 451 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 470 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår
1934

### Etasje
3

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 232 kvm
BRA-e: 36 kvm
Totalt BRA: 268 kvm
TBA: 14 kvm

**Beskrivelse:**
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 43 kvm. Trapperom, bod, bod 2, bod 3, gang, vaskekjeller, gang 2.
Total BRA: 43 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 108 kvm. Entré, hall m/trapp, toalettrom, stue, stue 2, spisestue, kjøkken.
Total BRA: 108 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Trapperom/gang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, uinnredet loft.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 14 kvm. Takterrasse/veranda.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 36 kvm. Garasje, bod, gang, anneks.
Total BRA: 36 kvm.

**Ikke målbare arealer:**
I tillegg har eneboligen uinnredet loft med et ikke måleverdig areal på 31 kvm. Kjeller har et ikke måleverdig areal på 30 kvm som gir et totalt gulvareal på 73 kvm. Hele kjelleren er vurdert som S-rom.

## Innhold

Boligen inneholder:
1. etasje: Vindfang, hall, toaletterom, tre stuer og kjøkken.
2. etasje: Trapperom/loftstue, gang, tre soverom, bad og kneloft.
Kjeller: To ganger, toalettrom, vaskekjeller og fire boder.

Øvrige arealer:
- Veranda/takterrasse på 14 kvm.
- Flere helle- og steinlagte uteplasser.
- Garasje på 22 kvm.
- Carport, bod og anneks.

## Standard

Eiendommen har gruset innkjørsel og stor, innbydende gårdsplass for parkering og snuplass, i tillegg til garasje med carport, anneks og bod. Tomten gir et idyllisk og grønt førsteinntrykk, og eneboligen er oppgradert i flere perioder, med en innholdsrik planløsning over to plan og kjeller, og god plass til hele familien!

Inngangspartiet er overbygd med søyler og utebelysning, og ved siden av er et steinlagt parti i solveggen med plass til møblement. Vel inne ønsker et praktisk vindfang velkommen og videre en romslig hall med flislagt gulv. Fra vindfanget er det direkte adkomst til kjøkkenet og i hallen er et praktisk toalettrom med parkettgulv, malte overflater og innredning bestående av gulvfestet toalett og skuffeinnredning med nedfelt servant.

Eneboligen byr på tre stuer i 1. etasje, der peisestuen ligger i midten med kombinert TV-stue/peisestue og spisestue på hver side. Stuene er romslige med møbleringsfrihet og fleksibilitet i bruken, og ligger alle mot vest med store vindusflater som slipper inn den fantastiske utsikten og godt lys.

TV-stue med åpen peis har plass til flere soner med møblement og varmepumpe fra 2019. Herfra fører stor skyvedør med glassfelt på en hel vegg ut til uteplasser og hage på vestsiden av boligen. Hagen har plass til møblement på flere opparbeidede steinlagte partier og det er boltreplass for aktivitet på plenen og svaberget. Peisestuen gir ro i sjela med en lys, gjennomgående atmosfære og flott peisovn med glassfelt. Spisestuen ligger praktisk tilknyttet kjøkkenet, med plass til et stort spisebord og rom for familie og venner - perfekt for både selskap og hverdag.

Et innholdsrikt kjøkken ligger i adskilt rom med lys, tidløs innredning og rikelig med oppbevaring. Innredningen har malte fronter, benkeplater i heltre og polert granittstein, og havblå fliser mellom over- og underskap. Hvitevarer, de fleste fra Miele, er for det meste integrerte og består av vinskap, to stekeovner, mikro, oppvaskmaskin og både elektrisk- og gassplatetopp, samt frittstående kombiskap kjøl/frys. Det er to nedfelte oppvaskkummer, én praktisk plassert i kjøkkenhalvøy ved platetopp og én under vindu på vestveggen. I rommet er det plass til frokostbord for mindre måltider eller kaffebesøket.

Badet ligger i boligens 2. etasje og har flislagte overflater i hvitt og blått, varmekabler og downlights. Det er god plass til håndklær og toalettartikler i bred skap- og skuffeinnredning med to nedfelte servanter, stort speil, vegghengt toalett og røropplegg for vaskemaskin. Videre er det to flislagte dusjnisjer med glassdører, hvorav én har takhengt regnfallsdusj. Terrassedør fører ut til høytliggende, vestvendt takterrasse/veranda på 14 kvm med glassrekkverk og terrassebord på gulv for en lun følelse. Dette er nok det beste utsiktspunktet på eiendommen, med oversikt over egen tomt og 180 graders vidstrakt fjordutsikt.

Boligen har tre gode soverom i dagens løsning, alle plassert i boligens 2. etasje. Soverom innredet med enkeltseng har skyvedørsgarderobe og utgang til samme takterrasse/veranda som badet - godt tilrettelagt for å kjenne på ferieføelsen hele året! Soverom 2 har god plass til dobbeltseng og innebygde skap for orden i klær og tilbehør. Soverom 3 er meget romslig med god plass til dobbeltseng og oppbevaringsmøbel, samt lagring i kneloft. Vinduer på flere sider, meget generøs takhøyde og hvitmalte overflater sørger for en lys og luftig atmosfære. I trapperom/loftstue utenfor soverommene er det plass til kontorpult el. l. og det er gjennomgående lyst heltregulv med smal plank i etasjen.
Det foreligger ikke bygningstegninger av eneboligen og megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Takstmann har ingen kommentarer vedr. krav til rom for varig opphold på soverommene.

Kjelleren har utvendig og innvendig adkomst, med blant annet et eldre vaskerom med flislagt gulv, et toalettrom og flere praktiske boder. For ytterligere lagring er det et anneks og en bod tilknyttet garasje.

Innvendige overflater:
- Vegger med panelplater, slettmalte overflater, tapet og fliser.
- Gulv med heltre gulvbord, eikeparkett og fliser.
- Takplater og panel i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk. TG vurdert på bakgrunn av alder.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- Boligen er elektrisk oppvarmet. Varmefordeling med gulvvarme og panelovner, montert varmepumpe luft-luft.
- VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.
- El-skap med hhv. automatsikringer og nyere jordfeilautomater. Montert overspenningsvern.
- Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

## Parkering

Parkering i garasje, carport og på stor gårdsplass.

## Modernisering og påkostninger

- Ny membran, rekkverk og terrassebord på takterrasse/veranda i 2016.
- Parafintank sanert i 2015.

- Saltak med papptekking, pipe med helbeslag, stigetrinn, renner og avløp fra 2015.
- Drenssystem oppgradert i ca. 2000.
- Bolig tilknyttet vann og avløp i ca. 2000. Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Pvc avløp.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 20 år siden. Nytt bad.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 20 år siden.

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? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 15 år siden. Fjernet gammelt belegg og lagt nytt over hele taket. Nye takrenner.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 25 år siden drenert rundt huset.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vet ikke, 20 år siden ble det oppgradert elektrisk. Varmekabler, spotter diverse. Utført av autorisert el firma.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? Par år siden.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PICO. Ca 2019.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ca år 2000 ble det lagt inn vann og kloakk. Privat anlegg i Sjøveien med tilknytning til det offentlige.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: 25 år siden. Ref tidligere besvart.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Svar: Ja. Beskriv: Parafintank ble kontrollert for 10 år siden. Ikke lengre i bruk og glassfibertank er klarert med kommunen. Tanken ble skjært opp, renset og sanert. Nå fylt med stein og sand.

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. Svar: Ja. Beskriv: Noe sukkermaur på våren som forsvinner etterhvert. Mus av og til i forbindelse med kaldt og varmt vær. Ikke store plagene.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Ikke nedgravd oljetank. Glassfiber som er godkjent tømt og rengjort av Kommunen.

## Bygningssakkyndig

Moss Eiendomstaksering AS

## Byggemåte

ENEBOLIG

- Utvendig: Saltak med papptekking. Pipe med helbeslag, montert stigetrinn, renner og nedløp i aluminium. Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon.

Fasader med liggende trepanel med gjærede ytterhjørner. Saltak med opplett og ark. Kaldtloft med adkomst ved nedfellbar loftstrapp.

Sperrer 4"x4" senteravstand ca. 1 meter, normalt for byggeår. Taktro av bordkledning. Gangbart gulv i midtre del. Loft godt ventilert. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra hhv. 1972/74, 2004 og 2010. Enkelte vinduer med 2-lags isolerglass med koblet ramme med enkeltglass i tillegg, 1983. Kjellervinduer med enkle glass. Skyvedør i tre med 2-lags isolerglass. Terrassedør i 2. etyasje i tilsvarende konstruksjon. 2. etasje med utgang til vestvendt takterrasse oppført i trekonstruksjon med terrassebord opplektet på tettesjikt. Rekkverk i stål/glass. Ny membran, rekkverk og terrassebord i 2016, ref. eier.

- Innvendig: Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Murt teglsteinspipe med tilknyttede ildsteder.
- Tomteforhold: Grunnmur fundamentert på antatt fjell/stabil grunn. Drenssystem oppgradert i ca. 2000, ref. eier. Murt/støpt grunnmur på antatt sålefundament. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setning. Bolig tilknyttet vann- og avløpsledninger i ca. 2000, ref. eier. Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Pvc avløp. TG vurdert på bakgrunn av alder. Parafintank sanert i 2015, ref. eier.

GARASJE

Garasje/uthus oppført i trekonstruksjon. Tilbygget carport. Garasje på 22 kvm, støpt gulv på grunn, separate 2-fløyede slagdører. Anneks-del oppført på støpte pillarer. Saltak med takshingel. Noe skjevheter.

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 TG3:

- Veggkonstruksjon. Beskrivelse: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning med lokale råteskader, gjelder spesielt bl.a. gjæret ytterhjørne syd. Ved utskifting beskadiget kledning må samtidig underliggende sløyfer/lekter kontrolleres. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Utskifting beskadiget kledning, kontroll av underliggende utlekting. Konsekvens av manglende lufting kan være forringet levetid kledning, lekter og veggkonstruksjon. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Etasjeskille/gulv mot grunn. Beskrivelse: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Kjeller - Vaskekjeller - Generell. Beskrivelse: Vaskekjeller med flislagt gulv, vegger med malt grunnmur. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskekjeller uten tettesjikt. Sluk uten klemring og skruer. Gulv med motfall mot dør. Tilluft i dør, avtrekksvifte i yttervegg. Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav ; Tettesjikt, oppbygging fall. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Vinduer. Beskrivelse: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Dører. Beskrivelse: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak: Vedlikeholdsbehov.

- Radon. Beskrivelse: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Pipe og ildsted. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Stedvis noe manglende mørtel innvendig i pipe. Ytterligere undersøkelser anmodes utført for avdekking tilstand/event. behov for rehabilitering. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Innvendige trapper. Beskrivelse: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- 2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling. Beskrivelse: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu innenfor avstand til dusjnisje definert som våtsone. Konsekvens/tiltak: Dusjfront beskytter vinduet for direkte vannbelastning. TG pga. standardens krav til overflater i våtsone.

- 2. etasje - Bad - Overflater Gulv. Beskrivelse: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Dusjnisjer med tette sokler, hindrer avrenning til sluk for event. vann ute på gulv fra vaskemaskin el.l. Dørterskel i lavere nivå enn topp sokkel dusjnisje, dvs. event vann ute på gulv vil renne ut dør. Gulv utenfor dusjnisjer tilsvarende flatt. Flatt gulv i den ene dusjnisjen. Konsekvens/tiltak: Det anbefales ombygging av gulv for avrenning til sluk for hele baderommet. Det bør monteres automatisk vannstoppventil som en midlertidig løsning frem til event. ombygging.

- 2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt. Beskrivelse: Vurdering basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tettesjikt fremkommer ikke visuelt i sluk pga. overstøpt over klemring. -Ytterligere undersøkelser anmodes. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

- 2. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning. Beskrivelse: Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne. Konsekvens/tiltak: Det må foretaes lokal utbedring.

- 2. etasje - Bad - Ventilasjon. Beskrivelse: Ingen tilluft. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Vannledninger. Beskrivelse: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. -servantskap kjøkken. Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

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

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Varmtvannstank. Beskrivelse: TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Jevnlig ettersyn. Vær oppmerksom på event. irr på tappeventil og tilknytningspunkt vannledning.

- Fuktsikring og drenering. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Råkjeller. Kjellergulv og nedre del innside grunnmur med noe forhøyede fuktverdier. Noe saltutslag, symptom på fuktvandring gjennom grunnmur/kjellergulv. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- 1. etasje - Toalettrom - Teknisk anlegg. Beskrivelse: Ingen tilluft. Konsekvens/tiltak: Etablere tilluft.

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

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

### Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger: Integrert vinskap, to stekeovner, mikro, oppvaskmaskin og elektrisk- og gassplatetopp, samt frittstående kombiskap kjøl/frys.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

### Adgang til utleie

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

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

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Nyere, rentbrennende ovn i stue.
- Åpen murt peis i stue.
- Varmepumpe i stue.
- Gulvvarme på bad, entre og gang.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

På eiendommen er det nedgravd oljetank av typen glassfiber. Tanken ble for ca. 10 år siden skjært opp, renset og sanert/fylt med stein og sand, ref. eier.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 26 100 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 14 142,-pr. 2024

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

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Sector Alarm ca. kr 450,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor ca. kr 1 000,- pr mnd.
- Privat brøyting ca. kr 1 000,- for 2024.

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

### Eiendomsskatt

Kr 10 935,- pr. 01.01.2024
E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Moss kommune.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 364 193,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 456 772,- pr. 2023

### Forsikring

IF
Polisenr: 7151663.

### TV/Internett/Bredbånd

Det er fibernett til boligen via Telenor. Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 915 kvm (Eiertomt)
Vestvendt eiet tomt med egen strandlinje - en perle ved Årefjorden med fantastisk, uforstyrret utsikt og velstelt tomt. Tomten har hage opparbeidet med gressplen, hekk, trær og busker som omkranser eneboligen. På vestsiden av eiendommen er det idyllisk svaberg skrånende mot vannet, med støpte- og steinlagte partier og steintrapper. Det er støpt brygge for bading og soling. På østsiden har tomten stor gruset gårdsplass med garasje, carport og beplantning.

I følge grunnkart er tomtegrensene middels nøyaktig (>10<=30 cm), med målebrev som arealkilde. Mot Årefjorden i vest er det på kart kun hjelpelinje vannkart. Målebrev av 1970 viser at strandlinjen er ca. 33,5 meter.

### Adkomst

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

### Radonmåling

Radonmåling er ikke utført. Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Årefjorden er en vakker fjordarm i Ytre Oslofjord som strekker seg omtrent 1,5 km nordover fra Årefjordtangen. Dette naturskjønne området har mye å by på og gir muligheten til å nyte frisk luft, fantastiske solnedganger og den beroligende lyden av bølgeskvulp i sitt eget hjem. Et unikt sted der du kan leve tett på naturen, nyte vakre omgivelser og ha enkel tilgang til badeplasser og rekreasjonsmuligheter. Området er perfekt for dere som søker et trygt og barnevennlig nabolag, med 7-10 min. kjøretur til flere barnehager, 8 min. til barneskole og 10 min. til ungdomsskole, samt under 10 min. til flere dagligvarebutikker og et utvalg fritidsaktiviteter.

Følger man kyststien som strekker seg gjennom hele kommunen, inkludert området rundt Årefjorden, gir den deg muligheten til å utforske fjordlandskapet til fots eller på sykkel. Deler av turen går langs vannkanten og du vil oppleve idylliske omgivelser med nærhet til både land og sjø - ta en forfriskende dukkert eller slapp av på svabergene. Larkollen, som ligger i sør, er et populært sted med et godt utvalg flotte strender, spisesteder, spahotellet Støtvig og kulturelle innslag.

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. For den golfinteresserte er det kun 8 min. kjøretur eller en rusletur til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Nærheten til Oslo (under 60 min. med bil) gjør at dette er et sted som passer for mange. Ikke langt unna boligen ligger Høyden handelsområde med ny boligtilvekst, grøntområder og torg, samt flere kafeer og restauranter, varehandel, rikelig med servicetilbud, treningssentre, frisører og ikke minst Rygge Storsenter med blant annet Vinmonopol. Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog, med 2,8 km til bussholdeplass og 13 min. kjøring Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden, og fra kanalområdet er det ferjeforbindelse over til Horten og Vestfoldbyene.

### Offentlig kommunikasjon

Moss stasjon: 13 min. kjøring
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

Smedhusåsen barnehage: 7 min. kjøring
Bredsandkroken barnehage: 10 min. kjøring
Ekholt barnehage: 10 min. kjøring
Vang skole ressurssenter (1-7.trinn): 8 min. kjøring
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 11 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 17 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. Sjøveien 15 (enebolig og garasjehus) er registrert som tatt i bruk i matrikkelen.

Eneboligens eldste del ble oppført i 1933 og påbygget i 1952.
Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen og det antas dermed at det ikke finnes. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Drivhus på eiendommen er ikke byggemeldt eller søkt om til kommunen.
Eier opplyser om at støpt brygge er satt opp på ca. midten av 70-tallet, av hans forfedre.

Det er et generelt forbud mot å bygge/gjøre endringer i strandsonen (100-metersbeltet), iht. §1-8 i plan- og bygningsloven. Eiendommen ligger også i LNF-område som i utgangspunktet er underlagt et generelt bygge- og anleggsforbud. Alle tiltak er søknadspliktige eller krever dispensasjon for utførelse.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg fra det offentlige for alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### Vei, vann og avløp

Adkomst via privat vei med tinglyst bruksrett.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger. Avløpet går via septiktank og pumpes automatisk opp i kommunalt nett.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område. I følge kommuneplan har området landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR-areal nåværende). Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse:

24.03.2021.
Delareal: 1 907 m2. Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende. Områdenavn: LNF.
Delareal: 8 m2. Arealbruk: Friluftsområde, Nåværende. Områdenavn: Friluftsområde.
Delareal: 1 915 m2. KP Angitt Hensyn: Bevaring kulturmiljø. KP Hensynsonenavn: H570.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/182/11:
07.02.2005 - Dokumentnr: 1253 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Det er gitt tillatelse fra eier av denne eiendom (182/11) at det graves og legges privat vann- og kloakkledning over eiendommen for rettighetshavere: 85/16, 85/32, 82/9, 82/16, 85/28 og 85/52. Samtidig er det av eiere av 82/8, 82/10, 82/16, 82/34, 82/35 og 85/6 gitt tillatelse til at det graves og legges privat vann- og kloakkledning over sin eiendom, med forutsetning om at ledninger og graving skjer i veien.

31.12.1935 - Dokumentnr: 905861 / 905864 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:182 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:182 Bnr:6
Overført fra gnr 82 bnr 7
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:182 Bnr:8
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:182 Bnr:9
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:182 Bnr:10
Meglers forklaring: Skjøte for overdragelse av eiendommen, inkludert rett til veien over selgers eiendom (82/1) samt over frasolgte tomter bnr. 7, 8, 9 og 10.

### Legalpant

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

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

### Sentrale lover

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 180 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Nordvik inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 13 000,-

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 16. april 2025

## 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

Vedlegg

# Sjøveien 15

# Sjøveien 15

Nabolaget Smedhus/Årefjorden - vurdert av 62 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Vang skole og ressurssenter (1...** | **8 min** |
| 190 elever, 12 klasser | 3 km |
| **Rygge ungdomsskole (8-10 kl.)** | **11 min** |
| 580 elever, 44 klasser | 6 km |
| **Hoppern skole (8-10 kl.)** | **17 min** |
| 436 elever, 31 klasser | 9.9 km |
| **Malakoff videregående skole** | **11 min** |
| 1000 elever, 46 klasser | 7 km |
| **Kirkeparken videregående skole** | **15 min** |
| 710 elever, 28 klasser | 8.3 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Vang** | **7 min** |
| Linje 200 | 2.8 km |
| **Moss stasjon** | **13 min** |
| Linje RE20, RX20, R21, R23x | 7.7 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | **1 t 34 min** |
| **Oslo Gardermoen** | **1 t 23 min** |

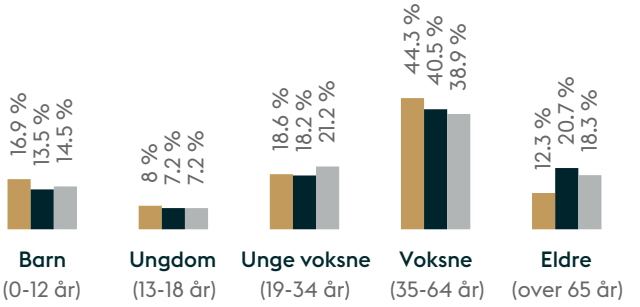
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Smedhusåsen barnehage (1-5 år)** | **7 min** |
| 80 barn | 3.7 km |
| **Bredsandkroken barnehage (0-5 ...** | **10 min** |
| 78 barn | 5.8 km |
| **Ekholt barnehage (0-5 år)** | **10 min** |
| 72 barn | 6.2 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Spar Ekholt** | **9 min** |
| **Spar Dilling** | **10 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Smedhus/Årefjorden | 1 370 | 527 |
| Moss kommune | 50 290 | 23 847 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 88/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 83/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 78/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

## Sport

| | |
|---|---|
| Fuglevik balløkke | 6 min |
| Vang skole | 8 min |
| Fokus Trening | 10 min |
| Toppform fitness | 11 min |

*«Stille og rolig område med nærhet til havet samt skog og mark. Perfekt for barnefamilier.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

### Trafikk
Lite trafikk 91/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

Enebolig
Sjøveien 15 , 1570 DILLING
MOSS kommune
gnr. 182, bnr. 11

**Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 232 m²**



**Befaringsdato:** 07.04.2025 **Rapportdato:** 16.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18176-1495 **Referansenummer:** NP3209

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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


**Rapportansvarlig**

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Sjøveien 15 , 1570 DILLING
Gnr 182 - Bnr 11
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

# 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i trekonstruksjoner i 2 etasjer over kjeller.
Eldste del opført i 1933, påbygget i 1952. Boligen er senere vesentlig oppgradert i flere perioder.

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

**Enebolig - Byggeår: 1934**

UTVENDIG Gå til side

Saltak med papptekking.
Vær oppmerksom på at halvparten av forventet brukstid nærmer seg (normalt ved 18 år)
Pipe med helbeslag, montert stigetrinn, renner og nedløp i aluminium.
Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon.
Fasader med liggende trepanel med gjærede ytterhjørner.
Saltak med opplett og ark. Kaldtloft med adkomst ved nedfellbar loftstrapp.
Sperrer 4"x4" senteravstand ca. 1 meter, normalt for byggeår. Taktro av bordkledning.
Gangbart gulv i midtre del.
Loft godt ventilert.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra hhv. 1972/74, 2004 og 2010.
Enkelte vinduer med 2-lags isolerglass med koblet ramme med enkeltglass i tillegg, 1983.
Kjellervinduer med enkle glass.
Skyvedør i tre med 2-lags isolerglass.
Terrassedør i 2. etyasje i tilsvarende konstruksjon.
2. etasje med utgang til vestvendt takterrasse oppført i trekonstruksjon med terrassebord opplektet på tettesjikt. Rekkverk i stål/glass.
Ny membran, rekkverk og terrassebord i 2016, ref. eier.

INNVENDIG Gå til side

Vegger med panelplater, slettmalte og tapetserte overflater.
Himlinger med takplater og panel. Synlige bjelker i stue.
Stedvis noe oppsprekking og skjevheter, relatert til alder.
Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Radonmåling er ikke utført.
Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.
Murt teglsteinspipe med tilknyttede ildsteder.
Tretrapp med tette opptrinn, rekkverk i trapp.

VÅTROM Gå til side

Bad
Stort flislagt baderom.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv.
2 stk dusjnisjer med sluk.
Pvc-sluk.
2 stk dusjnisjer, veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, røropplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekksvifte i yttervegg.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Vaskekjeller
Vaskekjeller med flislagt gulv, vegger med malt grunnmur.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med fronter i malt mdf. Benkeplater i heltre og polert stein/granitt med underlimte servantkummer. Fliser på vegg over benk. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, platetopp med hhv. elektrisk og propan, 2 stk stekeovner og mikro. Vesentlig del av hvitevarene fra Miele.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med parkettgulv, vegger med panelplater.
Gulvklosett, servantskap.  Panelovn.
Avtrekksventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
TG vurdert på bakgrunn av alder.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med gulvvarme og panelovner, montert varmepumpe luft-luft.
VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.
El-skap med hhv. automatsikringer og nyere jordfeilautomater.
Montert overspenningsvern.
Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på antatt fjell/stabil grunn
Drenssystem oppgradert i ca. 2000, ref. eier.
Murt/støpt grunnmur på antatt sålefundament.
Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setning.
Bolig tilknyttet i ca. 2000, ref. eier.
Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Pvc avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.
Parafintank sanert i 2015, ref. eier.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side



Sjøveien 15 , 1570 DILLING
Gnr 182 - Bnr 11
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

# Beskrivelse av eiendommen

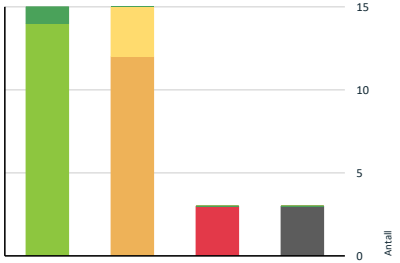
**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

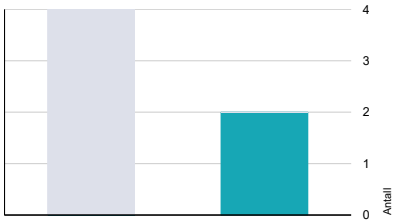
## Fordeling av tilstandsgrader




TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
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




Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tomteforhold > Oljetank — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side



Sjøveien 15 , 1570 DILLING
Gnr 182 - Bnr 11
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg — Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1934

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak med papptekking.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

### TG 1 Nedløp og beslag

Pipe med helbeslag, montert stigetrinn, renner og nedløp i aluminium.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

### TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon.
Fasader med liggende trepanel med gjærede ytterhjørner.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledning med lokale råteskader, gjelder spesielt bl.a. gjæret ytterhjørne syd.
Ved utskifting beskadiget kledning må samtidig underliggende sløyfer/lekter kontrolleres.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utskifting beskadiget kledning, kontroll av underliggende utlekting.
Konsekvens av manglende lufting kan være forringet levetid kledning, lekter og veggkonstruksjon.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sydøst



Nord

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med opplett og ark. Kaldtloft med adkomst ved nedfellbar loftstrapp.
Sperrer 4"x4" senteravstand ca. 1 meter, normalt for byggeår. Taktro av bordkledning.



Sjøveien 15 , 1570 DILLING
Gnr 182 - Bnr 11
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

Gangbart gulv i midtre del.
Loft godt ventilert.

**Årstall:** 1952 **Kilde:** Eier



### TG 2 Vinduer

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra hhv. 1972/74, 2004 og 2010.
Enkelte vinduer med 2-lags isolerglass med koblet ramme med enkeltglass i tillegg, 1983.
Kjellervinduer med enkle glass.

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



### TG 2 Dører

Skyvedør i tre med 2-lags isolerglass.
Terrassedør i 2. etyasje i tilsvarende konstruksjon.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Vedlikeholdsbehov.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2. etasje med utgang til vestvendt takterrasse oppført i trekonstruksjon med terrassebord opplektet på tettesjikt. Rekkverk i stål/glass.
Ny membran, rekkverk og terrassebord i 2016, ref. eier.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Vegger med panelplater, slettmalte og tapetserte overflater.
Himlinger med takplater og panel. Synlige bjelker i stue.
Stedvis noe oppsprekking og skjevheter, relatert til alder.



### TG 1 Overflater gulv

Heltre gulvbord, eikeparkett, fliser i hall og entré.
Stedvis noe knirk og skjevheter, relatert til alder.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

Radonmåling er ikke utført.
Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.

**Vurdering av avvik:**



Sjøveien 15 , 1570 DILLING
Gnr 182 - Bnr 11
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

# Tilstandsrapport

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe med tilknyttede ildsteder.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Stedvis noe manglende mørtel innvendig i pipe. Ytterligere undersøkelser anmodes utført for avdekking tilstand/event. behov for rehabilitering.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



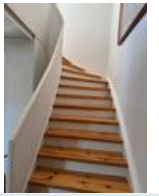
### TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med tette opptrinn, rekkverk i trapp.

**Årstall:** 1952

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

**Generell**

# Tilstandsrapport

Stort flislagt baderom.



2. ETASJE > BAD

**TG 2 Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger.

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

Vindu innenfor avstand til dusjnisje definert som våtsone.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Dusjfront beskytter vinduet for direkte vannbelastning.
TG pga. standardens krav til overflater i våtsone.




2. ETASJE > BAD

**TG 2 Overflater Gulv**

Flislagt gulv.
2 stk dusjnisjer med sluk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Dusjnisjer med tette sokler, hindrer avrenning til sluk for event. vann ute på gulv fra vaskemaskin el.l. Dørterskel i lavere nivå enn topp sokkel dusjnisje, dvs. event vann ute på gulv vil renne ut dør.
Gulv utenfor dusjnisjer tilsvarende flatt. Flatt gulv i den ene dusjnisjen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales ombygging av gulv for avrenning til sluk for hele baderommet.
Det bør monteres automatisk vannstoppventil som en midlertidig løsning frem til event. ombygging.

2. ETASJE > BAD



Sjøveien 15 , 1570 DILLING
Gnr 182 - Bnr 11
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

# Tilstandsrapport

**TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

Pvc-sluk.

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

Tettesjikt fremkommer ikke visuelt i sluk pga. overstøpt over klemring. -Ytterligere undersøkelser anmodes.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



2. ETASJE > BAD

**TG 2 Sanitærutstyr og innredning**

2 stk dusjnisjer, veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, røropplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretaes lokal utbedring

2. ETASJE > BAD

**TG 2 Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksvifte i yttervegg.

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

Ingen tilluft.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

**TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

# Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEKJELLER

**TG 3 Generell**

Vaskekjeller med flislagt gulv, vegger med malt grunnmur.

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

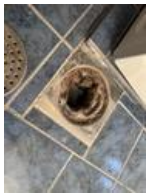
Vaskekjeller uten tettesjikt. Sluk uten klemring og skruer. Gulv med motfall mot dør.
Tilluft i dør, avtrekksvifte i yttervegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav ; Tettesjikt, oppbygging fall.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





KJELLER > VASKEKJELLER

**TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Skapinnredning med fronter i malt mdf. Benkeplater i heltre og polert stein/granitt med underlimte servantkummer. Fliser på vegg over benk. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, platetopp med hhv. elektrisk og propan, 2 stk stekeovner og mikro. Vesentlig del av hvitevarene fra Miele.



Sjøveien 15 , 1570 DILLING
Gnr 182 - Bnr 11
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

# Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

## SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

**TG 1 Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med parkettgulv, vegger med panelplater.



1. ETASJE > TOALETTROM

**TG 2 Teknisk anlegg**

Gulvklosett, servantskap. Panelovn.
Avtrekksventil.

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

Ingen tilluft.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Etablere tilluft.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 2 Vannledninger**

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

-servantskap kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



## TG 2 Avløpsrør

TG vurdert på bakgrunn av alder.

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

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

## TG 1 Ventilasjon

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

## TG IU Varmesentral

Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med gulvvarme og panelovner, montert varmepumpe luft-luft.

## Varmtvannstank

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

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

TG vurdert på bakgrunn av alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Jevnlig ettersyn. Vær oppmerksom på event. irr på tappeventil og tilknytningspunkt vannledning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sjøveien 15 , 1570 DILLING
Gnr 182 - Bnr 11
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

# Tilstandsrapport



## TG 1 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

El-skap med hhv. automatsikringer og nyere jordfeilautomater.
Montert overspenningsvern.

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

6. 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?
   **Ukjent**

**Generell kommentar**

På generelt grunnlag anbefales alltid utført utvidet el-kontroll, det er dog ikke observert forhold i boligen som åpenbart krever en slik kontroll.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnmur fundamentert på antatt fjell/stabil grunn

## Fuktsikring og drenering

Drenssystem oppgradert i ca. 2000, ref. eier.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

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

Råkjeller. Kjellergulv og nedre del innside grunnmur med noe forhøyede fuktverdier. Noe saltutslag, symptom på fuktvandring gjennom grunnmur/kjellergulv.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sjøveien 15 , 1570 DILLING
Gnr 182 - Bnr 11
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

# Tilstandsrapport



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt/støpt grunnmur på antatt sålefundament.
Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setning.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bolig tilknyttet i ca. 2000, ref. eier.
Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Pvc avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

## TG K Oljetank

Parafintank sanert i 2015, ref. eier.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**
Garasje/uthus oppført i trekonstruksjon. Tilbygget carport.
Dobbelgarasje 22 kvm, støpt gulv på grunn, separate 2-fløyede slagdører.
Anneks-del oppført på støpte pillarer.
Saltak med takshingel. Noe skjevheter.

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



Sjøveien 15 , 1570 DILLING
Gnr 182 - Bnr 11
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

# 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

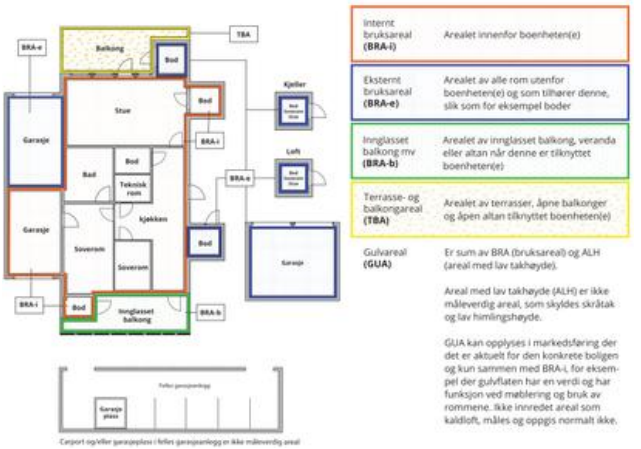
## Hva er måleverdig areal?

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.




## 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 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

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1. etasje | 108 | | | 108 | | | 108 |
| 2. etasje | 81 | | | 81 | 14 | | 81 |
| Kjeller | 43 | | | 43 | | 30 | 73 |
| Loft | | | | | | 31 | 31 |
| **SUM** | **232** | | | | **14** | **61** | **293** |
| **SUM BRA** | **232** | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Entré, Hall m/trapp, Toalettrom, Stue, Stue 2, Spisestue, Kjøkken | | |
| 2. etasje | Trapperom/gang, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad | | |
| Kjeller | Trapperom, Bod, Bod 2, Bod 3, Gang, Vaskekjeller, Gang 2 | | |
| Loft | Uinnredet loft | | |

**Lovlighet**

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Garasje



Sjøveien 15 , 1570 DILLING
Gnr 182 - Bnr 11
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | | 36 | | 36 | |
| **SUM** | | **36** | | | |
| **SUM BRA** | **36** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Garasje, Bod, Gang, Anneks | |

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

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 189 | 43 |
| **Garasje** | 0 | 0 |

**Kommentar**

Enebolig — Hele kjelleren er vurdert som S-rom.

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 07.4.2025 | Kristian Østmark | Takstingeniør |
| | Sven Thorvald Skaug | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3103 MOSS | 182 | 11 | | 0 | 1915.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Sjøveien 15

**Hjemmelshaver**
Skaug Sven Thorvald

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Vestvendt strandeiendom i ytre del av Årefjorden.

**Tilknytning vann**

Tilknyttet offentlig via felles privat anlegg.

**Tilknytning avløp**

Tilknyttet offentlig via felles privat anlegg.

## Siste hjemmelsovergang

| År | Type |
|---|---|
| 1998 | Annet |



Sjøveien 15 , 1570 DILLING
Gnr 182 - Bnr 11
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 20.03.2025 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 07.04.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 19.03.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.04.2025 | |

# 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.



Sjøveien 15 , 1570 DILLING
Gnr 182 - Bnr 11
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

# 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/NP3209

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Skaug, Sven Thorvald | 9578-5999-4-973350 | 2025-03-19 12:24:22 |

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. mar. 2025

Oppdragsnummer
41-0068/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Sjøveien 15, 1570 DILLING

**Meglerfirma**
Nordvik Moss

**Selgere**
Sven Thorvald Skaug

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. juni 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: Avtale 7151663
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, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 20 år siden. Nytt bad.

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 20 år siden

**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, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 15 år siden. Fjernet gammelt belegg og lagt nytt over hele taket. Nye takrenner.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 25 år siden drenert rundt huset.

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

Ja, faglært

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Vet ikke, 20 år siden ble det oppgradert elektrisk. Varmekabler, spotter diverse. Utført av autorisert el firma.

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Par år siden

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** PICO. Ca 2019.

**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:** Ca år 2000 ble det lagt inn vann og kloakk. Privat anlegg i Sjøveien med tilknytning til det offentlige.

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** 25 år siden. Ref tidligere besvart.



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

Ja

**Beskriv:** Parafintank ble kontrollert for 10 år siden. Ikke lengre i bruk og glassfibertank er klarert med kommunen. Tanken ble skjært opp, renset og sanert. Nå fylt med stein og sand.

**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:** Noe sukkermaur på våren som forsvinner etterhvert. Mus av og til i forbindelse med kaldt og varmt vær. Ikke store plagene.

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei



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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke nedgravd oljetank. Glassfiber som er godkjent tømt og rengjort av Kommunen

**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: 41-0068/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Skaug, Sven Thorvald** | **2025-03-19** |

Identifikasjon

bankID Skaug, Sven Thorvald

SIGNICAT

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

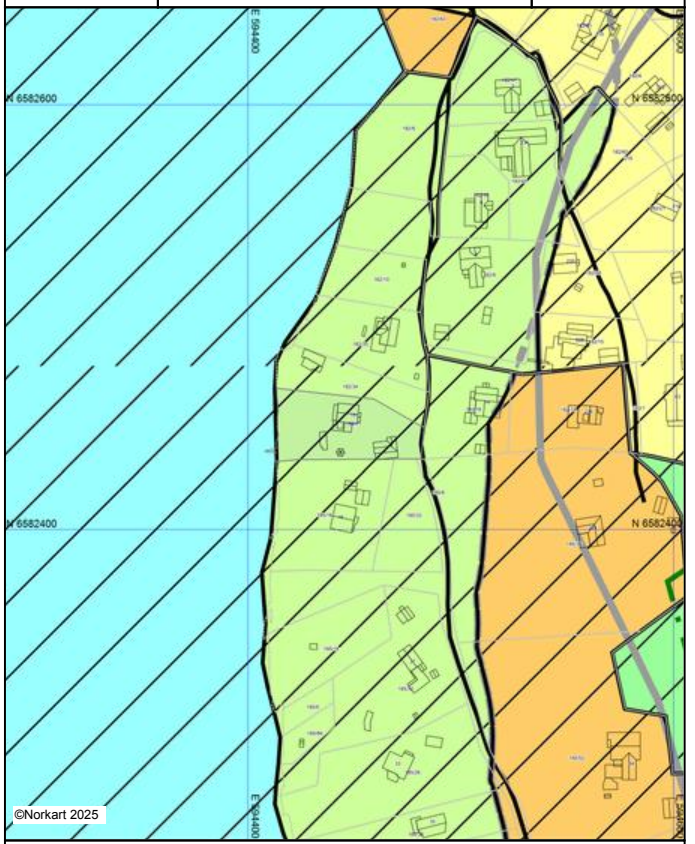
Moss kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 182/11
Adresse: Sjøveien 15
Dato: 11.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



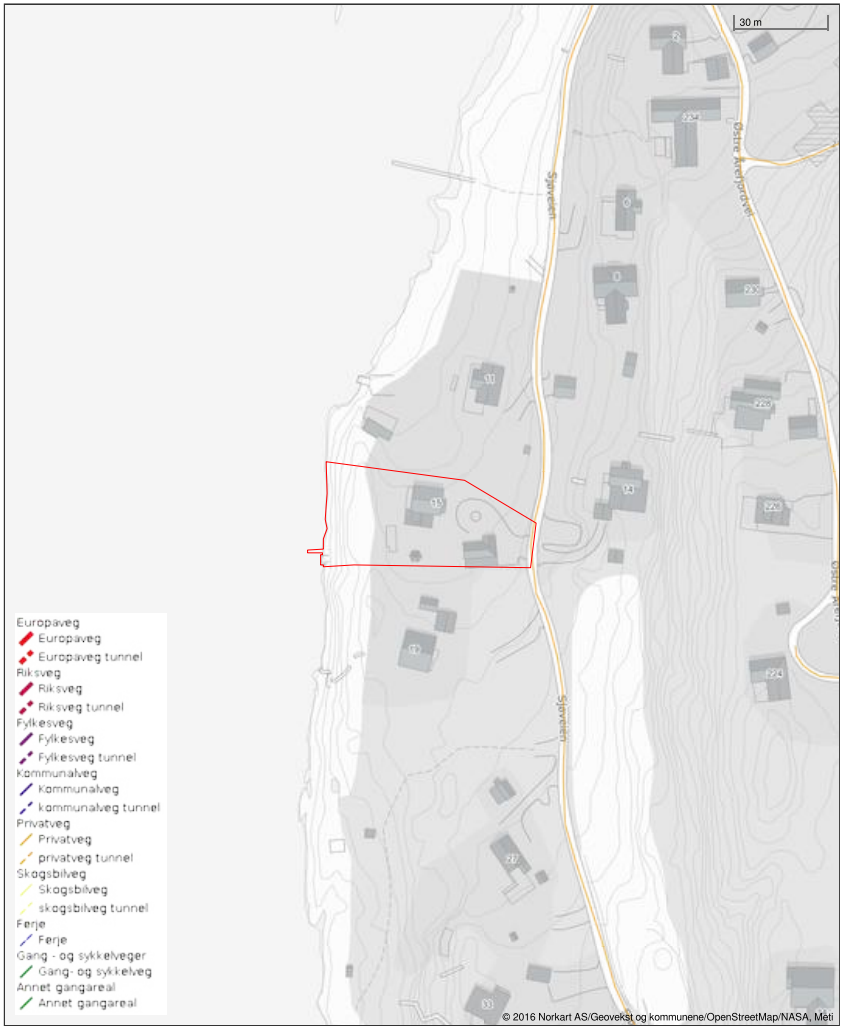

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*
Boligbebyggelse - nåværende
Fritidsbebyggelse - nåværende
*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11*
Naturområde - nåværende
*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*
Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
LNFR - areal - nåværende
*Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*
Friluftsområde - nåværende
*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*
Angitthensyngrense
Forbudsgrense sjø
Strandlinje sjø
Strandlinje vassdrag
*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
Planområde
Grense for arealformål
Adkomstveg - nåværende
Farled - nåværende

Utskriftsdato: 11.03.2025

# Vegstatuskart for eiendom 3103 - 182/11//




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

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Moss

**Bernt Ankers gate 17, 1534 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.

**nordvikbolig.no/kontorer/moss**

**928 30 740**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-**

## 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: 24 200,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

**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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 41-0068/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Sjøveien 15 1570 DILLING

**Betegnelse:** Gnr 182, bnr 11 (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: _____

## 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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no