

Orebuktveien 82



Velkommen til

Orebuktveien 82



Salgsoppgaven produsert 9. april 2025

Orebukt, Jeløy

Helårshytte med egen strandlinje på vakre Jeløy - Nydelig utsikt og flotte turstier - Innlagt strøm og peisovn - Anneks

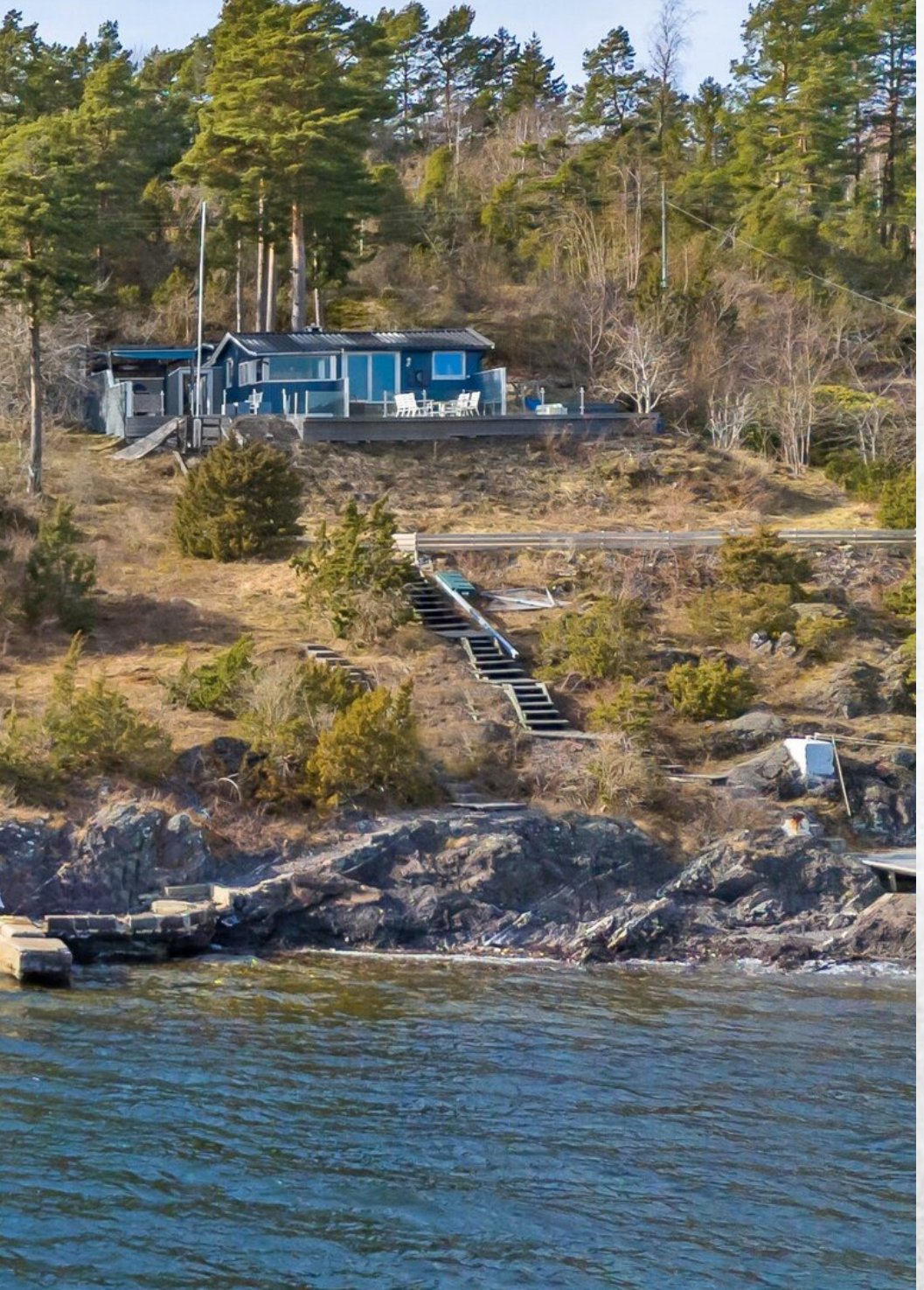
Prisantydning	3 500 000,-
Omkostninger	88 850,-
Totalpris	3 588 850,-
BRA-i	50 kvm
Totalt BRA	76 kvm
Soverom	1
Etasje	1
Boligtype	Fritidseiendom

Byggeår	1961

Megler	Jeanette Hornsletten
Telefon	915 52 939
E-post	j.hornsletten@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Orebuktveien 82 på ville, vakre nordre Jeløy!

- Koselig helårshytte med anneks, redskapsbod og bod.
- Nydelig, vidstrakt utsikt mot Mossesundet.
- Peis i stue og innlagt strøm.
- Uthus med forbrenningstoalett.
- Skjermet og solrik eiendom i grønne omgivelser.
- Parkering ca. 100 meter fra hytta.
- Flotte turområder rett utenfor døren!
- Kort vei til sentrumsbehov og tog.

Fritidsboligen ligger nydelig til helt ned mot Mossesundet, nordøst på Nordre Jeløy og kun ca. 18 min. fra Moss sentrum. Eiendommen ligger i blindvei med kjørevei nesten helt til hytta - ingen gjennomgangstrafikk eller støy og rolige, usjenerte omgivelser med direkte tilgang til vannet fra egen tomt. Her har man bokstavelig talt noen få meter til morgen- og kveldsbadet!

Arealer og innhold

BRA-i:	50 kvm
BRA-e:	26 kvm
Totalt BRA:	76 kvm
TBA:	33 kvm

Beskrivelse

Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré/kjøkken, stue, stue 2, soverom, soverom 2, soverom 3.
BRA-e: 1 kvm. Uthus/utedo.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 33 kvm. Terrasse og veranda.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod.
BRA-e: 1 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 20 kvm. Anneks.
Total BRA: 20 kvm.

Orebuktveien 82



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.


Salt






























Til salgs

















Informasjon

Orebuktveien 82

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0069/25

Boligtype
Fritidseiendom

Adresse og betegnelse
Orebuktveien 82, 1514 MOSS
Gnr 1, bnr 3138 i Moss kommune

Selgere
Hilde Olsen, Øystein Haagensen Midtbøen og Arnfinn Haagensen Midtbøen

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 588 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 608 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 26 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:
Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré/kjøkken, stue, stue 2, soverom, soverom 2, soverom 3.
BRA-e: 1 kvm. Uthus/utedo.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 33 kvm. Terrasse og veranda.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod.
BRA-e: 1 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 20 kvm. Anneks.
Total BRA: 20 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Oppført tilbygg øst med soverom. Soverommene tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om søknad/endring.

Innhold

Boligen inneholder:
1. etasje: Kjøkken, stue og soverom, peisestue og to rom brukt som soverom.

Øvrige arealer:
- Uthus, utvendige boder og anneks.
- Steinbrygge ved vannet.
- Uteplasser på til sammen 54 kvm.

Standard

Hytta holder en generelt enkel men vedlikeholdt standard med innlagt strøm. På eiendommen er det flere uteplasser med flott utsikt mot Oslofjorden. Se punkt ferdigattest vedr. tiltak på eiendommen og hva som er godkjent og ikke - dette gjelder alle uteplasser og tilbygd del av hytta.

Inngangspartiet er vendt mot vest der det er oppført en terrasse på 21 kvm. Her kan solen nytes fra tidlig ettermiddag til kveld i grønne omgivelser og med lyden fra bølgeskvulpet. Inngangsdøren fører inn til kjøkkenrommet og videre inn i hyttas opprinnelige stue.

Kjøkkenrommet er lyst og trivelig med malt panel i duse fargetoner og innredning på to sider. Den gjennomgående løsningen og store vinduer gir nydelig fjordutsikt fra både kjøkken- og stuesonene, og ikke minst rikelig med naturlig lys. På trebenken kan man klargjøre til måltider med flott utsyn og rommet har en komfyr som medfølger.

Innenfor kjøkkenet er hyttas opprinnelige stue med plass til en hyggelig sone med spisebord og videre hovedstuen med store, østvendte vindusflater mot fjorden. Stuen er et luftig og lyst rom med generøs takhøyde og plass til sofa for hele familien. Hytta er tilbygd med blant annet peisestue der en vedovn gir god varme på kjølige dager. Herfra er det verandadør fra 2014 med utgang til syd/østvendt veranda på 12 kvm, med flislagt gulv og rekkverk i smijern. Ta enkelt med måltidene ut og nyt de i idylliske omgivelser - en nydelig plass for avslapning hele året med plass til møblement etter ønske.

På østsiden av hytta, mot fjorden, er det laget til en hyggelig uteplass på ca. 10 kvm med åpen utepeis og betongheller. Rett på nedsiden er en veranda med terrassebord og gjerde - nyt orkesterplass til soloppgangene og fri breddeutsikt mot fjorden. Videre fører opptråkkede stipartier ned til vannet der man finner en liten steinbrygge og et parti med plass til å sole seg etter en dukkert.

Hytta har ett godkjent soverom med adkomst fra stue, innredet med plassbygd seng, skap og hyller, samt originalt tregulv. I tillegg har hytta fått tilbygd to rom innredet og brukt som soverom, men som ikke er omsøkte eller godkjent for varig opphold. Rom brukt som soverom mot øst har plass til dobbeltseng, nattbord og kommoder eller annen oppbevaringsløsning, og det siste rommet brukt som soverom er innredet med to enkeltsenger.

På tomten er et romslig anneks på 20 kvm innredet som stue med køyeseng og et tilstøtende rom med skap, benker og plass til kjøleskap el. l. Det er også en liten bod tidligere benyttet som dusjhytte med sommervann og en redskapsbod på eiendommen, til sammen 5 kvm for lagring og oppbevaring.

Med adkomst fra vestvendt terrasse ved inngangsparti er et uthus med forbrenningstoalett av type Cinderella og lampe.

Innvendige overflater:
- Vegger med malt trepanel.
- Gulv med heltre gulv og laminat.
- Malt trepanel i himling.

Tekniske installasjoner:
- Bolig naturlig ventilert med ventil i yttervegger.
- Boligen er elektrisk oppvarmet. Varmefordeling med nyere panelovner.
- El-skap med automatsikringer.
- Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass ved adkomstvei, ca. 100 meter fra hytta.

Modernisering og påkostninger

- Malt hytta utvendig i 2020.
- Malt de fleste overflater innvendig i hytte og anneks.
- Skiftet tak på anneks ca. 2017/2018.
- Vinduer generelt fra 2013 og 2002.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrerfirma byttet tak på anneks, ca 2017. Har dessverre ikke info om firmaets navn.

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.? Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Svar: Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Svar: Nei. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har bygget på et tilbygg med et soverom, men jeg har ikke informasjon om hvem som utførte arbeidet. I følge Moss kommune søkte ikke tidligere eier om å bygge på.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Brønnhus med sommervann.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Ingen

problemer med fyringen så lenge man åpner dør ved siden av for å få nok trekk, men litt vann har rent ned muren ved pipa. Dette har satt noen spor i overflaten, men det er ikke observert vannskade.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Svar: Ja. Beskriv: Det har vært mus inne, usikkert om den har kommet inn via åpen dør eller en annen åpning. Det har forekommet maur innendørs.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Svar: Ja. Beskriv: Moss kommune har etter befaring i strandsonen bedt om redegjørelse for endringer gjort etter byggeår. Alle disse endringene er utført av tidligere eier. Anneks, boder og brygge er godkjent i følge brev datert 17.03.25. Platting/terrasse og tilbygg med et soverom kan følges opp av kommunen med tiltak, men det er pr mars 2025 ikke opprettet sak.

Boligen selges som et dødsbo og selger ikke har bebodd eiendommen, og derfor har liten kunnskap om eiendommens kvaliteter og eventuelle mangler. Det oppfordres til å besiktige eiendommen nøye, fortrinnsvis sammen med fagmann.

Bygningssakkyndig

Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte

FRITIDSBOLIG

- Utvendig: Hoveddel med saltak tekket med metallplater. Tilbygg med pulttak med papptekking. Beslag utført i kombinasjon av eldre plast-renner og nyere stålbeslag. Yttervegger oppført i trekonstruksjon. Fasader med liggende trepanel. Nyere kledning. Hoveddel med saltak med innvendig skråtak/himling åpent til mønet.
Tilbygg øst med pulttak. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass generelt fra hhv. 2013 og 2002. Eldre vindu med 2-lags isolerglass ukjent alder, tilbygg øst. Ytterdør i uisolert trekonstruksjon. Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra 2014. Stue med utgang til terrasse oppført med flislagt støpt dekke ringmur. Rekkverk i smijern. Terrasse 21 kvm i tilknytning hovedinngang, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjeklkelag/tilfarere. Veranda ca 23 kvm oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på murte Leca-blokker. Rekkverk i tre. Uteplass ca. 10 kvm med betongheller på grunn. Murt åpen peis. Rekkverk/omramming med murt rundstein.
- Innvendig: Gulvkonstruksjon i tre. Nivåforskjeller mellom rom. Noe skjevheter. Murt teglsteinspipe med tilknyttet vedovn i stue. Sotluke tilgjengelig under hytta.
- Tomteforhold: Pillarer og ringmur fundamentert vesentlig på fjellgrunn. Bolig oppført på pillarer og murte betongblokker, utvendig pusset.

BOD
Redskapsbod oppført i trekonstruksjon på stablet stein.

BOD
Bod oppført i trekonstruksjon. Tidligere benyttet som dusjhytte med sommervann.

ANNEKS
Anneks oppført i trekonstruksjon på Leca-pillarer. Fasadekledning avsluttet ned i terreng, bør endres.

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

omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG3:
- Taktekking. Beskrivelse: Metallplater med rustdannelser. Tilbygget toalettrom ned papptekking med synlig spikring/løstliggende papp. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Utett tekking toalettrom medført råte i takkonstruksjon. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Nedløp og beslag. Beskrivelse: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det er store deformasjoner i renner og nedløp. Eldre takrenner i plast beskadiget/deformert. Pipebeslag på pipe med rustdannelser. Konsekvens/tiltak: Avvik i beslagløsninger må utbedres. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Takkonstruksjon/Loft. Beskrivelse: Det er ingen lufting i konstruksjonen. Pulttak uten etablert lufting. Saltak med skjevheter. Vindski råtebeskadiget. Tak tilbygget toalett-rom råtebeskadiget. Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Ytterligere undersøkelser lufting saltak. Utskifting vindski. Rahabilitering tak toalettrom. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Beskrivelse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dekke med svikt/fordypning i midtre del. Beskadigede og løse fliser. Svikt i dekkets midtre del medfører vannansamlinger med forvitring. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. For utbedring svikt i dekket må underliggende bærelag utbedres, dvs. dekket må fjernes og gjenoppbygges. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Uteplass med murt peis. Beskrivelse: Gjennomgående sprekkdannelser i murt rekkverk/omramming og murt peis. Konsekvens/tiltak: Utbedring ved riving og gjenoppbygging. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Veggkonstruksjon. Beskrivelse: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning tilbygg øst med manglende lufting. Konsekvens/tiltak: Konsekvens av manglende lufting vil være forringet levetid kledning, lekter og veggkonstruksjon. Om boligen ikke holdes oppvarmet vinterstid vil det være begrenset konsekvens.

- Vinduer. Beskrivelse: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vindu tilbygg øst.

- Dører. Beskrivelse: Dør tetter ikke mot gummilist i karm. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Utskifting tettelist, justering karm og hengsler.

- Veranda. Beskrivelse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Skjevheter; Pillarer i murt Leca fundamentert direkte på terreng. Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Ukjent byggeår. Oppretting skjevheter, ytterligere undersøkelser underlag pillarer.

- Etasjeskille/gulv mot grunn. Beskrivelse: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. TG gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Radon. Beskrivelse: Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot

radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Ventilert krypkjeller, begrenset konsekvens.

- Pipe og ildsted. Beskrivelse: Pipe over tak med forvitret teglstein. Pipa har rennemerker etter sotvann. Ubrennbar plate under/foran ildsted med utilstrekkelig avstand utenfor vedovnen. Konsekvens/tiltak: Pipeløp må undersøkes nærmere. Pipe må utbedres over tak. Utskifting plate på gulv under ovn.

- Krypkjeller. Beskrivelse: Krypkjellere/råkjeller er på bakgrunn av kondensproblematikk og skadestatistikk på generelt grunnlag vurdert som risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Som fuktreduserende tiltak bør krypkjeller bør ryddes for organisk materiale som rester av bygningsmaterialer etc. I tillegg bør det utlegges plastfolie på terreng i krypkjeller. Vær oppmerksom på varierende fuktnivå i trekonstruksjon mot krypkjeller relatert til årstidene.

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Overflater gulv. Beskrivelse: Det er påvist skader på overflater. Laminatgulv med skade/hatt i laminat. Belegg med forskyvelse/oppbrett. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring.

- Grunnmur og fundamenter. Beskrivelse: Blokker stedvis murt med lite forbandt. Avskallende puss. Konsekvens/tiltak: Utbedring puss. Ytterligere undersøkelser event. svake punkter pga. lite forbandt.

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

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

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger: Komfyr.
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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter.
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske

energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 644 kWh. Hytta er brukt hele året. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 2 800,-pr. 2024
Kommunale avgifter består av renovasjon.

Velavgift

Kr 1 750,- pr. år
Nordre Jeløy Vel

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr. 5 514,- pr år.

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

Eiendomsskatt

Kr 3 374,- pr. 01.01.2024
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Moss kommune.

Formuesverdi

Kr 787 500,- pr. 2023

Forsikring

Tryg Forsikring. Polisenr: 6865863.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 817 kvm (Festetomt)
Tomten på over 1,8 mål ligger omgitt av grønn natur, med trær, gress, busker, hekk, beplantning og fjell. Tomten er skrånende mot vannet og har opptråkkede stipartier som fører fra hytta og ned til vannet. I vannkanten finner man en liten steinbrygge og et parti med plass til å sole seg etter en dukkert i Mossesundet. Det er kjørevei til hyttefeltet, med ca. 100 meter til hytta fra parkeringsplass for bil.

I følge grunnkart er tomtegrensen nøyaktig (<=10cm) mot nord, mindre nøyaktig (>200<=500 cm) mot vest og lite nøyaktig mot syd (>=500 cm) med målebrev som arealkilde. Mot Mossesundet i øst er det på kart kun hjelpelinje vannkart. I følge kart ser det ut til at del av sydvendt tilbygd rom og veranda ligger delvis på nabotomt.

Tomten er festet. Bortfester er Pål Beckholt. Bortfester har forkjøpsrett og har fraskrevet seg denne for dette salget. Ny eier skal godkjennes av bortfester. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter vedr. festeforhold som

følger vedlagt i salgsoppgaven. Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 28 106,- pr. år
Festetid: Festeforholdet ble forlenget etter Tomtefestelovens §33 fra 15.11.2016, på samme vilkår som før.

Ved senere fornyelse av festekontrakten, fastsettes ny festeavgift med tillegg av oppregulering iht. kontrakten og den til enhver tid gjeldende Tomtefestelov.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 5 år. Sist regulert i 2021, neste regulering er i 2026. Festeavgiften kan etter ønske deles i 2 like terminer, med forfall hhv. 15/11 og 15/5 påfølgende år.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Grunneier opplyser å omfattes av Landbruksunntaket – fester har derfor ikke krav på å innløse tomten. Evnt. ønske om innløsning tas med grunneier.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Fritidsboligen ligger nydelig til helt ned mot Mossesundet, nordøst på Nordre Jeløy og kun ca. 18 min. fra Moss sentrum. Eiendommen ligger i blindvei med kjørevei nesten helt til hytta - ingen gjennomgangstrafikk eller støy og rolige, usjenerte omgivelser med direkte tilgang til vannet fra egen tomt. Her er det gode muligheter for båtliv, bading, fiske og vannsport på Oslofjorden om sommeren.

Orebuktveien har friluftsområder rett utenfor døren og kort vei til varierte turmuligheter med flere naturreservater og en populær kyststi. Kongshavntjern naturreservat rommer bl.a. Kongshavntjernet, som opprinnelig er en gammel dam, og om våren kommer det salamandere her for å yngle. Orebukta eller Hvittingbukta utgjør den nordøstre del av Jeløy, vernet både for sin rike flora og for sitt store mangfold av skogtyper. Den mest sjeldne blomsten er "solrose" som i hele Norge kun finnes her. Videre er kyststien rundt nordre Jeløy et flott turområde med blant annet flere badeplasser og det er gode muligheter for sopp- og bærplukking.

Ønsker man noe mer bademulighet enn ved hytta er det 5-9 min. kjøring til flere strender og badeplasser. De mest populære er nok Kuskjærbukta, Nesbukta med badeflåte, campingplass med storkiosk (sommeråpen) og lekeområde for barna, Heyerdalbukta omkranset av store trær, stor gresslette og sandstrand, og Sørstranda. Det gode utvalget fortsetter også sydover på Jeløy og nærmere sentrum, med blant annet Fiske, Sjøbadet, Vårlistranda og Søly. Mot sydvest ligger populære Alby og Røed med strender, turområder, gallerier, kafeer og selskapslokaler.

For den golfinteresserte er det ca. 30 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger

nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner. Moss tennisklubb ligger på Refsnesskogen, like ovenfor Hoppern, og Jeløy er for øvrig kjent for sitt aktive seilermiljø som holder til ved Søly båthavn - et område yndet for ivrige surfere og kitere.

På regnværsdager har Moss det meste av aktiviteter for store og små som kino, teater, museum, aktivitetssentre, klatresenter, bowling o. l. Det ligger to busstopp 11 min. kjøring unna og til togstasjon tar det ca. 17 min. med bil. Flere dagligvarebutikker i nærområdet gir en enkel hverdag, med 12-18 min. kjøretur til både Joker Jeløy, Bunnpris og Coop Extra.

Offentlig kommunikasjon

Nesveien 62 og Brattbakken (busstopp): 11 min. kjøring
Moss stasjon: 17 min. kjøring
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiver for denne eiendommen. På bygg som er oppført tidligere enn 1998, skal det ikke lenger utstedes ferdigattest, jfr. nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest, men ikke at evt. ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Orebuktveien 82 er registrert som tatt i bruk i matrikkelen.

Det foreligger byggemeldt tegning av fritidsbolig datert 1958, men det er endringer mot dagens bruk:
- Hytta er tilbygd med peisestue og to rom brukt som soverom. Tilbygg er ikke byggesøkt eller søkt dispensasjon for. Soverommene tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate.
- Veranda mot syd, terrasse mot vest og veranda mot øst er alle etablert av forrige eier uten å være byggesøkt eller søkt dispensasjon for.
- Uthus/utedo er ikke inntegnet på de opprinnelige tegningene, men vil i følge kommunen ikke bli fulgt opp videre.
Bygningstegninger er vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger en vurdering fra Moss kommune av kartlagte tiltak på eiendommen datert 17.03.2025. Her har kommunen vurdert følgende:
• Utedo, bod og anneks: Tiltakene er vurderte å enten være oppført før 1972 eller ikke mulig å konstatere oppføringstidspunkt. Tiltakene vil ikke bli fulgt opp videre.
• Terrasse mot vest: Kommunen finner ikke at tiltaket er tidligere omsøkt. Vurdert til å ikke være søknadspliktig i seg selv som tiltak, men er avhengig av søknad om dispensasjon fra arealformål (LNF-formål) og byggeforbudet langs sjø.
• Tilbygg mot sjø med soverom: Kommunen finner ikke at tiltaket er tidligere omsøkt. Tilbygget er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og avhengig av søknad om dispensasjon fra byggeforbud i 100-metersbeltet mot sjø.
• Terrasse mot sjø: Kommunen finner ikke at tiltaket er tidligere omsøkt. Tiltaket er søknadspliktig i seg selv og avhengig av søknad om dispensasjon fra byggeforbud i 100-metersbeltet mot sjø.
• Platting ved brygge: Her har kommunen fått opplyst fra tidligere eier at den skulle fjernes. Dersom platting ikke fjernes vil den være avhengig av søknad om dispensasjon fra byggegrense langs sjø og arealformålet (LNF-formål).
• Brygge: Kommunen finner ikke grunn til å følge opp resterende konstruksjon av brygga. Det minnes likevel om at enhver rehabilitering, endring eller utvidelse av

den konstruksjonen som nå står der vil være søknadspliktig og avhengig av dispensasjon. Kommunen motsetter seg ikke evnt. fjerning av de resterende delene av bryggen dersom det er ønskelig fra eiers side for å få ryddet eiendommen. Fjerning vil ikke kreve søknad.

Konsekvens for ikke-godkjente tiltak: Kommunen vil på nåværende tidspunkt ikke gå videre med et evnt. forhåndsvarsel og vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt. Dette grunnet at oppfølging av ulovligheter i strandsonen er satt i bero inntil det er vedtatt ny politisk plan for oppfølgingen i kommunen. Når ny oppfølgingsplan er vedtatt vil dette kunne endres og pålegg om retting opprettes.

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

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat vei. Det er tinglyst veirett.
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat brønnhus med sommervann deles med naboeiendom.

Jeløy VA skal gjennomføre utbygging av vann- og avløpsledningsnett for eiendommer på Nordre Jeløy. Andelslaget leverer helårsvann og trykkavløpsanlegg. Investeringstilskuddet er estimert til kr. 260 000,- pr. eiendom i følge Jeløy VA hjemmeside. Konferer med megler eller utbygger for mer informasjon.

Regulerings- og arealplaner

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

Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Delareal: 1 813 m2. Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.
Delareal: 4 m2. Arealbruk: Friluftsområde, Nåværende. Områdenavn: Friluftsområde.
Delareal: 1 813 m2. KP Angitt Hensyn: Hensyn landskap. KP Hensynsonenavn: H550_3.
Delareal: 1 420 m2. KP Angitt Hensyn: Hensyn friluftsliv. KP Hensynsonenavn: H530.

Reguleringsplaner under arbeid
Od: 412. Navn: Nordre Jeløy VA. Status: Planlegging igangsatt. Plantype: Detaljregulering.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/1/3138:
03.10.1961 - Dokumentnr: 3910 - Festekontrakt - vilkår / Bestemmelse om veg /

Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste
Festetid: 30 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 305
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:3096
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Original festekontrakt datert 1958 med bestemmelser og vilkår vedr. bebyggelse på tomten, drift på tomten, gjerdehold (må ikke oppsettes skjemmende gjerde) og trær på tomten. Grunneier har forkjøpsrett ved salg. Tomten har veirett over hovedbølets grunn uten forpliktelse for eier til vedlikehold av veien. Leier har etter 30 år rett til fornyelse med revisjon av leien etter tidens priser og kroneverdi. Grunnleien kan indeksreguleres hvert 5. år.

10.09.1979 - Dokumentnr: 7161 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:3096
Bestemmelse om vannrett
Meglers forklaring: Forlengelse av festekontrakten datert 1979. Inneholder samme bestemmelser og vilkår som i punktet over, med tillegg om at eiendomsskatt påhviler leier samt en mindre sum til vedlikehold pr. år og utgift til oppmerking av tomtegrensene.
Det informeres om at det foreligger nyere forlengelse av festeforholdet datert 2016, signert av hjemmelshaver.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Hytteforsikring 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.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få
• Enkel søknad - og etableringsprosess
• Svar på dagen
• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 000,-
Grunnpakke Fritid kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar inkluderer alle visninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale ca. kr. 128 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 10. april 2025

Megler

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

Vedlegg

Orebuktveien 82

Orebuktveien 82

Avstand til sjø

42 m

Avstand til byer

Moss	17 min
Oslo	1 t 6 min
Stavanger	286.7 km

Aktiviteter

Kuskjærbukta badeplass	5 min
Nesbukta	7 min
Heyerdalbukta badeplass	8 min
Sørstranda badeplass	9 min
Fiske badeplass	15 min
Sjøbadet	15 min
Vårlystranda badeplass	15 min
Søly badeplass	16 min

Sport

Bellevue kunstgressbane	14 min
Moss tennisanlegg - tennishall	15 min
Lasses Gym	15 min
Ditt Treningssenter	18 min

Dagligvare

Joker Jeløy	12 min
Bunnpris Glassverket	15 min

Vintersport

Langrenn

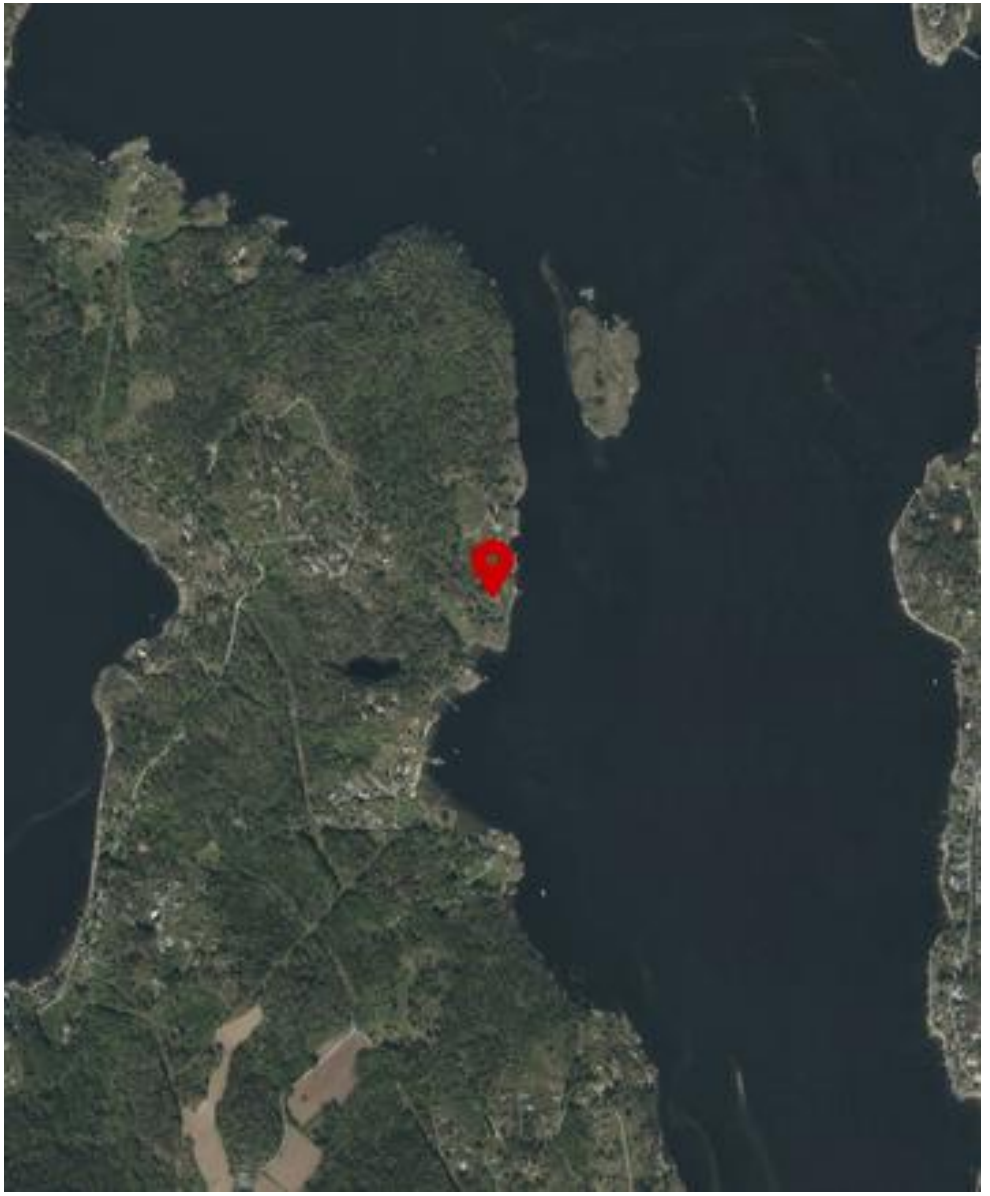
- Avstand til nærmeste løype: 2.8 km
- 7 km preparert løype innenfor 15 km

Offentlig transport

Moss stasjon	Linje RE20, RX20, R21, R23x	17 min 10.1 km
Nesveien 62	Linje 206	11 min 7.6 km
Brattbakken	Linje 206	11 min 7.8 km
Oslo Gardermoen		1 t 29 min

Varer/Tjenester

AMFI Moss	18 min
Rygge Storsenter	23 min
Vitusapotek Jeløy	14 min
Boots apotek Svanen Moss	18 min
Moss Vinmonopol	18 min





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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Orebuktveien 82 , 1514 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 3138

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 06.04.2025 **Rapportdato:** 08.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18176-1508 **Referansenummer:** MA1092

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Orebuktveien 82 , 1514 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3138
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig på ett plan.
Eldste del antatt oppført i 1953, senere tilbygget.
Sommervann tilgjengelig.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Hoveddel med saltak tekket med metallplater.
Tilbygg med pulttak med papptekking.
Beslag utført i kombinasjon av eldre plast-renner og nyere stålbeslag.
Yttervegger oppført i trekonstruksjon. Fasader med liggende trepanel.
Nyere kledning.
Hoveddel med saltak med innvendig skråtak/himling åpent til mønet.
Tilbygg øst med pulttak.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass generelt fra hhv. 2013 og 2002.
Eldre vindu med 2-lags isolerglass ukjent alder, tilbygg øst.
Ytterdør i uisolert trekonstruksjon.
Stue med utgang til terrasse oppført med flislagt støpt dekke ringmur.
Rekkverk i smijern.

INNVENDIG Gå til side

Vegger og himlinger med malt trepanel.
Gulvkonstruksjon i tre.
Radonmåling er ikke utført.
Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.
Murt teglsteinspipe med tilknyttet vedovn i stue.
Sotluke tilgjengelig under hytta.
Gulvkonstruksjon understøttet på ringmur og murte pillarer.
Krypkjeller med fjell- og jordgrunn.
Krypkjeller godt ventilert med lufteventiler i ringmur.
Ved fuktmåling underside gulvkonstruksjon ble det ikke påvist skadelig fukt.

SPESIALROM Gå til side

Forbrenningstoalett type Cinderella.
-Ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Bolig naturlig ventilert med ventil i yttervegger.
Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med nyere panelovner.
El-skap med automatsikringer.
Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Pillarer og ringmur fundamentert vesentlig på fjellgrunn.
Bolig oppført på pillarer og murte betongblokker, utvendig pusset.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Oppført tilbygg øst med soverom.

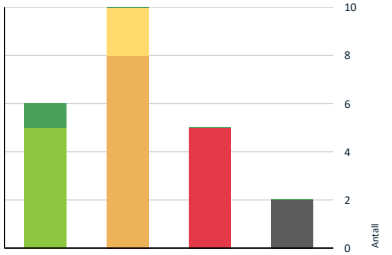
Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om søknad/endring.

Orebuktveien 82 , 1514 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3138
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

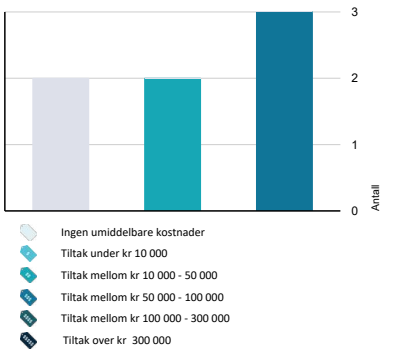
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Uteplass med murt peis** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Veranda** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Overflater gulv** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1953

Kommentar
Antatt

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hoveddel med saltak tekket med metallplater.
Tilbygg med pulttak med papptekking.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Metallplater med rustdannelser.
Tilbygget toalettrom ned papptekking med synlig spikring/løstliggende papp.

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

Utett tekking toalettrom medført råte i takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Nedløp og beslag

Beslag utført i kombinasjon av eldre plast-renner og nyere stålbeslag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Eldre takrenner i plast beskadiget/deformert.
Pipebeslag på pipe med rustdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Orebuktveien 82 , 1514 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3138
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i trekonstruksjon. Fasader med liggende trepanel.
Nyere kledning.

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

Kledning tilbygg øst med manglende lufting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens av manglende lufting vil være forringet levetid kledning, lekter og veggkonstruksjon.
Om boligen ikke holdes oppvarmet vinterstid vil det være begrenset konsekvens.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Hoveddel med saltak med innvendig skråtak/himling åpent til mønet.
Tilbygg øst med pulttak.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Pulttak uten etablert lufting.
Saltak med skjevheter.
Vindski råtebeskadiget.
Tak tilbygget toalett-rom råtebeskadiget.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Ytterligere undersøkelser lufting saltak.
Utskifting vindski.
Rahabilitering tak toalettrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vindski



Tilbygget toalett-rom

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass generelt fra hhv. 2013 og 2002.
Eldre vindu med 2-lags isolerglass ukjent alder, tilbygg øst.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vindu tilbygg øst.



TG 2 Dører

Ytterdør i uisolert trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dør tetter ikke mot gummilist i karm.

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

Utskifting tettelist, justering karm og hengsler.

TG 1 Terrassedør

Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stue med utgang til terrasse oppført med flislagt støpt dekke ringmur.
Rekkverk i smijern.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dekke med svikt/fordypning i midtre del. Beskadigede og løse fliser.
Svikt i dekkets midtre del medfører vannansamlinger med forvitring.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

For utbedring svikt i dekket må underliggende bærelag utbedres, dvs. dekket må fjernes og gjenoppbygges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Orebuktveien 82 , 1514 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3138
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport



TG 1 Terrasse

Terrasse 21 kvm i tilknytning hovedinngang, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjeklkelag/tilfarere.



TG 2 Veranda

Veranda ca 23 kvm oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på murte Leca-blokker. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Skjevheter ; Pillarer i murt Leca fundamentert direkte på terreng.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Ukjent byggeår.
Oppretting skjevheter, ytterligere undersøkelser underlag pillarer.





TG 3 Uteplass med murt peis

Uteplass ca. 10 kvm med betongheller på grunn. Murt åpen peis. Rekkverk/omramming med murt rundstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Gjennomgående sprekkdannelser i murt rekkverk/omramming og murt peis.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedring ved riving og gjenoppbygging.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger og himlinger med malt trepanel.

TG 1 Overflater gulv

Laminatgulv generelt, belegg og heltre gulvbord.

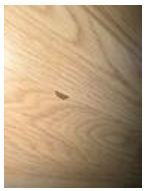
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Laminatgulv med skade/hatt i laminat. Belegg med forskyvelse/oppbrett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon i tre.
Nivåforskjeller mellom rom. Noe skjevheter.

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

Konsekvens/tiltak

Orebuktveien 82 , 1514 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3138
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ventilert krypkjeller, begrenset konsekvens

TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe med tilknyttet vedovn i stue.
Sotluke tilgjengelig under hytta.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Pipe over tak med forvitret teglstein.
Pipa har rennemerker etter sotvann.
Ubrennbar plate under/foran ildsted med utilstrekkelig avstand utenfor vedovnen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pipeløp må undersøkes nærmere.
Pipe må utbedres over tak.
Utskifting plate på gulv under ovn.







TG 2 Krypkjeller

Gulvkonstruksjon understøttet på ringmur og murte pillarer. Krypkjeller med fjell- og jordgrunn.
Krypkjeller godt ventilert med lufteventiler i ringmur.

Tilstandsrapport

Ved fuktmåling underside gulvkonstruksjon ble det ikke påvist skadelig fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Krypkjellere/råkjeller er på bakgrunn av kondensproblematikk og skadestatistikk på generelt grunnlag vurdert som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Som fuktreduserende tiltak bør krypkjeller bør ryddes for organisk materiale som rester av bygningsmaterialer etc. I tillegg bør det utlegges plastfolie på terreng i krypkjeller.

Vær oppmerksom på varierende fuktnivå i trekonstruksjon mot krypkjeller relatert til årstidene.





SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG IU Teknisk anlegg

Forbrenningstoalett type Cinderella.
-Ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Bolig naturlig ventilert med ventil i yttervegger.

TG IU Varmesentral

Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med nyere panelovner.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer.

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

Orebuktveien 82 , 1514 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3138
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Pillarer og ringmur fundamentert vesentlig på fjellgrunn.

Grunnmur og fundamenter

Bolig oppført på pillarer og murte betongblokker, utvendig pusset.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Blokker stedvis murt med lite forbandt.
Avskallende puss.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedring puss.
Ytterligere undersøkelser event. svake punkter pga. lite forbandt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Orebuktveien 82 , 1514 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3138
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

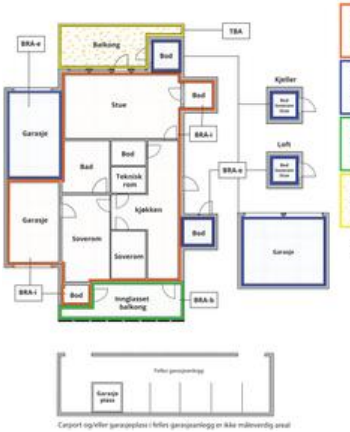
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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 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

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	50	1		51	33
SUM	**50**	**1**			**33**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/kjøkken, Stue, Stue 2, Soverom, Soverom 2, Soverom 3	Toalettrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Oppført tilbygg øst med soverom.

Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om søknad/endring.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Soverommene tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	50	0

Orebuktveien 82 , 1514 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3138
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.4.2025	Kristian Østmark	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	3138		0	1817 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Orebuktveien 82

Hjemmelshaver
Beckholt Pål, Haagensen Ragnar Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Fritidseiendom med strandlinje på østsiden av nordre Jeløy.

Adkomstvei
Privat adkomst.

Tilknytning vann
Privat sommervann.

Tilknytning avløp
Ikke tilknyttet avløp.

Siste hjemmelsovergang

År
2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.04.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	06.04.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	

Orebuktveien 82 , 1514 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3138
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Orebuktveien 82 , 1514 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3138
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MA1092

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Midtbøen, Øystein Haagensen	9578-5999-4-947488	2025-03-27 17:19:35
Olsen, Hilde	9578-5999-4-1031733	2025-03-27 17:17:39
Midtbøen, Arnfinn H	9578-5999-4-1272834	2025-03-27 20:39:22

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. mar. 2025

Oppdragsnummer
41-0069/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Orebuktveien 82, 1514 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Hilde Olsen, Øystein Haagensen Midtbøen, Arnfinn Haagensen Midtbøen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. september 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Ragnar Olav Haagensen

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6865863
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrerfirma byttet tak på anneks, ca 2017. Har dessverre ikke info om firmaets navn.

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

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

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

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har bygget på et tilbygg med et soverom, men jeg har ikke informasjon om hvem som utførte arbeidet. I følge Moss kommune søkte ikke tidligere eier om å bygge på.

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

Beskriv: Brønnhus med sommervann

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

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

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

Feil og mangler

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

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

Beskriv: Ingen problemer med fyringen så lenge man åpner dør ved siden av for å få nok trekk, men litt vann har rent ned muren ved pipa. Dette har satt noen spor i overflaten, men det er ikke observert vannskade.

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det har vært mus inne, usikkert om den har kommet inn via åpen dør eller en annen åpning. Det har forekommet maur innendørs.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

Beskriv: Moss kommune har etter befaring i strandsonen bedt om redegjørelse for endringer gjort etter byggeår. Alle disse endringene er utført av tidligere eier. Anneks, boder og brygge er godkjent i følge brev datert 17.03.25. Platting/terrasse og tilbygg med et soverom kan følges opp av kommunen med tiltak, men det er pr mars 2025 ikke opprettet sak.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0069/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Midtbøen, Arnfinn H	**2025-03-27**	**Olsen, Hilde**	**2025-03-27**

Identifikasjon

bankID Midtbøen, Arnfinn H

Identifikasjon

bankID Olsen, Hilde

Navn	Dato
Midtbøen, Øystein Haagensen	**2025-03-27**

Identifikasjon

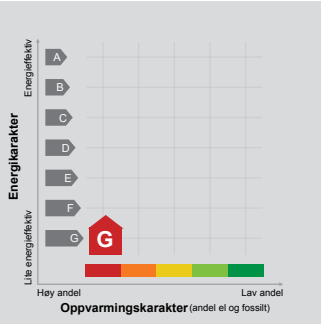
bankID Midtbøen, Øystein Haagensen

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Orebuktveien 82
Postnummer	1514
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	3138
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145712564
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-98505
Dato	27.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montering tetningslister
- Montere automatikk på utebelysning
- Tiltak utendørs

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.

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Overføres til datter Eva Ommundsen
Karl Andersens 159, Oslo 10 21/8-83.

Undertegnede A. S. Høyevold bortleier herved en tomt av min eiendom gnr. til
leier Thorleif Rüud bnr. d. d. inngått
siden leiekontrakt:

1. A. S. Høyevold bortleier herved en tomt av min eiendom gnr. til
leier Th. Rüud, Sverdrupsgt. 1 1. tv, Oslo
Tomten er beliggende ca 100 m nord fra Kongshavn-
løkken, mot Moaresundet.
og er på 2 da. mål.

2. Festeavtalen er begrenset fra begge parter i 30 år fra 15. nov. 1958
til 15. november 1988.

3. Ved festeforholdets opphør plikter leieren å opprydningsfare tomten.

4. I faste årlige leieren utgjør kr. 304.50, som betales til utleieren
av leies forannevnte beløp for første gang den 15. november første gang den
15. november 1958.

5. På tomten kan kun oppføres et bebyggelse med nødvendige uthus. Herunder
oppføres ikke godkjennes av utleieren her. På tomten må ikke oppføres
forretning eller noen annen bedrift eller gjennomgå virksomhet. Tomten kan
verken helt eller delvis overdrages uten skriftlig samtykke av utleieren
av tomten.

6. Alle eiendoms- og tomtens påhvilende leieren, som ikke oppsigelse skjer
mindre enn.

7. Har leieren leie utleien av hus gjenstående på tomten og da på tomten utleiende hus
ved leiens opphør, skal i leieavtalen i leieren av overtagelse.

8. Misligholder leieren sine forpliktelser, vedtar leieren utkastelse uten opp-
sigelse etter tvl. § 6, 8.

9. Bortleier kan leien, av utleien berettiget til å selge inntre til tvangsfullbyr-
delsesmidlene ved lov av tvl. § 100, uten hensyn å anlegge saksøkt, til
dekning av alle misligholdsbeløp ved renter og omkostninger.

10. Ved eventuelle salg forbeholder grunneieren seg forkjøpsrett til de på tomten
stående hus eller bolig, eller godkjennelse av annen kjøper.

11. I samsvar med punkt 8 skifter de på tomten stående hus, som utleieboden
skal fjernes, tremotorene.

12. Etter 30 år har leieren anledning til fornyelse av kontrakten ved erklæring
av leier eller tidligst påtar og leieverdi som leieavtale i punkt 13. 2 da.

13. På grunn av forannevnte erklæring, at grunnleie pr. 25
for hvert påbegynnelse beløp kr. 25 pr. da.
ved nedleggelsen av leieforholdet, dog utleieren at grunnleien for
ca 50 % av leien til grunn
og nåværen i fremtiden.

14. Nærværende kontrakt, er utstyrt i to likelydende eksemplarer, hvorav eier og
leier har hvert sitt.

Moss, den 15. november 1958

Leier.

Forlengelse av festeforholdet for Orebuktveien 82, Moss Kommune

Undertegnede parter er enige om at festeforholdet for grunneiendom 1, bruksnummer 3138 i Moss Kommune forlenges etter Tomtefestelovens §33 fra 15.11.2016.

For festetiden gjelder lovens §7, 1.ledd.

Festeavgiften er revidert og fremkommer som beskrevet nedenfor.

For øvrig forlenges festeforholdet på samme vilkår som før.

Ny festeavgift er fastsatt til kr. 24.926,- pr. år.
Avgiften reguleres etter gjeldende kontrakt med konsumprisindeks hvert 5. år, første gang 15.11.2021.
Basis for beregningen er indekstallet for september 2016.

Bortfester har valgt å gi en rabatt de første årene og følgende opptrapping av festeavgiften er bestemt:

- For 2016 betales kr. 11.780,-.
- For 2017 til og med 2020 betales ny festeavgift -15% = kr. 21.187 pr. år.
- For 2021 til og med 2045 betales ny festeavgift med tillegg av oppregulering iht. festekontrakten.

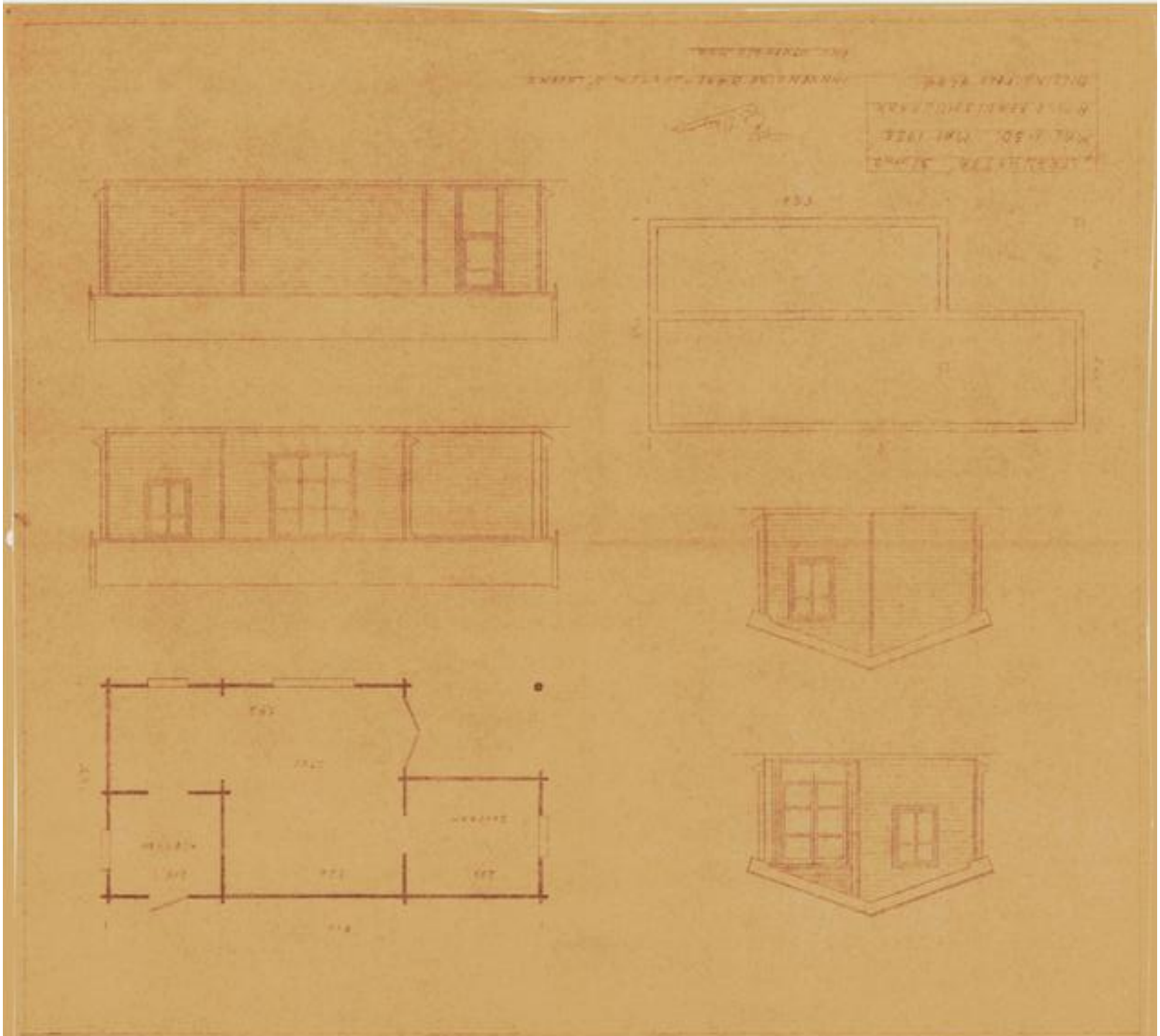
Festeavgiften kan etter ønske deles i 2 like terminer, med forfall hhv. 15/11 og 15/5 påfølgende år.

Ved senere fornyelse av festekontrakten, fastsettes ny festeavgift med tillegg av oppregulering iht. kontrakten og den til enhver tid gjeldende Tomtefestelov.

Moss den 4/9-2016,

Ragnar Olav Haagensen
Fester

Pål Beckholt
Bortfester



Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/3138
Adresse: Orebuktveien 82
Dato: 26.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



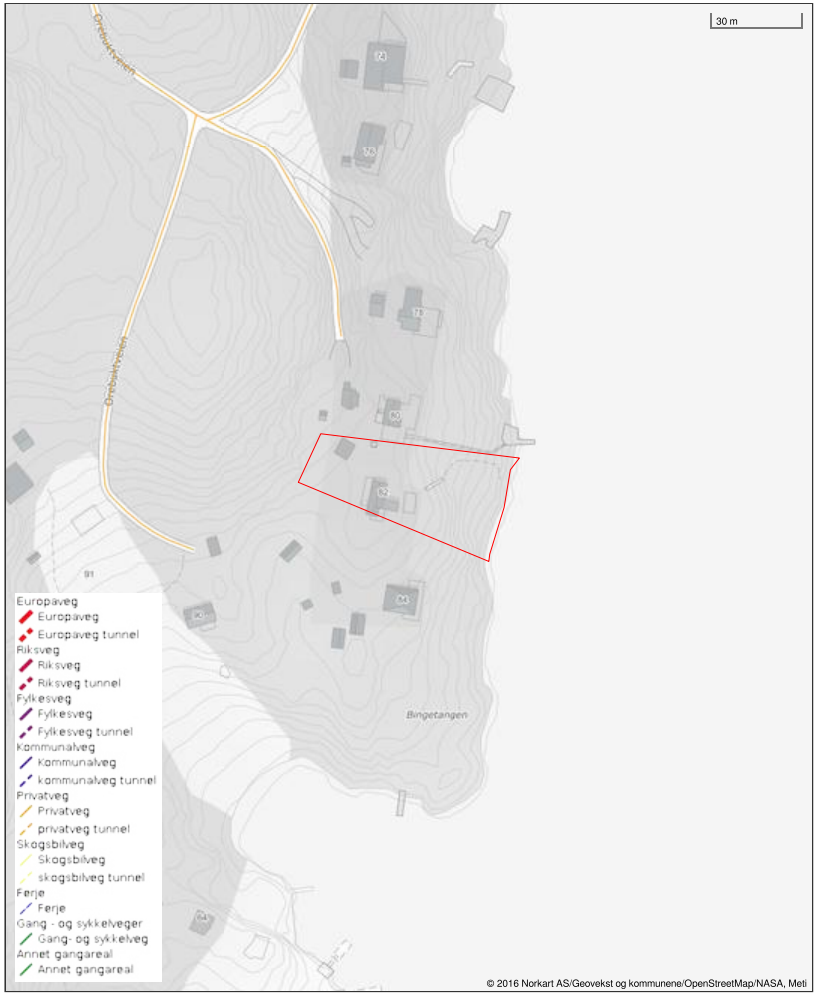
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfi
Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Farleder - nåværende
Friluftsområde - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Båndleggінggrense
Forbudsgrense sjø
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål

Utskriftsdato: 26.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 3103 - 1/3138//



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/moss

928 30 740

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

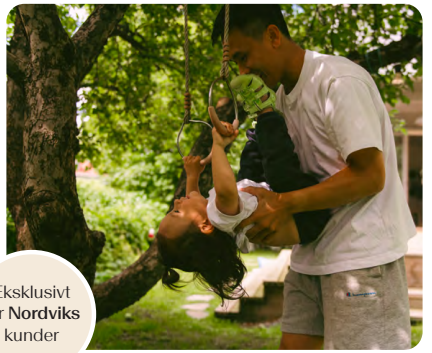
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? 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 Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hytte- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0069/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Orebuktveien 82 1514 MOSS

Betegnelse: Gnr 1, bnr 3138 i Moss kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no