NORDVIK

Ole Vigs gate 26

3 soverom | 252 kvm | Enebolig



Velkommen til

Ole Vigs gate 26

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
34	Om boligen
45	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
71	Vedlegg
77	Andre vedlegg
87	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89	Forbrukerinformasjon om budgivning
90	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.10.2026

Nøkkelinformasjon



Stor, påkostet enebolig på solrik hjørnetomt - Vannbåren varme - Dobbelgarasje på 62m² fra 2019 - 300m til bhg & skole

Prisantydning	**11 000 000,-**
Omkostninger	**276 090,-**
Totalpris	**11 276 090,-**
BRA-i	**252 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Ole Vigs Gate 26!

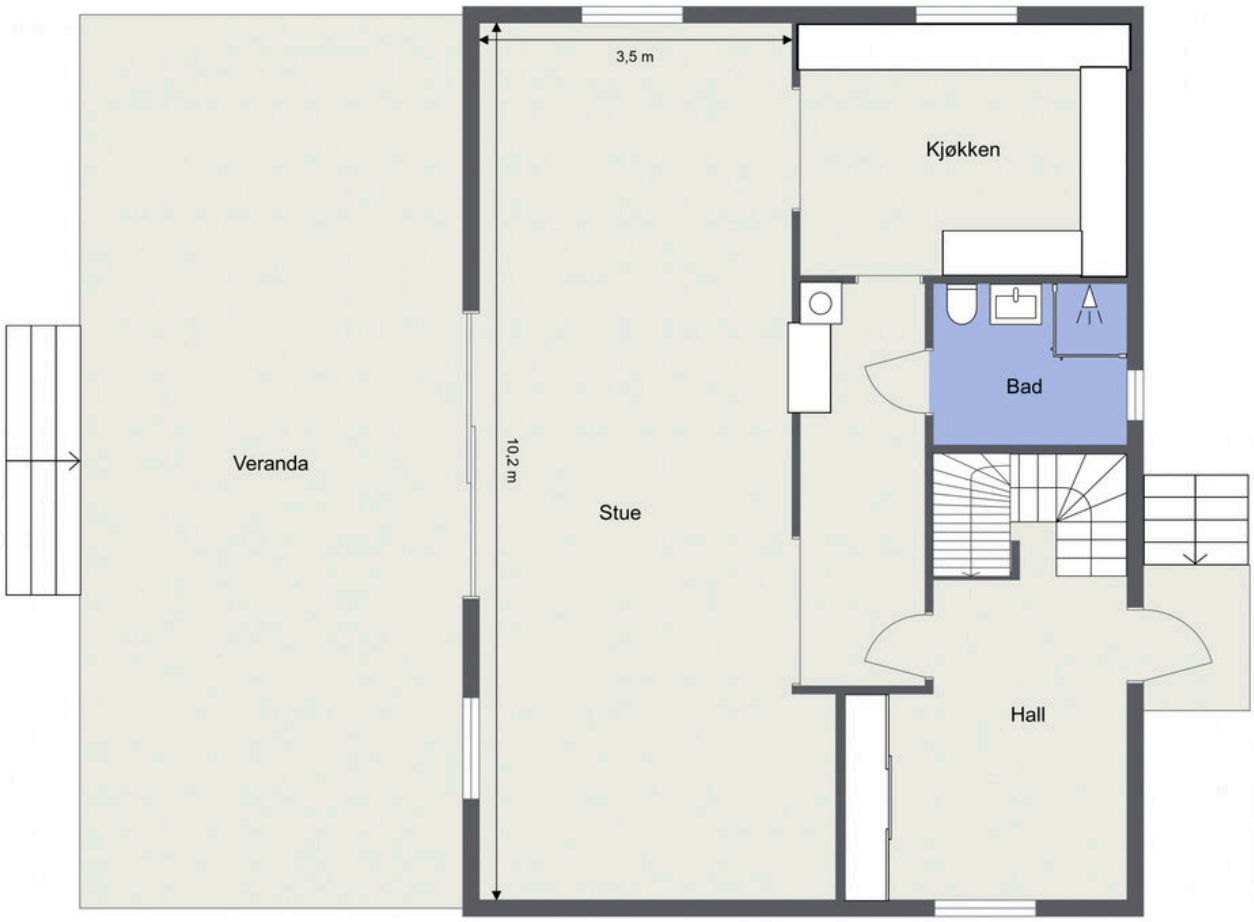
* Enebolig betydelig renovert og påkostet i 2017
* Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
* Kontor og 3 soverom - hovedsoverom med walk-in
* 2 flislagte bad fra 2017- ett med badekar
* Sydvendt veranda og pent opparbeidet, velstelt hage
* Markise og utvendige screens mot syd og vest
* Attraktiv og solrik hjørnetomt på 936 kvm
* 62 kvm dobbelgarasje fra 2019 m/elbillader og epoxygulv
* Eget vaskerom og rikelig med bodareal
* 300m til populære Reier bhg og skole
* Nærhet til vakkert kulturlandskap, strender og turstier

Bo i rolige, etablerte omgivelser med kort vei til sjøen, flotte turområder og sentrum. Enkel familiehverdag med ca. 300 meter til barnehage og barneskole, mens ungdomsskole, dagligvare og togstasjon ligger i kort avstand.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm

Ole Vigs gate 26



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.




Pilthen
26

Et pent opparbeidet inngangsparti med belegningsstein, hortensia og variert beplantning ønsker velkommen.





Innenfor døren ønskes du velkommen inn i en romslig hall med flislagt gulv, downlights i himling og god plass til yttertøy og sko.

Hallen har en romslig skyvedørsgarderobe, mens døren med glassfelt skaper en fin overgang til oppholdsrommet.



Boligen ble betydelig renovert og påkostet i 2017, med gjennomførte materialvalg og moderne løsninger.





Utformingen gir naturlig plass til romslig sofasone, med god plass til både hjørnesofa, lenestoler og tilhørende møblement.

Etasjen har gjennomgående 1-stavs eikeparkett og downlights i himling.



























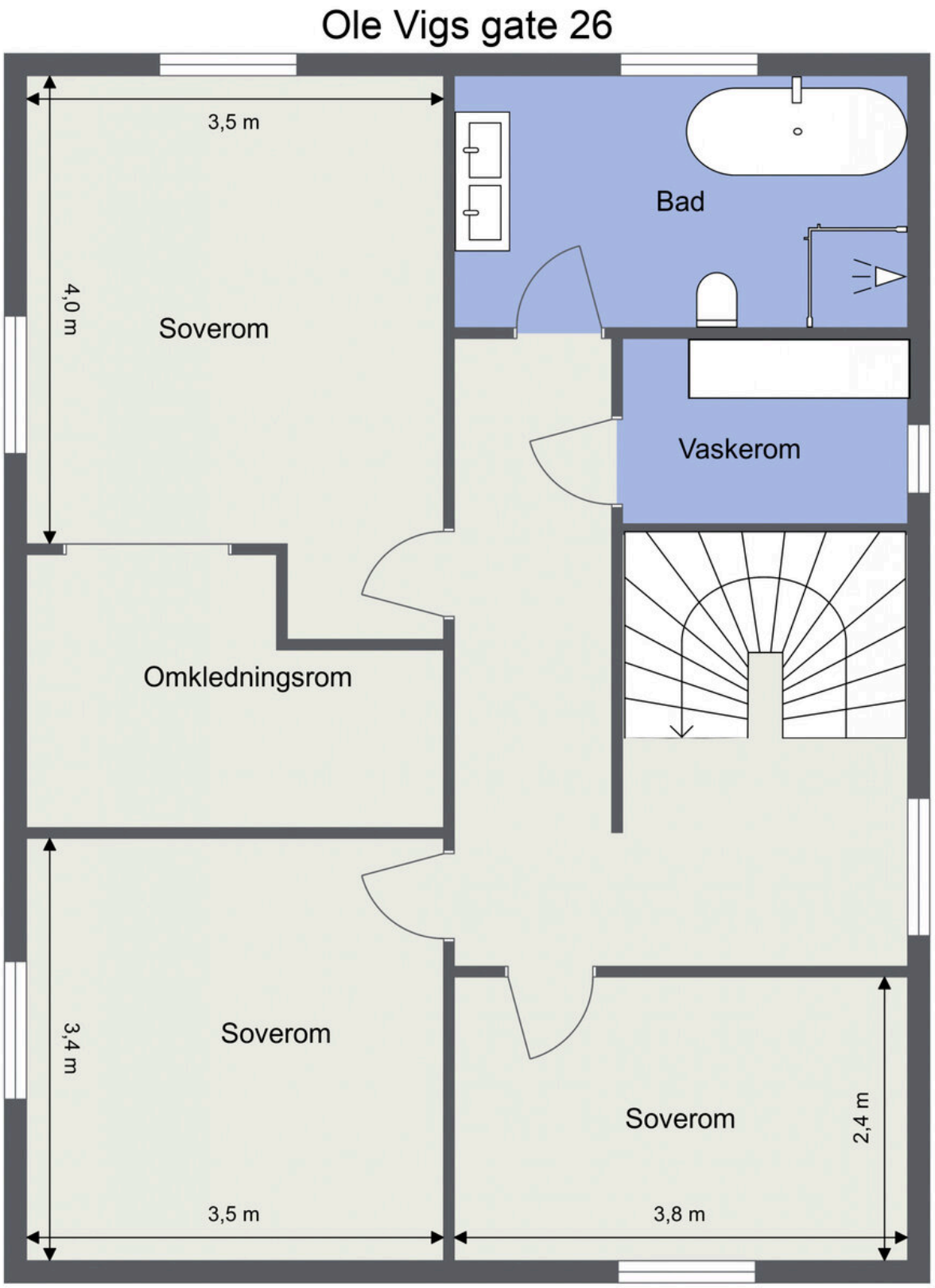

AEG
AEG





Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm



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.












SIEMENS




Herr
Fru

Garderoberommet er godt utnyttet med innredning langs veggene, rikelig med skuffer, hyller og oppheng.





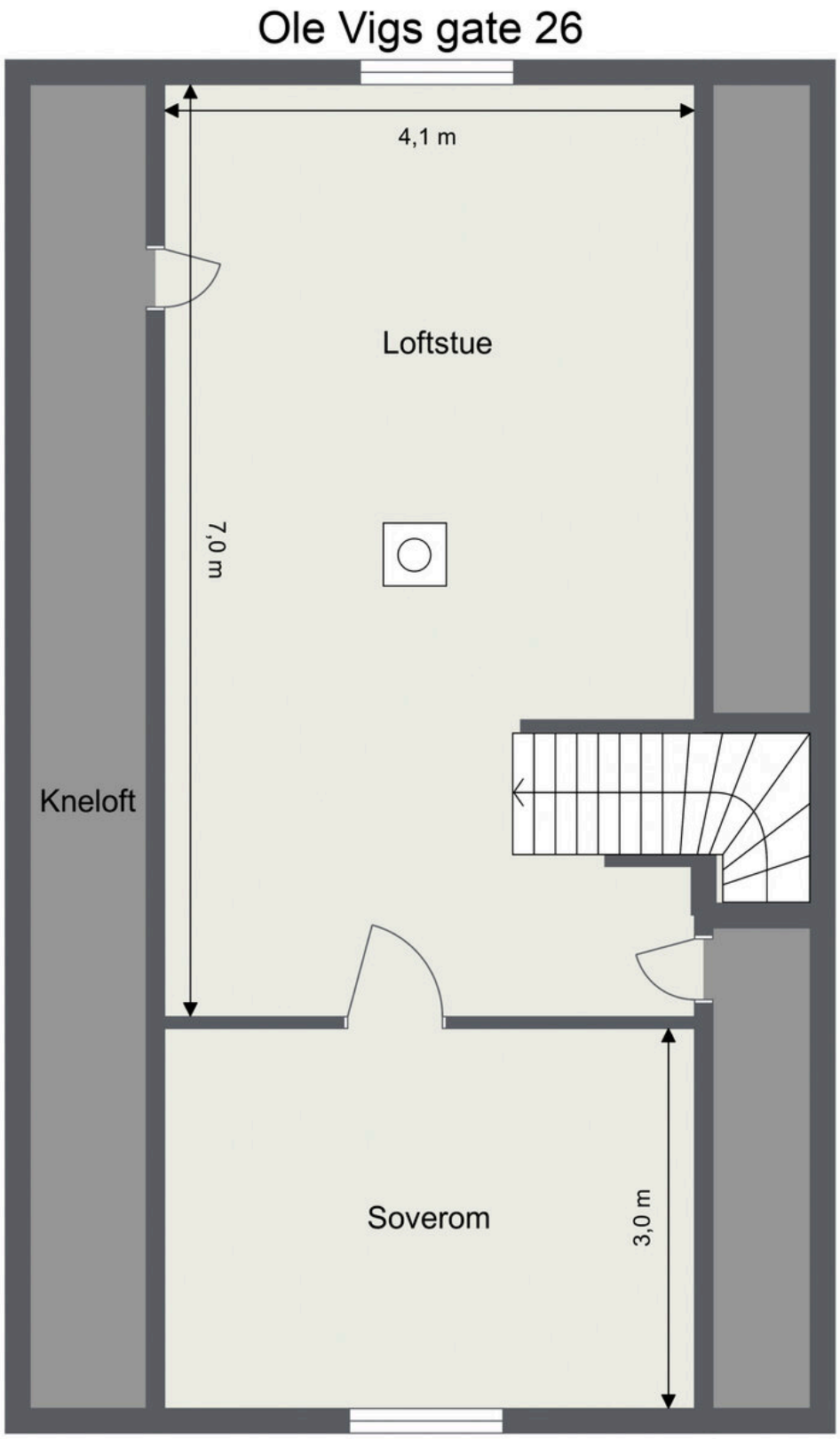
Soverom 2 - Et lyst og romslig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

Soverom 3 har en lun grønnfarge på vegger og egner seg godt som barnerom.



Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 23 kvm
Total BRA: 23 kvm



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

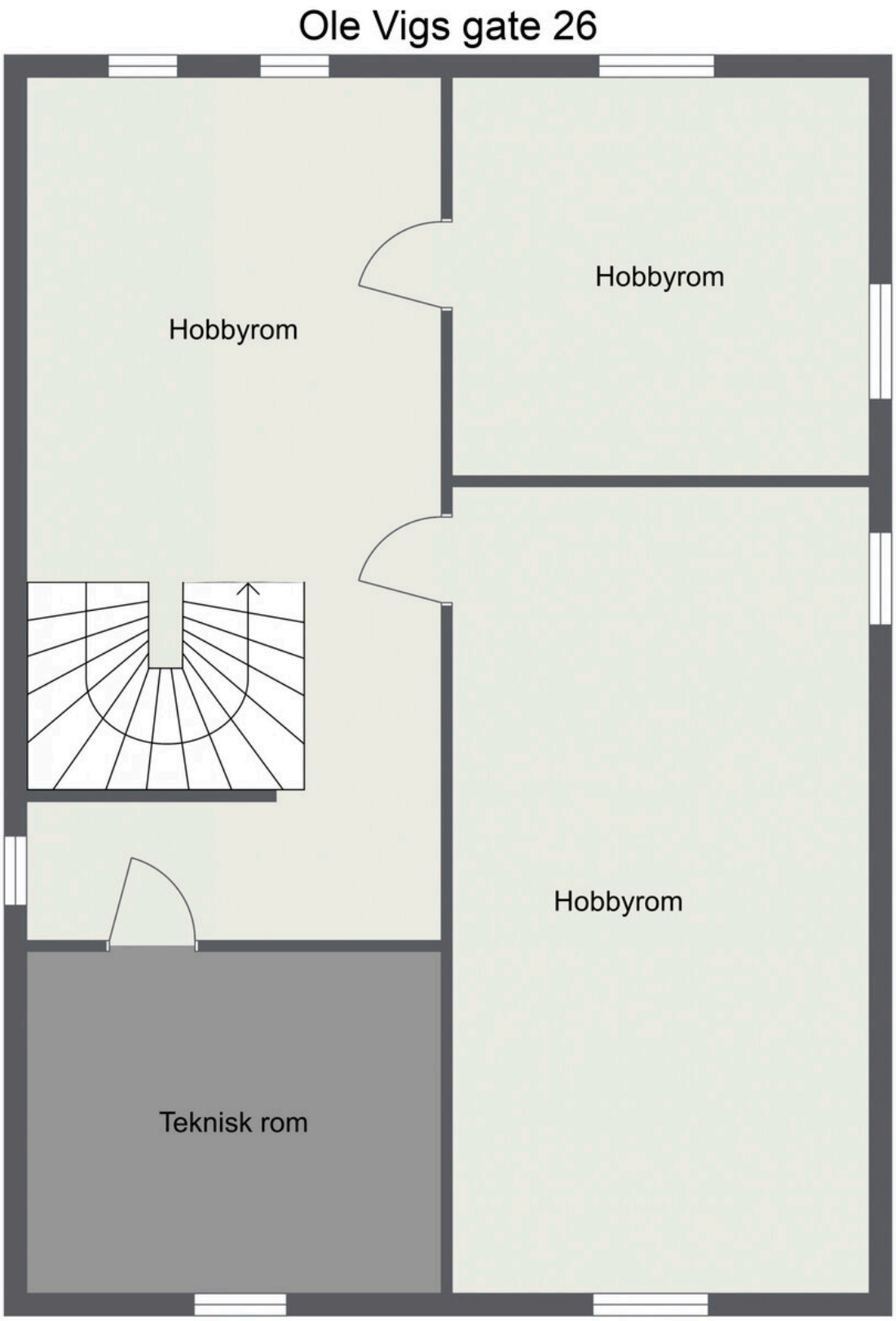






Planløsning

Underetasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm



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.

Kjelleren ble i likhet med de andre etasjene renovert i 2017, med gjennomgående vannbåren gulvvarme.





Kjeller tilfører rikelig med lagringsplass. Ingen av rommene er bruksendret eller godkjent for varig opphold.

Rommene i kjeller har flotte parkettgulv, downlights i tak og god plass til oppbevaringsmøblement.




Best Gun Vise




26


26

Parkering i frittstående dobbelgarasje fra 2019 med et areal på 62 kvm, samt steinlagt gårdsplass i forkant.





Garasjen har epoxygulv, to elektriske leddporter og elbillader.

Arbeidsbenk med skap- og skuffeplass, og verktøytavler på veggene gir gode rammer for hobbyarbeid.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0174/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ole Vigs gate 26, 1517 MOSS
Gnr 1, bnr 1779 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Torgeir Hersleth og Helene Høye Hersleth

Kjøpesum og omkostninger
11 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
275 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
276 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
295 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 276 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 295 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 252 kvm
BRA-e: 62 kvm
Totalt BRA: 314 kvm
TBA: 47 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 73 kvm. Trapperom/gang, teknisk rom, hobbyrom, hobbyrom 2.
Total BRA: 73 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Hall m/trapp, gang, bad, kjøkken, stue.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 47 kvm. Veranda.

2. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Trapperom/gang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, omkledningsrom.
Total BRA: 78 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Trapperom, kontor, loftstue.
Total BRA: 23 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 62 kvm. Garasje.
Total BRA: 62 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Romhøyde i kjeller 1,95 meter.
Loftsetasje med skråtak, romhøyde opptil 2,34 meter.

Ikke målbare arealer:

Lofstetasje har et ikke måleverdig areal på 19 kvm, dvs et totalt gulvareal på 42 kvm.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
1. etasje: Hall m/trapp, gang, bad, kjøkken og stue.

2. etasje: Trapperom/gang, vaskerom, bad, tre soverom og omkledningsrom.
Loftsetasje: Trapperom, kontor og loftstue.
Kjeller: Trapperom/gang, teknisk rom og to hobbyrom.

Øvrige arealer:
- Terrasse på 47 kvm.
- Garasje på 62 kvm.

Standard
På en solrik og pent opparbeidet hjørnetomt ligger denne store familieboligen som ble betydelig renovert og påkostet i 2017. Her er både estetikk og funksjonalitet vektlagt, med gjennomførte materialvalg, gode romløsninger og moderne komfort som vannbåren varme og balansert ventilasjon. Velstelt hage, sydvendt veranda og hele fire plan gir god plass til familieliv.

Eiendommen gir et flott førsteinntrykk allerede ved ankomst. Hekk og vedlikeholdsvennlig aluminiumsgjerde rammer inn tomten, mens hortensia, beplantning og belegningsstein preger gårdsplass og inngangspartiet. Parkering gjøres i frittstående dobbelgarasje fra 2019, og herfra er det enkel adkomst via gangsti gjennom hagen til overbygd inngangsparti mot nord.

Innenfor døren åpner boligen seg med en stor hall med flislagt gulv, downlights og en romslig skyvedørsgarderobe for orden. Her er det god plass til å ta imot gjester og planløsningen gir enkel forbindelse til kjøkken, bad og stue. Dør med glassfelt markerer overgangen til boligens oppholdsrom.

Stuen utgjør en stor del av etasjen, med en avlang utforming som gir naturlige møbleringssoner for spisestue og sofaløsning. Parkettgulv i samspill med dempede fargetoner gir rommet en moderne og samtidig lun atmosfære. Mellom oppholdssonene er en lekker peisinnsats fra 2017 med glass på to sider, som fungerer som et blikkfang og ekstra varmekilde. Downlights gir dimbar belysning mens utvendige screens skjermer for sol ved behov, der store vindusflater mot hagen sørger for rikelig med naturlig lys.

Dobbel skyvedør åpner opp mot en sydvendt uteplass på hele 47 kvm. Her er det god plass til både spisebord, loungemøbler og solsenger. Spilevegg og uttrekkbar levegg gir skjerming og markise sørger for skygge på solrike dager. Trapp fører ned til egen hage der utearealene innbyr til lek og fine stunder med stor plen, hekk, epletre og variert beplantning.

Kjøkkenet fra Sigdal ligger praktisk plassert med adkomst fra både mellomgang og spisestue. Den U-formede innredningen har slette, hvite fronter og mørk benkeplate i polert stein som skaper en fin kontrast. I benkeplaten er det nedfelt kompositttkum, og det er rikelig med arbeidsflate og oppbevaring. De blåmalte veggene gir kjøkkenet karakter og bryter med de ellers lyse flatene. Hvitevarene fra AEG og Siemens er integrerte og består av platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl-/frys. Et stort vindu gir dagslys, supplert med downlights og belysning under overskap.

Boligen har to delikate bad fra 2017, ett på hvert av hovedplanene. Bad i 1. etasje har fliser i en greigetone, gulvvarme og downlights. Rommet er utstyrt med skuffeseksjon med heldekkende servant, speil med lys og vegghengt toalett, samt dusjhjørne med mosaikkflis på gulv, hånd- og takdusj og buet glassdør.

Bad i 2. etasje har meget god størrelse med store fliser, gulvvarme og downlights. Rommet er utstyrt med dobbel skuffeseksjon med to nedfelte servanter, vegghengt høyskap, stort speil med belysning og vegghengt toalett. Det frittstående badekaret gir glede for både liten og stor, og en dusjnisje ligger skjermet med glassdør, hånd- og takdusj. Praktisk mellom dusj og badekar er det montert håndkletørker.

For klesvask har boligen et eget praktisk vaskerom ved siden av badet. Vaskerommet har flislagt gulv med varme og downlights, innredet med benkeplate, overskap og tørkesnor, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Boligens tre generøse soverom er samlet i 2. etasje. Hovedsoverommet er malt i blått, med god plass til dobbeltseng og eksklusiv adkomst til eget omkledningsrom. Her er oppbevaringen godt løst med garderobeinnredning, hyller og skuffer. De to øvrige soverommene har god størrelse for enkel innredning av både seng og småmøbler etter behov - ypperlig som både barnerom, gjesterom og kontor.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal på 42 kvm fordelt på et loftsrom og et rom godkjent som kontor. Her er nydelig eikeparkett på gulv, slettmalte overflater og downlights i skråtaket. Fra kontor er det tilgang til kneloft for ekstra oppbevaring.

Kjelleren tilfører rikelig med lagringsplass. Her er et rom innredet som kjellerstue og et rom er benyttet som treningsrom. I tillegg finnes et hobby-/arbeidsrom med arbeidsbenk og oppbevaringsløsninger. Ingen av rommene i kjeller er bruksendret eller godkjent for varig opphold.

Innvendige overflater:
- Vegger med slettmalte overflater.
- Gulv med eikeparkett og fliser.
- Listfri fuget overgang vegg til himling. Himlinger med innfelt led-belysning.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerstokk i teknisk rom lekkasjedetektor.
- Plast avløp.
- Boligen har etablert balansert ventilasjon.
- Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn. Varmefordeling med panelovner.

- Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme, fordelerstokk/ventiler i teknisk rom. Energiøkonomi-optimalisert anlegg med varmepumpe luft-til-vann.
- 2 stk VV-bereder 300 liter, montert i teknisk rom med lekkasjedetektor. Beredere med fast el-tilknytning ihht. krav.
- El-anlegg fra 2017, el-skap med jordfeilautomater.
- Røykvarslere montert, håndslukkere tilgjengelig.

Parkering
Parkering i frittstående dobbelgarasje fra 2019 med elektriske leddporter og elbillader. I forkant er det opparbeidet gårdsplass med belegningsstein og god plass til flere biler. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Det er utført blant annet:
- Montert utvendige screens på syd- og vestfasaden.
- Etablert balansert ventilasjon.
- Installert luft-til-vann-varmepumpe og vannbåren gulvvarme.

2019:
- Utomhusarbeider ferdigstilt våren 2019.
- Oppført dobbelgarasje på 62 kvm med elektriske leddporter, elbillader og epoxygulv.
- Opparbeidet uteareal med blant annet belegningsstein, beplantning og inngjerding.

2017:
- Boligen ble totalrenovert, ferdigstilt i april 2017.
- Nytt kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer.
- To flislagte bad.
- Lagt nye gulv: 1-stavs eikeparkett i stue, øvrige rom med 3-stavs parkett eller fliser.
- OSB-plater bak gips i hele 1. etasje og store deler av kjellerstue og 2. etasje.

2016:
- Nytt dreneringssystem.

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Larsen Mur og flis, oppbygning av bad og vaskerom, alt arbeid. Ferdigstilt april 2017
Bildedokumentasjon fremvist takstmann Fuget i dusjnisje 2.etg september 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Larsen Mur og flis, oppbygning av bad og vaskerom, alt arbeid. Ferdigstilt april 2017.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Larsen Mur og flis, oppbygning av bad og vaskerom, alt arbeid. Ferdigstilt april 2017.

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: Saxvik Fyringsservice AS, ny peis og stålpipe. Ferdigstilt april 2017.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våler Graveservice AS, drenering og nye rør for vann og kloakk ut til tomtegrensen. Ferdigstilt august 2016.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm Elektro AS, revet alt og bygget opp alt i huset på nytt. Ferdigstilt april 2017.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm Elektro AS, montert lader, ferdigstilt 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: Moss Rørleggerservice AS, alt nytt i huset, ferdigstilt april 2017.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Aage Nilsen, totaloppussing utvendig og innvendig arbeider, ferdigstilt april 2017.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja. Beskriv: Innregulering av ventilasjon i april 2017, ny innregulering 2023 Filterskift hvert år.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karlshusgarasjen, satt opp ny garasje ferdigstilt 2019 Solberg Hage & anlegg AS, belegningstein og opparbeidelse av plen Ny varmepumpe, luft til vann, Kristiansen Rørservice AS, ferdigstilt sept 2023.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: Liten sprekk i flis, rett over dør

.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Liten sprekk i 2.etg ved dør til bad.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke annet enn takstrapporten.

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. Eventuell kommentar: Byggesøkt om fasadeendring i 2016.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja. Beskriv: Boligen er bruksendret til enebolig og ferdigattest er gitt i oktober '26.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei. Eventuell kommentar: Knappene på ventilator fusker litt.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
ENEBOLIG
Utvendig:
Taktekking: Saltak tekket med betongtakstein opplektet på undertakspapp på taktro. Tak omlagt i 2017. Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert snøfangere, pipe med helbeslag. Saltak med innredet loftsetasje. Takkonstruksjon ventilert med ventiler i takutstikk. Adkomst til isolert kneloft. Yttervegger over grunnmur oppført i isolert trekonstruksjon. Fasader med liggende trepanel med etablert musebånd og luftespalte mot grunnmur. Yttervegger ut- og innvendig etterisolert. Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 2-lags energiglass. Ytterdører: Skyvedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 2-lags energiglass. Ytterdør i isolert trekonstruksjon. Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på støpte pillarer. Rekkverk i tre.

Innvendig:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Kjelleretasje med støpt gulv på grunn, etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipe rehabilitert med innvendig stålrør og montert ny peis med innsats i 2017. Innredet kjelleretasje med innvendige påforede vegger. Sokkeletasje med innvendig påforet vegg. Foretatt hulltaking i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold. Vær oppmerksom på at innvendig påforet kjellervegg på bakgrunn av skadestatistikk på generelt grunnlag er vurdert som risikokonstruksjon. -Foreta jevnlig ettersyn.

Tomteforhold:
Ukjent byggegrunn. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Nytt drenssystem i 2016. Grunnmur og fundamenter: Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering. Terrengforhold: Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen og belegningsstein. Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Nye stikkledninger i 2016.

GARASJE
Frittstående garasje oppført i 2019 i isolert trekonstruksjon på støpt gulv på grunn. Betonggulv belagt med epoxy. Vegger med slettmalte gipsplater på finérplater. 2 stk leddporter i isolert metall med portautomatikk. Montert elbil-lader.

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

TG2
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm ; Målt høydeforskjell 17mm i loftsstue. Konsekvens/tiltak: Avviket medfører ingen umiddelbar konsekvens, men kan påvirke brukervennlighet og estetikk over tid.

- Innvendige trapper
Trapp til loftsetasjen med lav fri høyde (1,7 meter) til himling,. Konsekvens/tiltak: Fri høyde på 1,7 meter til himling i trapp til loftsetasjen er lavere enn dagens anbefalte krav, noe som kan medføre risiko for hodeskader ved ferdsel. Tiltak er utført med økt høyde himling i gangsonen, men det bør vurderes om ytterligere tiltak er mulig for å redusere risikoen.

- 2. etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen over badekar, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist sprekk i flis over dør. Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

- 2. etasje - Bad - Overflater gulv
Det er mulighet for at vann ikke vil renne til sluk ved en vannlekkasje i innbygget klosettsisterne ; Gulv med noe motfall (3-4mm) fra drensåpning innbygget klosettsisterne til gulv ved fremkant av senket dusjnisje. Konsekvens/tiltak: Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer. Eventuelt lekkasjevann fra innbygget klosettsisterne vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og øker risikoen

for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

- 1. etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak: Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Følgende medfølger ikke:
- Louis Poulsen lamper i tak over spisebord og trappoppgangen i 2. etg.
- Sonos anlegg i hus og garasje.
- Samtlige slangetromler.
- Kjøleskap og fryser i garasje.
- Kjøleskap, vinskap og fryser i kjeller.
- Vaskemaskin og tørketrommel.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i kjeller og 1. etg, samt bad og vaskerom i 2. etg.
- Peis i stue.
- Elektrisk oppvarming.

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

MIB opplyser at siste tilsyn 21.09.26, det ble ikke registrert avvik på fyringsanlegget ved siste tilsyn.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 200 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 948,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring fra Gjensidige kr 21 000,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 1 000,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 500,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 9 186,- pr. 01.01.2025
E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Moss kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 295 111,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 180 444,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 84605056

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Altibox. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 936 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet og relativt flat med gode solforhold og velstelt hage. Tomten byr på store plenarealer, prydbusker og variert beplantning, med hekk som skjermer mot omgivelsene. Vedlikeholdsvennlig hvitt aluminiumsgjerde rammer inn deler av eiendommen og gir et pent og helhetlig uttrykk. Fra sydvendt veranda er det trapp ned til hagen med plass til lek og aktiviteter. Ved inngangspartiet er det pent opparbeidet med belegningsstein, beplantning og en hyggelig sitteplass.

På tomten står en frittstående dobbelgarasje fra 2019 med stor steinlagt gårdsplass i forkant. I nordøstre hjørne av tomten er det støpt klart plate med strøm til eventuell en fremtidig bod/hagestue.

I følge grunnkart mottatt fra kommunen er tomtegrensene mindre nøyaktig (>30<=200 cm).

Ifølge grunnkart ser garasje ut til å være plassert inntil tomtegrensen mot syd.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et rolig og veletablert nabolag på Jeløy, like ved sjøen og rekreasjonsområder i natur og friluft. Fra boligen er det ca. 2 km til Moss sentrum og 1,7 km til Moss stasjon med gode togforbindelser på Østfoldbanen, samt ferjeforbindelse til Horten og Vestfoldbyene. Innenfor 1 km ligger hele tre barnehager, flere barneskoler og ungdomsskole. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Coop Extra som ligger ca. 250 meter fra boligen. Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog, med bussholdeplass rett ved eiendommen.

Det meste vakre Jeløy har å by på ligger en sykkeltur eller en kort kjøretur unna. Jeløy er et svært naturskjønt område med idyllisk kyststi som anses å være en av Oslofjordens flotteste turområder, sommer som vinter. Her finnes en rekke badeplasser, nydelig kulturlandskap og mulighet for båtliv. I nærhet til boligen ligger Reierskogen og det er kort vei til både Sølystranda og Fiskestranda - deilige badeplasser med barnevennlig sandstrand og lekeapparater. Like bortenfor Fiskestranda ligger Sjøbadet som er en av de mest populære badeplassene på Jeløy med stor sandstrand, promenade, stupebrett, brygge og gressletter.

Albyskogen er en av de mest populære perlene på Jeløy, med flere strender og badeplasser, gode skogsområder, utsiktspunkt på Rødsåsen og ikke minst Alby gård med røtter tilbake til vikingtiden. Ved gården ligger Galleri F15 med kunstutstillinger og en koselig kafé. Området er et flott turområde både for to- og firbente. På naboeiendommen ligger Røed gård i idylliske omgivelser, kjent for aktiviteter som gallerier, utstillinger, butikker og kafé. Her arrangeres det også jevnlig konserter, festival og dette er også en populær plass for blant annet dåps- og bryllupsfeiring.

Bellevue stadion, som er hjemmebane for fotballklubben Sprint Jeløy med lag i alle aldersklasser, går man til på 14 min. Jeløy er for øvrig kjent for sitt aktive seilermiljø, som holder til ved Søly båthavn, i et område som også er yndet for ivrige surfere og kitere. Moss har ellers et rikt kulturliv og et variert sport- og aktivitetstilbud, kor, gallerier, festivaler, konsertarrangementer, kulturscener og parkteater.

I Moss og omegn finner man Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter. Her er det flere merkede turløyper/stier og lysløype. For den golfinteresserte er det en kjøretur på 17 min. til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner

Offentlig kommunikasjon
Helgerødgata (busstopp): 3 min. gange
Moss stasjon: 20 min. gange
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Reier barnehage: 4 min. gange
Bråtenstua barnehage: 6 min. gange
Bellevue barnehage: 8 min. gange
Søly barnehage: 7 min. gange
Reier skole (1-7.trinn): 4 min. gange
Torderød skole (1-10.trinn): 8 min. gange
Ramberg skole (1-7.trinn): 17 min. gange
Refsnes skole (1-7.trinn): 17 min. gange
Hoppern skole (8-10.trinn): 8 min. gange
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 10 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på opprinnelig bolig (tomannsbolig), men det foreligger ferdigattest for:
Det foreligger ferdigattest for sammenføyning av boenheter datert 05.10.2026 med tilhørende tegninger datert 2026.
Det foreligger ferdigattest for garasje datert 18.11.2019 med tilhørende tegninger datert 2018.
Det foreligger ferdigattest for innvendig rehabilitering av skorstein datert 16.02.2017.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger opprinnelige tegninger datert 1953 og 1954. Disse erstattes av tegninger datert 2026 ifm. sammenføyning av boenheter. Tegninger av kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loftsetasje samsvarer for det meste med dagens bruk. Kjeller har innredede rom som ikke er bruksendret og derfor ikke godkjent til varig opphold. Dette gjelder blant annet kjellerstue og treningsrom. Innredet soverom på loft er godkjent som kontor.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i henhold til kommuneplan avsatt til nåværende boligbebyggelse. Hele eiendommen omfattes av hensynssone H310 for ras- og skredfare.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan for Grimsrød - Jeløy (plan-ID 2), vedtatt 30.09.1936. Eiendommen er i hovedsak regulert til boligformål, mens en mindre del på 2 m² er regulert til kjørevei.

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: 936 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 936 m2. KPHensynsonenavn: H310. KPFare: Ras- og skredfare,
Kommentar: Innenfor sonen tillates det ikke tiltak eller virksomheter som kan svekke områdestabiliteten. Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med prosedyre for utredning av områdeskredfare tabell 3.1 i NVEs veileder 1/2019. Før tiltak kan iverksettes skal det foreligge fagkyndig geoteknisk rapport som dokumenterer tilfredsstillende sikkerhet og at krav i gjeldende forskrifter ivaretas. Det skal dokumenteres at områdestabiliteten ikke svekkes som følge av det planlagte tiltaket. Tilsvarende gjelder for anleggsperioden.

Reguleringsplaner:
Id: 2. Navn: GRIMSRØD - JELØY. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 30.09.1936.
Delareal: 2 m2. Formål: Kjørevei.
Delareal: 934 m2. Formål: Boliger. Feltnavn: XX.

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

3103/1/1779:
21.01.1942 - Dokumentnr: 169 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Villaklausul; Eiendommen skal bebygges villamessig og pent med kun ett beboelseshus, enten enebolig eller tomannsbolig. Bebyggelsen skal være i to etasjer, uten adgang til å innrede beboelsesrom over andre etasje. Andre uthus enn eventuell garasje er ikke tillatt. Bygningenes plassering på tomten skal være i overensstemmelse med utstykningsplanen, og tegningene skal utføres av arkitekt.

Fasadeendringer skal godkjennes av Grimsrød Eiere eller arkitekt Kristoffer Lange. Trær som er særlig sjenerende for utsikten, kan forlanges beskåret. Videre er det ikke tillatt å drive handel, fabrikk, industri, håndverk eller kafévirksomhet på eiendommen, eller annen sjenerende virksomhet. Gjerdeplikt påhviler eier av eiendommen. Mot tilgrensende, utskilte og solgte byggetomter fra Grimsrød har hver eier halv gjerdeplikt. Gjerder må ikke være høyere enn 1,30 meter, og tette bord- eller plankegjerder er ikke tillatt. Det er også bestemmelser om vedlikehold, fornyelse og kostnadsfordeling ved gjerder mot nabotomter. Grimsrød Eiere har forbeholdt seg rett til å føre kloakk- og vannledninger samt elektriske ledninger i jordkabel over eiendommen, uten erstatning. Ledningene skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for tomten.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 110 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 400,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging inkl alle visninger med påmelding inkludert kr. 16 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. oktober 2026

Ansvarlig megler
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

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

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

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

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

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

Ole Vigs gate 26

Nabolaget Grimsrød/Hoppern - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Reier skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	4 min 0.4 km
Torderød skole (1-10 kl.) 90 elever, 7 klasser	8 min 0.7 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 374 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Refsnes skole (1-7 kl.) 213 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 410 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	23 min 1.9 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 2.8 km

Offentlig transport

Helgerødgata Linje 20, 207	3 min 0.3 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	20 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 19 min

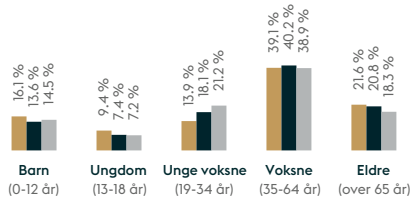
Barnehager

Reier barnehage (1-5 år) 55 barn	4 min 0.4 km
Bråtenstua barnehage (2-5 år) 18 barn	6 min 0.5 km
Søly barnehage (1-5 år) 35 barn	7 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Jeløy	4 min
Bunnpris Glassverket	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grimsrød/Hoppern	1 633	648
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Reier skole - gymnastikksal	5 min
Hoppern skole	8 min
Lasses Gym	13 min
Ditt Treningssenter	22 min

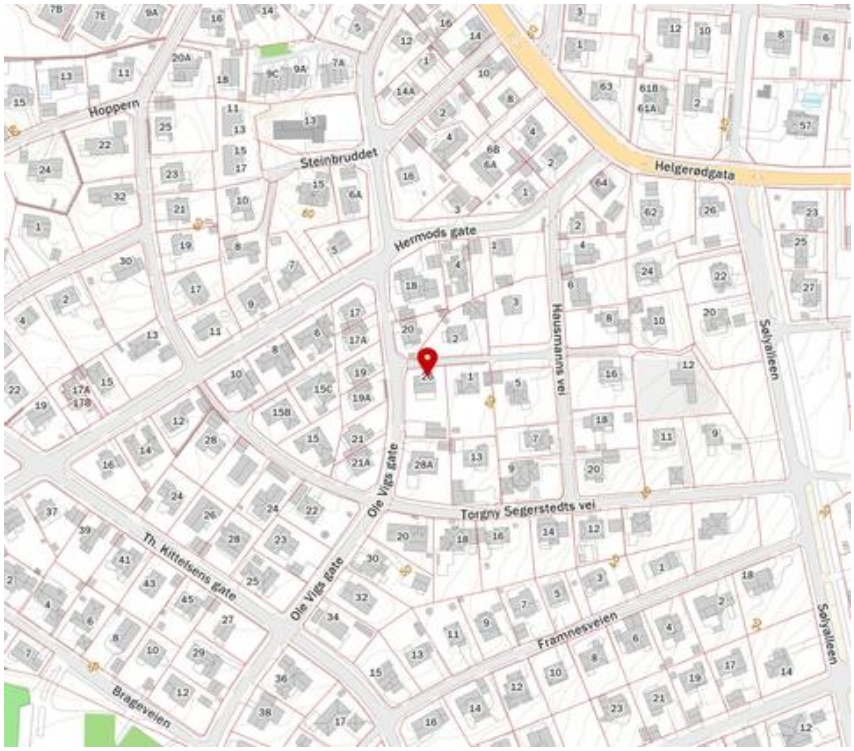
«Et flott nabolag som passer de fleste. Polig og trygt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 94/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Ole Vigs gate 26 , 1517 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 1779

Sum areal alle bygg: BRA: 314 m² BRA-i: 252 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1951 **Eiendomsverdi ref nr:** UC2073

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig opprinnelig oppført i 1955 som horisontaldelt tomannsbolig, bruksendret til enebolig og totaloppusset/renovert i 2017.
Isolert dobbelgarasje oppført i 2019.

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

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med betongtakstein opplektet på undertakspapp på taktro.
Tak omlagt i 2017.
Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert snøfangere, pipe med helbeslag.
Saltak med innredet loftsetasje. Takkonstruksjon ventilert med ventiler i takutstikk. Adkomst til isolert kneloft.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert trekonstruksjon.
Fasader med liggende trepanel med etablert musebånd og luftespalte mot grunnmur. Yttervegger ut- og innvendig etterisolert.
Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 2-lags energiglass.
Skyvedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 2-lags energiglass.
Ytterdør i isolert trekonstruksjon.
Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på støpte pillarer. Rekkverk i tre.
Tretrapp til veranda.

INNVENDIG Gå til side

Parkettgulv generelt, fliser i entré.
Slettmalte overflater. Listfri fuget overgang vegg til himling.
Himlinger med innfelt led-belysning.
Innredet loftsetasje med skråtak til mønet. Vegger med montert finér bak gipsplatene.
Kjelleretasje med støpt gulv på grunn, etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
Pipe rehabilitert med innvendig stålrør og montert ny peis med innsats i 2017.
Kjelleretasje med innvendige påforede vegger.
Foretatt hulltaking i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold.
Originale trapper oppusset. Tretrapp med tette opptrinn, spilerekkverk på ene side i trapp.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. etasje › Vaskerom
Våtrom renovert i 2017. Fremlagt dokumentasjon fra utførende og detaljbilder av tilslutninger tettesjikt.
Vegger med slettmalt platekledning, sokkelflis mot gulv. Slettmalt himling med innfelt belysning.
Flislagt gulv.
Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.
Røropplegg for vaskemaskin, skapinnredning.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

Våtrom › 2. etasje › Bad
Våtrom renovert i 2017. Fremlagt dokumentasjon fra utførende og detaljbilder av tilslutninger tettesjikt.
Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt belysning.
Flislagt gulv, sluk under badekar og slukrenne i senket dusjnisje.
Plastsluk og slukrenne med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap, dusjnisje, badekar med veggmontert blandebatteri/armatur.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

Våtrom › 1. etasje › Bad
Våtrom renovert i 2017. Fremlagt dokumentasjon fra utførende og detaljbilder av tilslutninger tettesjikt.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv, slukrenne i senket dusjnisje.
Slukrenne med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap og dusjnisje.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med slette fronter, benkeplate i polert stein med planlimt servantkum i kompositt. Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerstokk i teknisk rom med montert lekkasjedetektor.
Plast avløp.
Boligen har etablert balansert ventilasjon.
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Energiøkonomi-optimalisert anlegg med varmepumpe luft-til-vann.
Varmefordeling med panelovner og vannbåren gulvvarme.
2 stk VV-beredere á 300 liter, montert i teknisk rom med lekkasjedetektor. Beredere med fast el-tilknytning ihht. krav.
Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme, fordelerstokk/ventiler i teknisk rom.
Varmepumpe luft-til-vann.
El-anlegg fra 2017, el-skap med jordfeilautomater.
Røykvarslere montert, håndslukkere tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Nytt drenssystem i 2016.
Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen og belegningsstein.
Nye stikkledninger i 2016.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

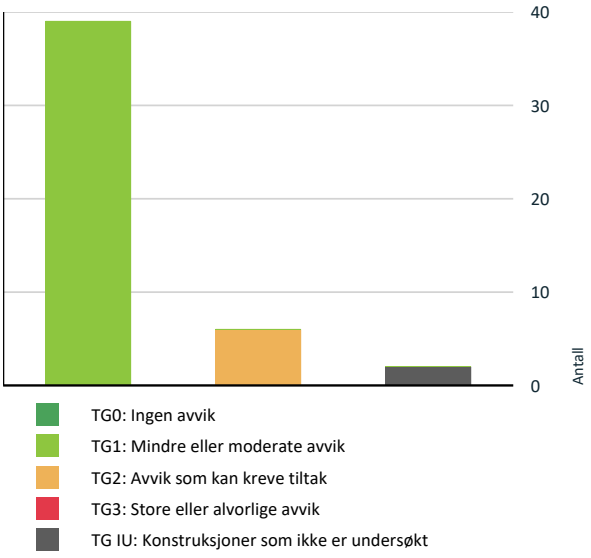
Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1955

Kommentar
Totaloppusset/renovert i 2017.
Bruksendret til enebolig.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med betongtakstein opplektet på undertakspapp på taktro.
Tak omlagt i 2017.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert snøfangere, pipe med helbeslag.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med innredet loftsetasje. Takkonstruksjon ventilert med ventiler i takutstikk. Adkomst til isolert kneloft.





Kneloft

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert trekonstruksjon.
Fasader med liggende trepanel med etablert musebånd og luftespalte mot grunnmur. Yttervegger ut- og innvendig etterisolert.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 2-lags energiglass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Skyvedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 2-lags energiglass.
Ytterdør i isolert trekonstruksjon.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på støpte pillarer. Rekkverk i tre.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp til veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkettgulv generelt, fliser i entré.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Slettmalte overflater. Listfri fuget overgang vegg til himling. Himlinger med innfelt led-belysning.
Innredet loftsetasje med skråtak til mønet. Vegger med montert finér bak gipsplatene.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm ; Målt høydeforskjell 17mm i loftsstue.

Konsekvens/tiltak

• Avviket medfører ingen umiddelbar konsekvens, men kan påvirke brukervennlighet og estetikk over tid.

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe rehabilitert med innvendig stålrør og montert ny peis med innsats i 2017.



Pipe rehabilitert.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleretasje med innvendige påforede vegger.
Foretatt hulltaking i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig kontroll av de innvendig påforede kjellerveggene, da denne typen konstruksjon erfaringsmessig har økt risiko for skjulte fuktskader og soppdannelse. Ved tegn til fukt eller lukt bør det iverksettes nærmere undersøkelser for å unngå utvikling av skader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Originale trapper oppusset. Tretrapp med tette opptrinn, spilerekkverk på ene side i trapp.

Vurdering av avvik:

- Trapp til loftsetasjen med lav fri høyde (1,7 meter) til himling,
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Fri høyde på 1,7 meter til himling i trapp til loftsetasjen er lavere enn dagens anbefalte krav, noe som kan medføre risiko for hodeskader ved ferdsel. Tiltak er utført med økt høyde himling i gangsonen, men det bør vurderes om ytterligere tiltak er mulig for å redusere risikoen.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrom renovert i 2017. Fremlagt dokumentasjon fra utførende og detaljbilder av tilslutninger tettesjikt.



2. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med slettmalt platekledning, sokkelflis mot gulv. Slettmalt himling med innfelt belysning.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Røropplegg for vaskemaskin, skapinnredning.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner installasjonsvegg mot baderom.
Konsekvensen av manglende hulltaking er økt usikkerhet om eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer, noe som kan medføre risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrom renovert i 2017. Fremlagt dokumentasjon fra utførende og detaljbilder av tilslutninger tettesjikt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt belysning.

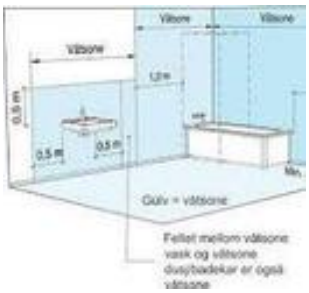
Vurdering av avvik:
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen over badekar, løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist sprekk i flis over dør.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.





Sprekk i veggflis.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv, sluk under badekar og slukrenne i senket dusjnisje.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at vann ikke vil renne til sluk ved en vannlekkasje i innbygget klosettsisterne ; Gulv med noe motfall (3-4mm) fra drensåpning innbygget klosettsisterne til gulv ved fremkant av senket dusjnisje.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra innbygget klosettsisterne vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk og slukrenne med tilknyttet tettesjikt.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap, dusjnisje, badekar med veggmontert blandebatteri/armatur.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner yttervegg, murvegg og delevegg mot våtrom.
Konsekvensen av manglende hulltaking er økt usikkerhet om eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer, noe som kan medføre risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrom renovert i 2017. Fremlagt dokumentasjon fra utførende og detaljbilder av tilslutninger tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

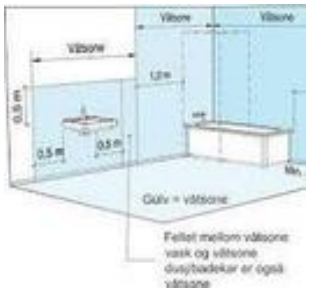
Beskrivelse

Flislagte vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv, slukrenne i senket dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukrenne med tilknyttet tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap og dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med slette fronter, benkeplate i polert stein med planlimt servantkum i kompositt. Integrerte hvitevarer.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerstokk i teknisk rom med montert lekkasjedetektor.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløp.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har etablert balansert ventilasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

TG 1 Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn. Energiøkonomi-optimalisert anlegg med varmepumpe luft-til-vann.
Varmefordeling med panelovner og vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

2 stk VV-beredere á 300 liter, montert i teknisk rom med lekkasjedetektor. Beredere med fast el-tilknytning ihht. krav.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme, fordelerstokk/ventiler i teknisk rom.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l





TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft-til-vann.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg fra 2017, el-skap med jordfeilautomater.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere montert, håndslukkere tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Nytt drenssystem i 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen og belegningsstein.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Nye stikkledninger i 2016.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført i 2019 i isolert trekonstruksjon på støpt gulv på grunn.
Betonggulv belagt med epoxy. Vegger med slettmalte gipsplater på finérplater.
2 stk leddporter i isolert metall med portautomatikk. Montert elbil-lader.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	23			23		19	42
2. etasje	78			78			78
1. etasje	78			78	47		78
Kjeller	73			73			73
SUM	**252**				**47**	**19**	**271**
SUM BRA	**252**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Trapperom, soverom, loftstue		
2. etasje	Trapperom/gang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, omkledningsrom		
1. etasje	Hall m/trapp, gang, bad, kjøkken, stue		
Kjeller	Trapperom/gang, teknisk rom, hobbyrom, hobbyrom 2		

Kommentar

Romhøyde i kjeller 1,95 meter.
Loftsetasje med skråtak, romhøyde opptil 2,34 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert varmepumpe luft-til-luft i 2023

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		62		62	
SUM		**62**			
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Torgeir Hersleth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	1779		0	936.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ole Vigs gate 26

Hjemmelshaver
Hersleth Helene Høye, Hersleth Torgeir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert og attraktivt boligområde på Jeløy med gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg, småbåthavner, badestrender, populære turområder og Moss handelssentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2026	
2	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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
16. okt. 2026

Oppdragsnummer
41-0174/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ole Vigs gate 26, 1517 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Torgeir Hersleth, Helene Høye Hersleth

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. mai 2016

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, privat forsikring
Polisenummer: 84605056
Forsikret i: Gjensidige

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: Larsen Mur og flis, oppbygning av bad og vaskerom, alt arbeid. Ferdigstilt april 2017
Bildedokumentasjon fremvist takstmann Fuget i dusjnisje 2.etg september 2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Larsen Mur og flis, oppbygning av bad og vaskerom, alt arbeid. Ferdigstilt april 2017

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Larsen Mur og flis, oppbygning av bad og vaskerom, alt arbeid. Ferdigstilt april 2017

---

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: Saxvik Fyringsservice AS, ny peis og stålpipe. Ferdigstilt april 2017

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våler Graveservice AS, drenering og nye rør for vann og kloakk ut til tomtegrensen. Ferdigstilt august 2016

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm Elektro AS, revet alt og bygget opp alt i huset på nytt. Ferdigstilt april 2017

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm Elektro AS, montert lader, ferdigstilt 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: Moss Rørleggerservice AS, alt nytt i huset, ferdigstilt april 2017

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Aage Nilsen, totaloppussing utvendig og innvendig arbeider, ferdigstilt april 2017

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Innregulering av ventilasjon i april 2017, ny innregulering 2023 Filterskift hvert år

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karlshusgarasjen, satt opp ny garasje ferdigstilt 2019 Solberg Hage & anlegg AS, belegningstein og opparbeidelse av plen Ny varmepumpe, luft til vann, Kristiansen Rørservice AS, ferdigstilt sept 2023

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Liten sprekk i flis, rett over dør

---

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

Eventuell kommentar: Liten sprekk i 2.etg ved dør til bad

---

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.

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn takstrapporten

---

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

Eventuell kommentar: Byggesøkt om fasadeendring i 2016

---

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

Ja

Beskriv: Boligen er bruksendret til enebolig og ferdigattest er gitt i oktober '26.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Knappene på ventilator fusker litt.

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: 41-0174/26

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

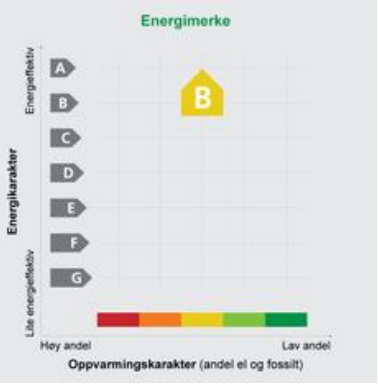
Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Ole Vigs gate 26
Postnr	1517
Sted	MOSS
Leilighetsnr.	
Gnr.	1
Bnr.	1779
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	145677653
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-941776
Dato	19.10.2018



Innmeldt av	Stian Hulbach

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

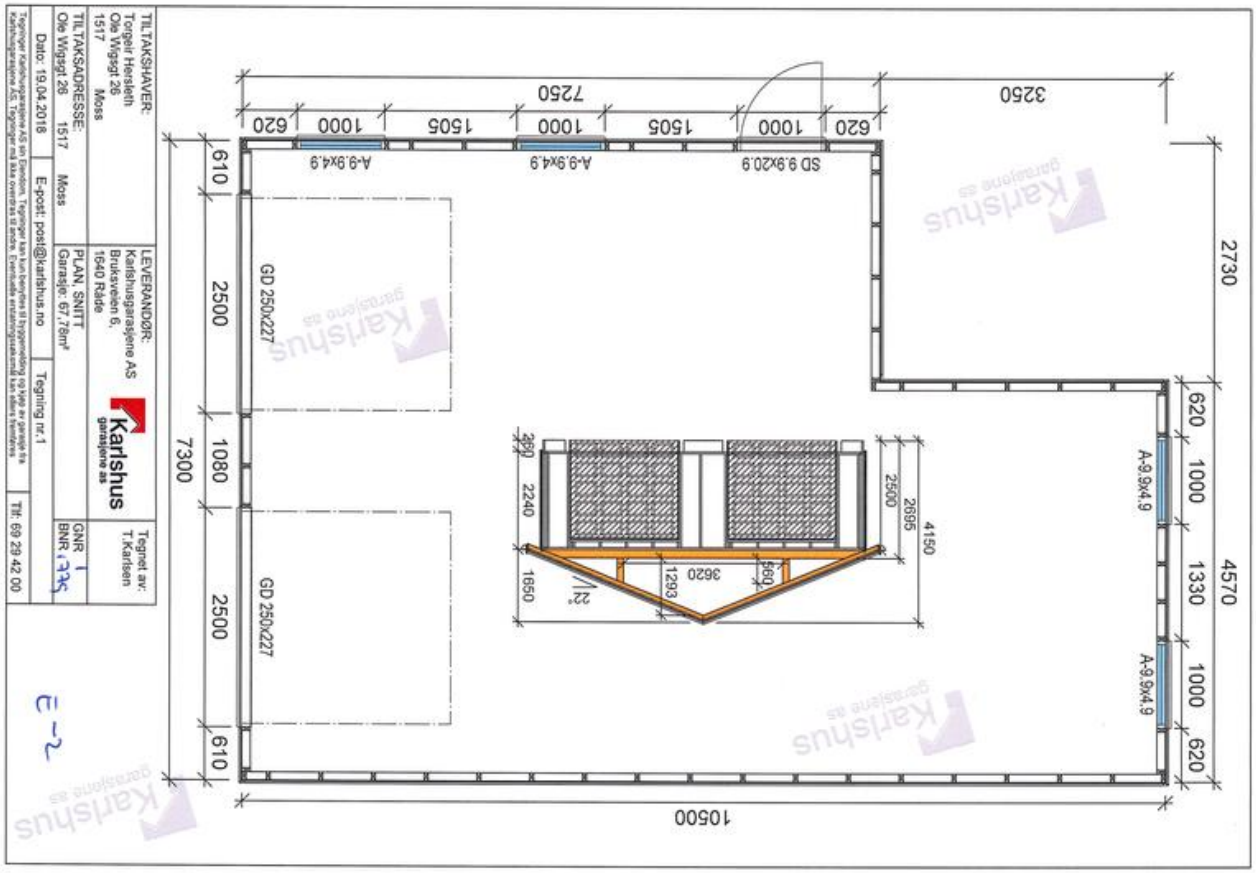
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

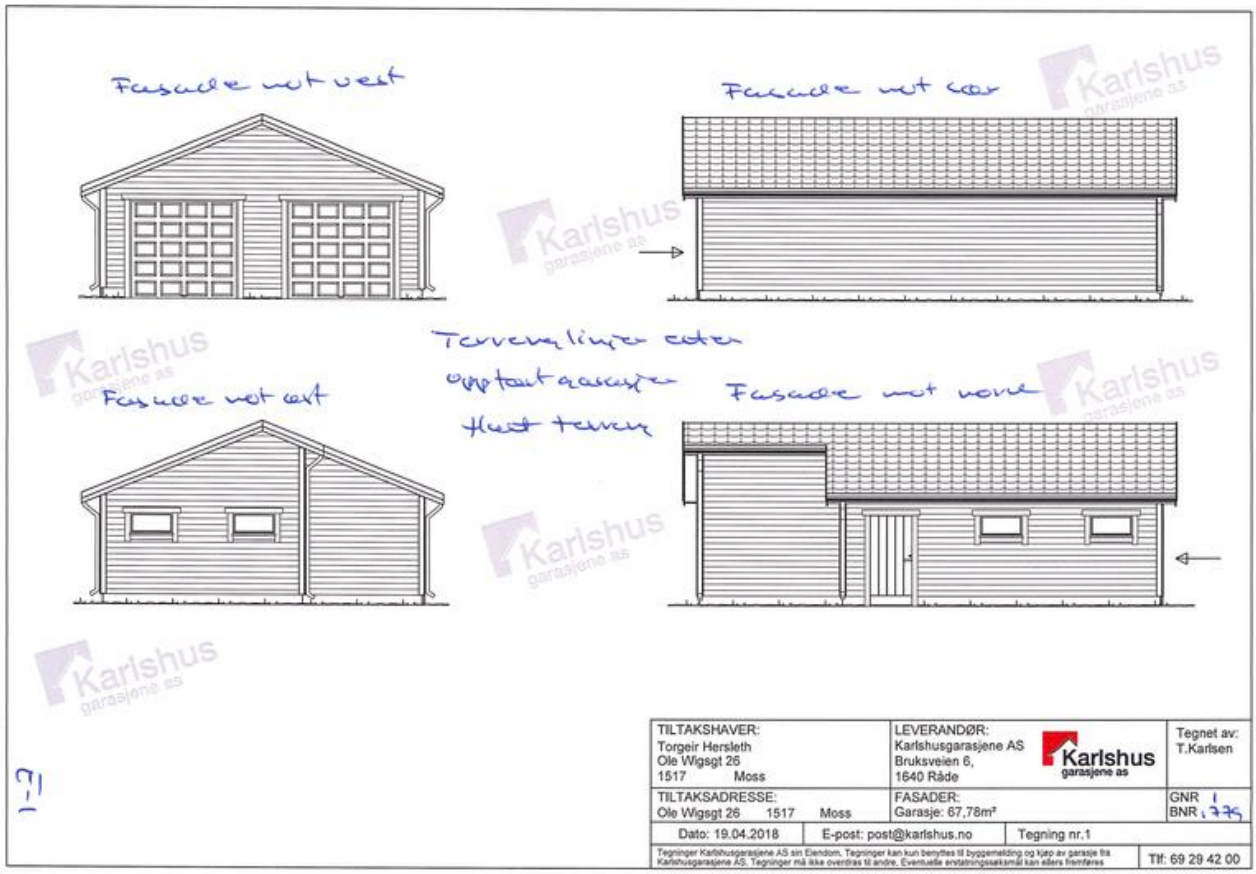
Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontaldelt	
Byggeår:	1955	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	151,2	
Ant. etg. med oppv. BRA:	2	
Detaljert vegger:	Ja	
Detaljert vindu:	Ja	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

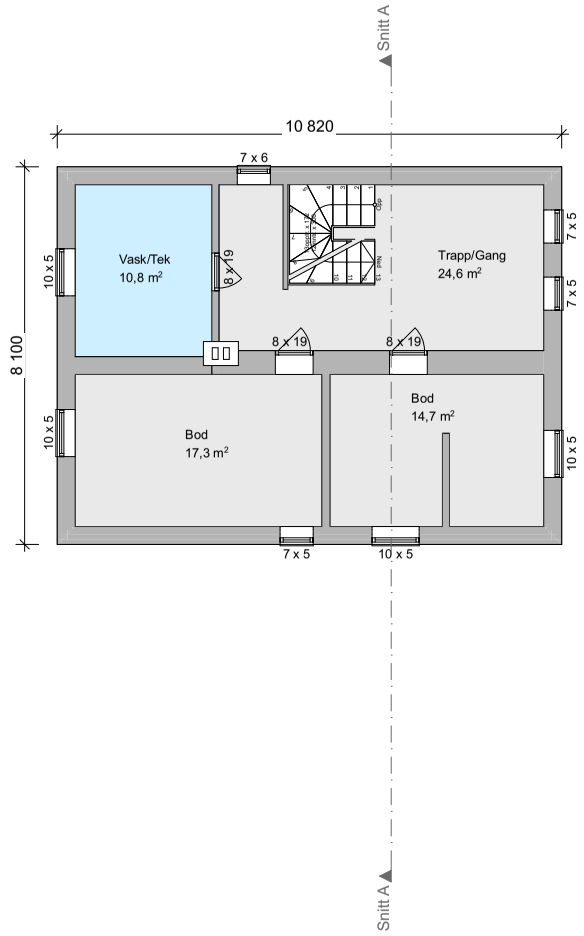
Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske panelovner Varmepumpe som avgir varme til vannbårent system Lukket peis

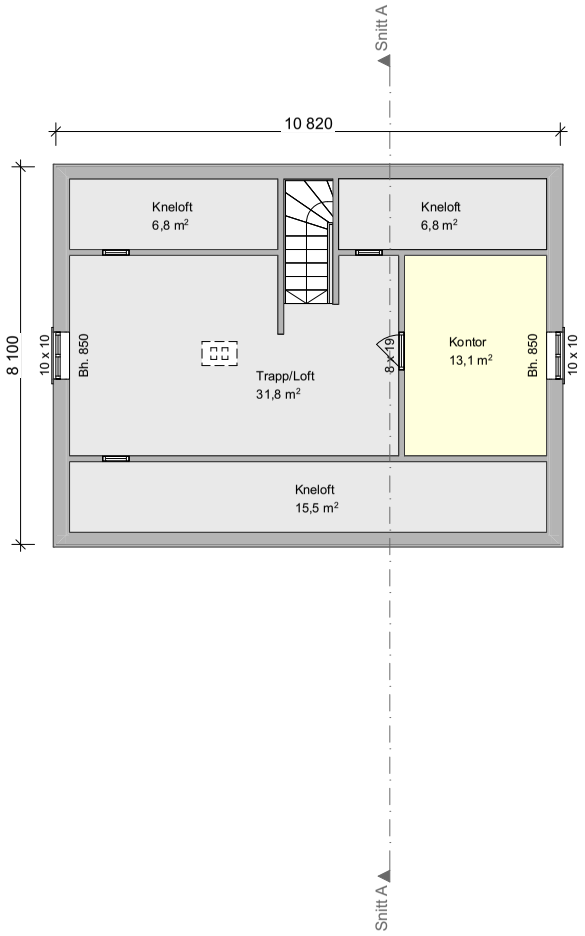
For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).


TILTAKSHAVER:
Torgeir Hersleth
Ole Wigsgt 26
1517 Moss
TILTAKSADRESSE:
Ole Wigsgt 26 1517 Moss
Dato: 19.04.2018
E-post: post@karlshus.no
Tegning nr.1
LEVERANDØR:
Karlshusgarasjene AS
Bruksveien 6,
1640 Råde
PLAN, SNITT
Garasje: 67,78m²
Tegnet av:
T.Karlsen
GNR 1
BNR 375
Tlf: 69 29 42 00
7250
3250
10500
7300
2730
4570
620
1000
1505
610
2500
1080
1330
GD 250x227
A-9.9x4.9
SD 9.9x20.9
2240
2500
2695
4150
1650
3620
1293
360
E-2


Fasade mot vest
Fasade mot øst
Terrenglinje etter
oppfylt garasje
Fasade mot vest
Fasade mot nord
TILTAKSHAVER:
Torgeir Hersleth
Ole Wigsgt 26
1517 Moss
LEVERANDØR:
Karlshusgarasjene AS
Bruksveien 6,
1640 Råde
Tegnet av:
T.Karlsen
TILTAKSADRESSE:
Ole Wigsgt 26 1517 Moss
FASADER:
Garasje: 67,78m²
GNR 1
BNR 375
Dato: 19.04.2018
E-post: post@karlshus.no
Tegning nr.1
Tlf: 69 29 42 00
E-1



1:100 Kjeller



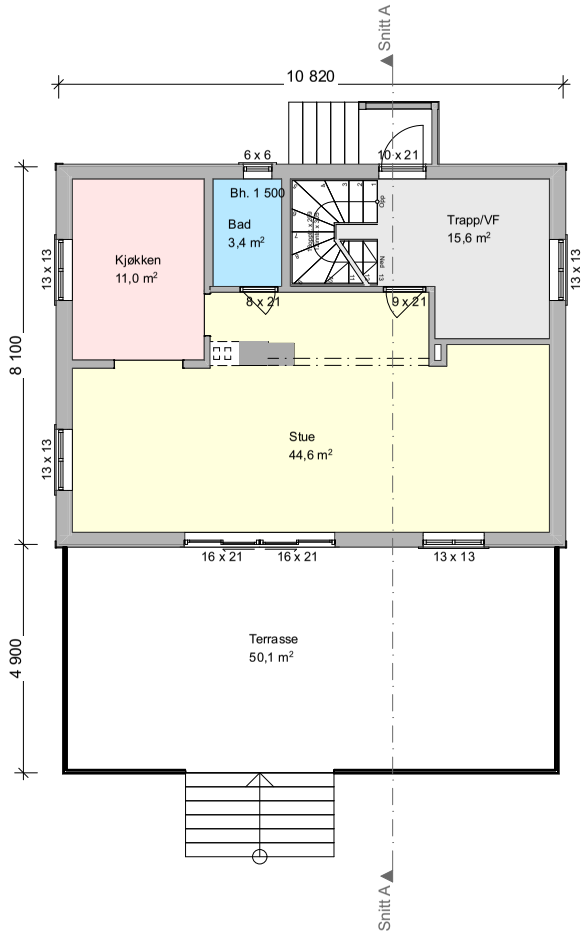
1:100 Loft

NB:
- Alle mål, antall og funksjoner må kontrolleres av tiltakshaver / ansvarlige utførende før produksjon igangsettes

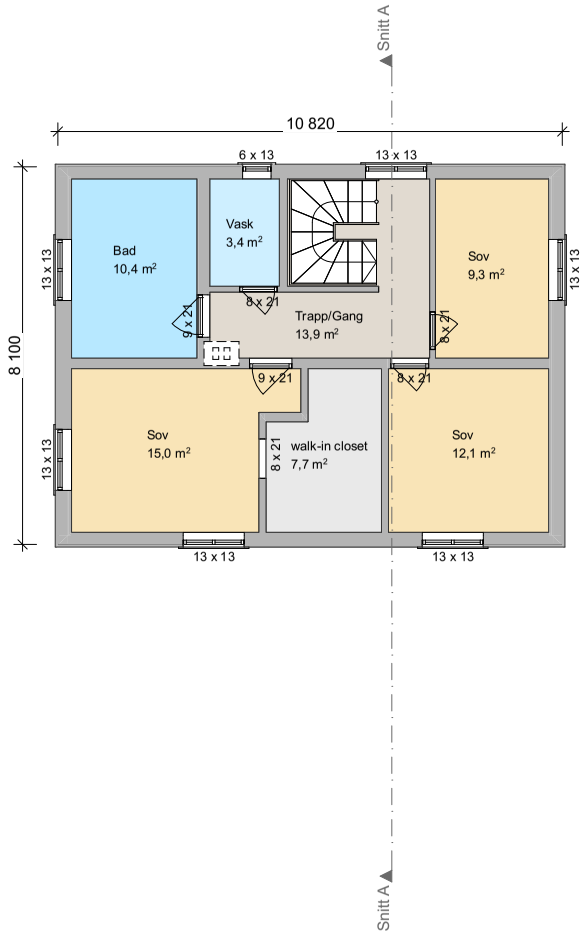
Tiltak:	Tiltakshaver:	Byggeadresse:	GBnr:	Tegning:	BYA:	CAD:	Telefon:	Målestokk:	Dato:	Filnavn:
Sammensláing av boenheter	Torgeir Hersleth	Ole vigs gate 26 1517 Moss	1/1779	Kjeller og loft	142	**Tegnepartner AS** **Arvollskogen 51** **1529 Moss**	472 81 584	1:100	25.08.2026	**26163.pln**
			Ark: A-3	Tegningsnr.: A20-02	BRA: 255,5		E-post: rune@tegnepartner.no		Revisjonsnr: 1	Tegnet av: R.B.

© Alle rettigheter tilhører Tegnepartner AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

TEGNEPARTNER AS



1:100 1. Etasje



1:100 2. Etasje

NB:
- Alle mål, antall og funksjoner må kontrolleres av tiltakshaver / ansvarlige utførende før produksjon igangsettes

Tiltak:	Tiltakshaver:	Byggeadresse:	GBnr:	Tegning:	BYA:	CAD:	Telefon:	Målestokk:	Dato:	Filnavn:
Sammensläing av boenheter	Torgeir Hersleth	Ole vigs gate 26 1517 Moss	1/1779	1. Etasje og 2. Etasje	142	**Tegnepartner AS** **Arvollskogen 51** **1529 Moss**	472 81 584	1:100	25.08.2026	**26163.pln**
			Ark: A-3	Tegningsnr.: A20-01	BRA: 255,5		E-post: rune@tegnepartner.no		Revisjonsnr: 1	Tegnet av: R.B.

© Alle rettigheter tilhører Tegnepartner AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

TEGNEPARTNER AS

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig

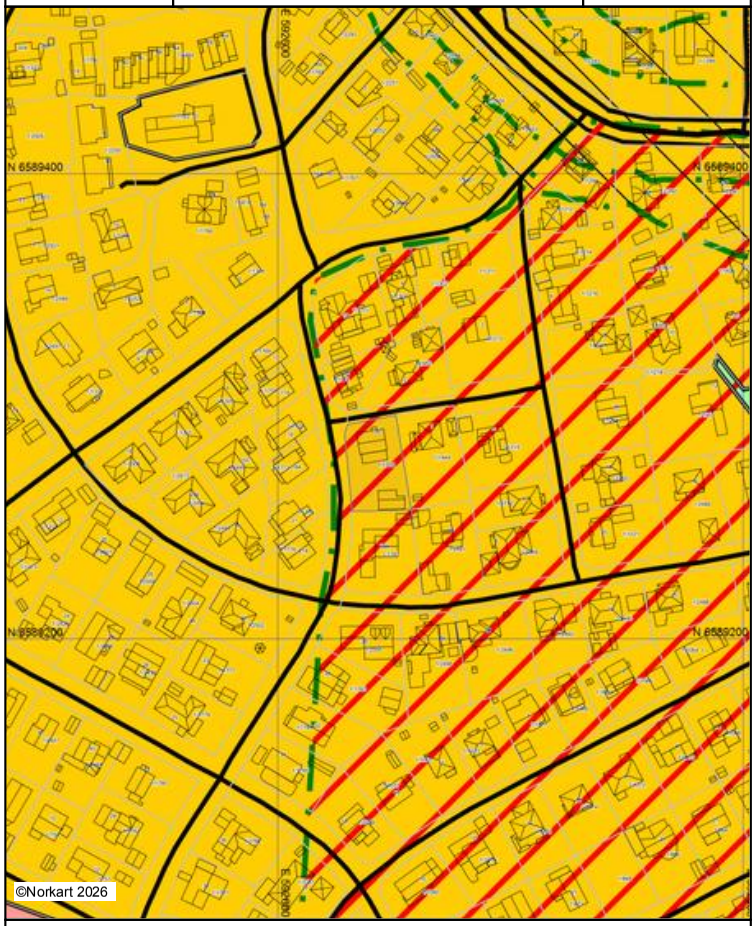
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/1779
Adresse: Ole Vigs gate 26
Dato: 12.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Park

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Avløpsnett

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

Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1779
Adresse: Ole Vigs gate 26
Dato: 12.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Moss kommune

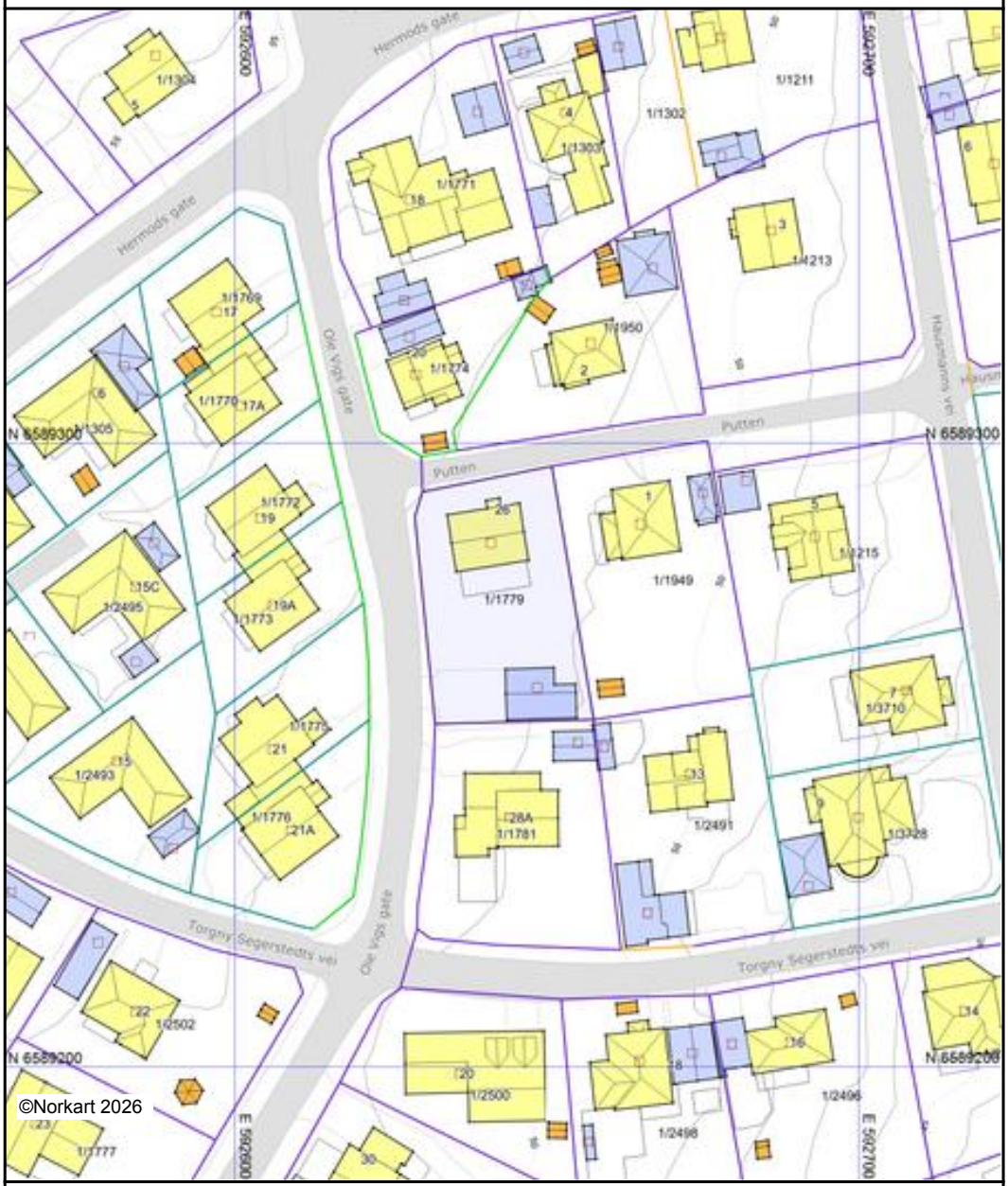
Grunnkart

Eiendom: 1/1779
Adresse: Ole Vigs gate 26
Dato: 12.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

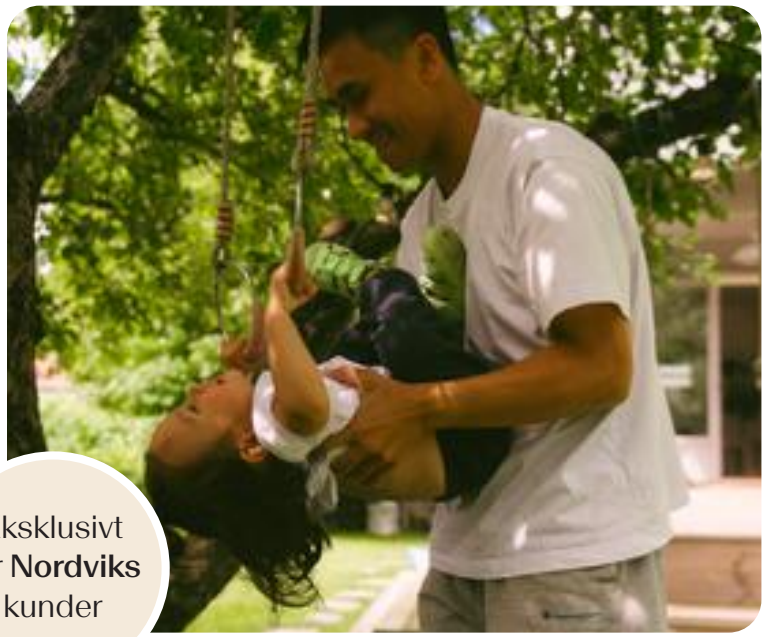


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0174/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ole Vigs gate 26 1517 MOSS
Matrikkel: Gnr 1, bnr 1779 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Frode Larsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Moss
f.larsen@nordvikbolig.no
472 84 572



Jeanette Hornsletten
Daglig leder / Salgsleder / Partner
Nordvik Moss
j.hornsletten@nordvikbolig.no
915 52 939

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