

Eikaveien 17



Velkommen til

Eikaveien 17



Salgsoppgaven produsert 12. juni 2025

Krapfoss

Flott, stor familiebolig m/solrike uteplasser og nydelig, grønn hage - Dobbelgarasje - Nær sentrum - Mulighet for hybel!

Prisantydning	9 200 000,-
Omkostninger	231 350,-
Totalpris	9 431 350,-
BRA-i	283 kvm
Totalt BRA	318 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	2000

Ansvarlig megler	Jacob Thorsen Koren
Telefon	928 30 740
E-post	j.koren@nordvikbolig.no
Megler	Frode Larsen
Telefon	472 84 572
E-post	f.larsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Eikaveien 17!

- Innholdsrik enebolig med plass til hele familien!
- Uteplasser på over 100 kvm med sol hele dagen.
- Flott utsikt mot Vansjø og nydelig, opparbeidet hage.
- Balansert ventilasjon, peis og vannbåren varme.
- 4 soverom, 3 stuer, 3 bad og eget vaskerom.
- Parkering i dobbelgarasje og på steinbelagt gårdsplass.
- Kunstgressbane, ballbinge og lekeplass rett over veien!
- To separate innganger - mulighet for hybel*
- Kort vei til idylliske Vansjø, Tollertangen og Nesparken.

Eiendommen ligger høyt i terrenget med fin utsikt i et attraktivt område med tilbaketrukket og samtidig sentral beliggenhet. Det er kort avstand til dagligvare, skoler og barnehager, samt en rask kjøre- eller sykkeltur til strender, skog, togstasjon og sentrum.

Arealer og innhold

BRA-i:	283 kvm
BRA-e:	35 kvm
Totalt BRA:	318 kvm
TBA:	104 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 116 kvm. Entré, hall m/trapp, bod, kjellerstue, kjellerstue/bar, vindfang, gang, bad, teknisk rom, stue/soverom.
Total BRA: 116 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 143 kvm. Trapperom, stue, soverom, soverom 2, vaskerom, bad, bad, kjøkken, stue 2, soverom 3, omkledningsrom.
Total BRA: 143 kvm.
TBA: 94 kvm. Veranda.

2. etasje:
BRA-i: 24 kvm. Loftstue.
Total BRA: 24 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 35 kvm. Dobbelgarasje.
Total BRA: 35 kvm.

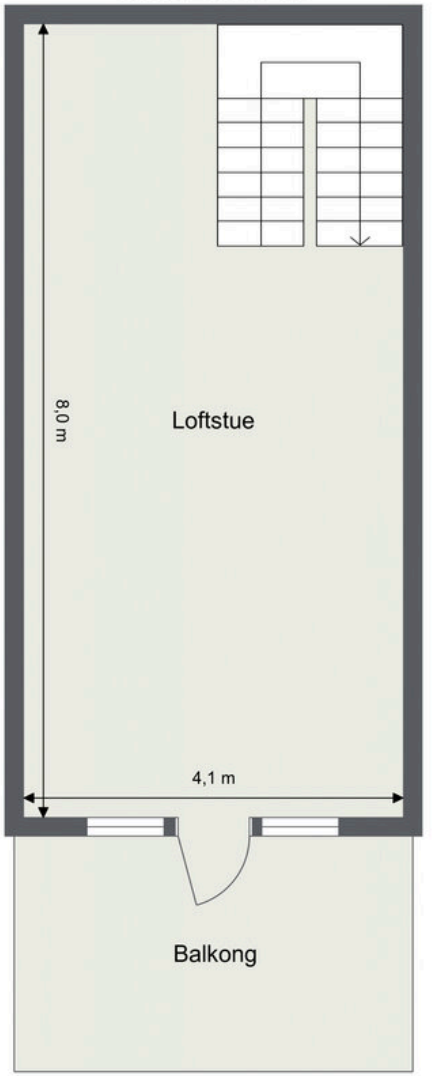
Eikaveien 17



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.

1. etasje

Eikaveien 17



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.

Loftsetasje











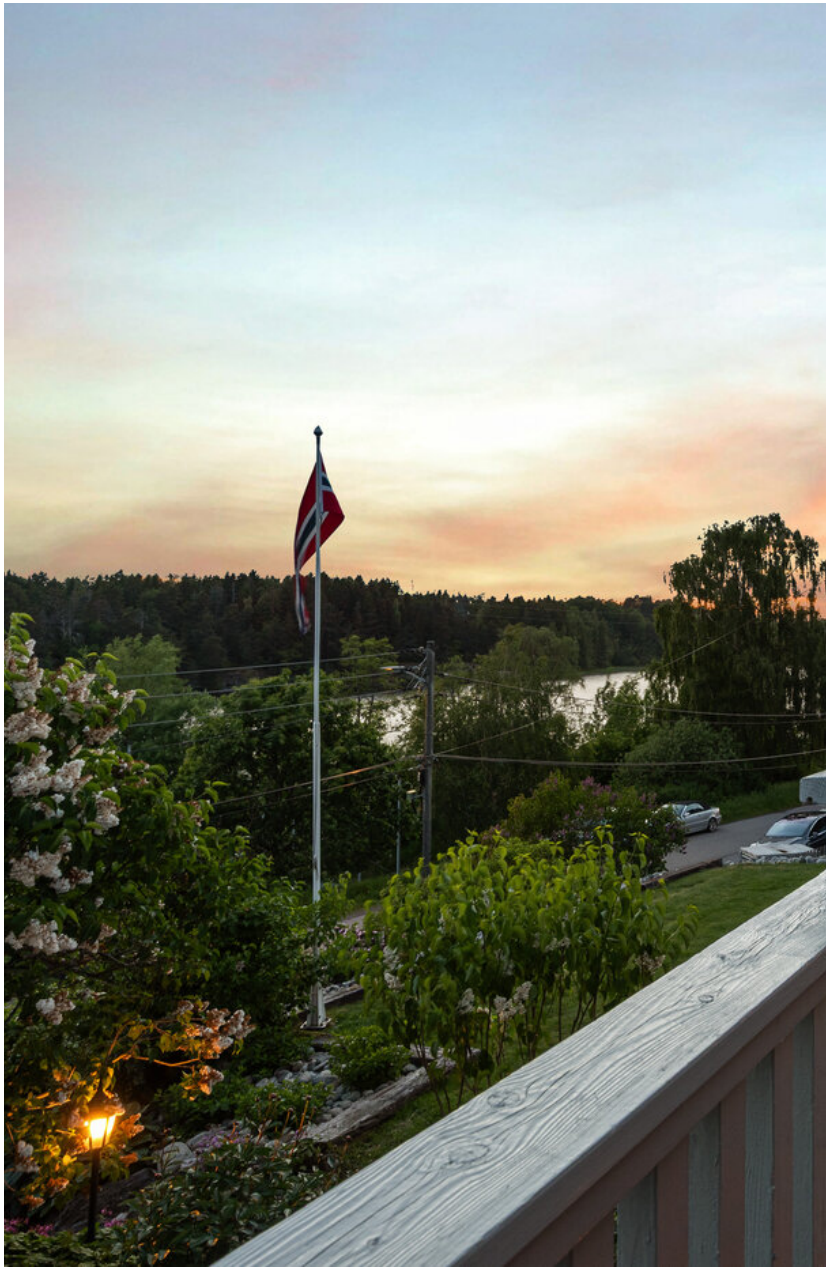












































































Eikaveien 17



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.

Eikaveien 17



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.

Underetasje

Informasjon

Eikaveien 17

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0165/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Eikaveien 17, 1597 MOSS
Gnr 3, bnr 684 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Bengt Olimb
Wenche Dyhr Petersen

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 758 050,- (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
2000

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 283 kvm
BRA-e: 35 kvm
Totalt BRA: 318 kvm
TBA: 94 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 116 kvm. Entré, hall m/trapp, bod, kjellerstue, kjellerstue/bar, vindfang, gang, bad, teknisk rom, stue/soverom.
Total BRA: 116 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 143 kvm. Trapperom, stue, soverom, soverom 2, vaskerom, bad, bad, kjøkken, stue 2, soverom 3, omkledningsrom.
Total BRA: 143 kvm.
TBA: 94 kvm. Veranda.

2. etasje:
BRA-i: 24 kvm. Loftstue.
Total BRA: 24 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 35 kvm. Dobbelgarasje.
Total BRA: 35 kvm.

Innhold

Boligen inneholder i dagens planløsning:
Underetasje: Entré, hall m/trapp, bod, kjellerstue, kjellerstue/bar, vindfang, gang, bad, teknisk rom og stue/soverom.
1. etasje: Trapperom, to stuer, tre soverom, vaskerom, to bad og omkledningsrom.
2. etasje: Loftstue.
*I underetasje er det mulighet for å etablere hybelleilighet som del av egen bolig ved å sette inn en liten kjøkkenløsning, det er klargjort med rør i vegg.

Øvrige arealer:
- Dobbelgarasje på 35 kvm.
- Takterrasse 10 kvm.
- Terrasser på til sammen 94 kvm.
- Utvendig bod.
- Drivhus.

Standard

Eiendommen har enkel adkomst der pent opparbeidede og innbydende uteområder ønsker velkommen. Blindvei gir lite gjennomgangstrafikk og parkering gjøres enkelt i dobbelgarasje eller på egen steinbelagt gårdsplass. Boligen er velholdt med generell 2000-standard og har fått utført en rekke oppgraderinger de siste årene. En innholdsrik og familievennlig planløsning strekker seg over tre plan og veranda på alle boligens sider gjør det enkelt å flytte seg etter solen gjennom dagen. Veranda, overbygd takterrasse, uteplasser på bakkeplan og hagearealet gir ulike soner for utemåltider, avslapning og aktivitet - her kan fine dager nytes til det fulle!

• Underetasje:
Inngangspartiet er overbygd med to separate ytterdører og vindfang inn til underetasjen. "Hoveddelens" vindfang og hall har to skyvedørsgarderober med speilfronter og fliser eller gyllen eikeparkett på gulv. Videre er det adkomst til to kjærkomne stuer for familien - ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning, hvorav den innerste stuen har gulvfliser, barløsning og plass til spise- eller avslapningsmøblement. Herfra er det også utgang til den frodige hagen for en sømløs overgang mellom ute og inne - perfekt når man underholder gjester eller nyter hjemmedager med familien.

Vindfang til den nordre fløyen, der mulighet for hybelleilighet eller en fin gjeste-/ungdomsavdeling ligger, har flislagt gulv og hylle med knagger. Herfra fører en gang videre til et stort bad og romslig stue med soveromnisje, samt til hall i hoveddel. I stuen er det klargjort til kjøkkenløsning med røropplegg i vegg. Fra

stuen tar en stor skyvedør deg ut til adkomstterrassen. Badet fra 2000 er romslig med flislagte overflater i gråtoner og behagelig gulvvarme. Innredningen består av dusjkabinett, toalett, servantskap og høyskap i samme stil for oppbevaring.

En flott eiketrapp binder de tre etasjene sammen og fører fra hall i underetasje opp til 1. etasje.

• 1. etasje:
Hovedstuen er et pent og romslig oppholdsrom, med åpen atmosfære og godt gjennomlys via store vindusflater på flere sider av rommet. Dagslyset i stuen suppleres fint av downlights og taklampe. Lune kvelder sikres av en elegant peis med dekorativ hvit ramme rundt, og eikeparkett på gulv kombineres med overflater holdt i duse fargetoner. Rommet har plass til spisestue, sofagruppe og annet ønsket møblement.

Ved dagens spisestue fører dobbel glassdør til sydøstvendt uteplass med overbygg som gir le for vær og ikke minst naturlig solskjerming på varme dager, samt steintrapp som fører videre opp til grønn hage. Fra dagens sofahjørne fører en stor skyvedør ut til vestsiden av veranda, som gir en fin forlengelse av stuen på sommerdager.

Et flott kjøkken er hjertet i huset; ombygd og oppusset i 2017. Stilen er klassisk og samtidig tidløs, med 1-stavs laminatgulv og småmønstret tapet på veggene. Rommets gode atmosfære må nesten oppleves selv med den romslige størrelsen, en hel vegg med vinduer, rikelig med innredning og muligheten til å trekke ut med måltider via verandadør. Innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrineskap og lys benkeplate i polert kompositt med nedfelt kompositttkum. Det er god benk- og oppbevaringsplass så her kan både store og små bli med på matlagingen. Over benk er det metrofliser og i tillegg til naturlig lys fra de mange vindusflatene er det downlights i tak. Hvitevarene er integrerte og består av oppvaskmaskin, integrert platetopp i kjøkkenhalvøy med takhengt ventilator, stekeovn og kombiovn med mikro/stekeovn. Innerst i rommet er det plass til hyggelig sone for spisebord med utsikt mot Vansjø.

Boligen har totalt tre bad fra 2000 der to av badene er plassert i 1. etasje. Det minste av badene ligger i trapperom og ett bad er en suite bad til hovedsoverom - en behagelig hverdagsluksus! Badet har flislagte overflater, gulvvarme og downlights. Innredningen består av en stor skap- og skuffeinnredning med sjalusidør, nedfelt servant, rundt speil og innfelt lys, toalett og badekar med dusjløsning. Det minste badet har samme fliser som en suite badet og er innredet med toalett, servantskap, overskap med speil og innfelt lys, og dusjhjørne.

For klesvask er det eget vaskerom fra 2000, innredet med en rekke skap, inkludert et hendig benkeskap med nedfelt utslagsvask. Under en høy arbeidsbenk er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Fra vaskerommet er det utgang til veranda mot nordøst - perfekt for tørking av klær på sommerstid.

Boligen har totalt fire gode soverom, hhv. ett i underetasje som beskrevet og tre rom i 1. etasje. Hovedsoverommet ligger i suiteløsning med bad og har direkte utgang til vestvendt del av veranda for rolige morgenstunder med fuglekvitter og kaffekoppen i hånda. Rommet har en smart garderobeløsning med skap etablert over og på begge sider av den avsatte plassen for dobbeltseng, i tillegg til stor skyvedørsgarderobe. Soverom 2 og 3 i etasjen fungerer ypperlig som barne- eller ungdomsrom, med møbleringsfrihet og plass til seng og garderobe. Ett av soverommene har utgang til samme vestvendte veranda som stue og kjøkken, og et eget praktisk omkledningsrom med hylleinnredning og vinduer. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter for familien, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, gjesterom, walk-in garderobe eller ekstra stue.

• Loftsetasje:
Den øverste etasjen består av en lys og trivelig loftstue på 24 kvm med egen uteplass. Trekk deg tilbake for litt egentid med en god bok eller film, eller kanskje barna skal få innrede et spillrom. Den vestvendte takterrassen på 10 kvm har flotte sol- og utsiktsforhold, overbygg og stilrent glassrekkverk som slipper inn lyset. I motsatt ende fra terrassen har loftstuen et stort takvindu, og det er tilgang til kneloft for lagring.

For ytterligere lagringsplass kan det benyttes kaldtloft, utebod, bod ved hallen og i teknisk rom i underetasje.

Innvendige overflater:
- Vegger med malt strie, tapet og fliser.
- Gulv med eikeparkett, fliser og belegg.
- Generelt slettmalte overflater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerstokk i rom med sluk. Plast avløp.
- Boligen har etablert balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat montert på loft.
- Dobbelmantlet bereder 300 liter, montert i rom med sluk.
- Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme, elektrisk oppvarmet via dobbelmantlet bereder. Fordelerstokk i teknisk rom. Mulighet for tilknytning varmepumpe berg-vann eller luft-vann.
- El-anlegg fra 2000. El-skap med automatsikringer og jordfeilbrytere. Overlastvern 63A. 16A kurs til garasje. Anlegg oppgradert/utbedret etter el-kontroll i 2022.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje og på egen steinbelagt gårdsplass. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Boligen er jevnlig oppgradert:
- Anlegg oppgradert/utbedret etter el-kontroll i 2022.
- Kjøkken fra 2017.
- Selger opplyser om at nytt vindu på kjøkkenet er bestilt og vil bli byttet ut i regi av selger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Boligen er nyoppført i 2000 etter brann, med unntak av noe grunnmur, som er ifra 1981.

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, ufaglært. Arbeid som er utført: Skiftet panel på enkelte områder i fasaden. Skifte himling utvending på deler av området rundt inngangsparti.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm Elektro AS. Utkvittert tilsynsrapport november 2022. Montert strøm utvendig spa-bad september 2021. Kjøkkenet er oppgradert i 2017 men vi finner ikke samsvarserklæring på elektroarbeidene.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? Kontrollert og utkvittert høsten 2022. Utkvittert av Storm Elektro AS.

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, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen er nyoppført i 2000 etter brann, med unntak av noe grunnmur, som er ifra 1981. Entreprenør ukjent for selger.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forsikringsskade mus, desember 2016. Utbedret av Nordhavn bygg, rekvirert av forsikringsselskap. Forsikringsskade vann fra ventilasjonsaggreggat. Utbedret av entreprenør rekvirert av forsikringsselskap.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Svar: Ja. Beskriv: Utetthet i sidevindu kjøkken. Vurderes reparert før salg. Fuktskade ved utgangsdør i baren i underetasjen. Fuktighet i takutspring front garasje

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Svar: Ja. Beskriv: Tilsynsrapport november 2022, med utbedring av Storm Elektro AS i samme tidsperiode.

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: Eiendommen hadde forsikringsskade mus i 2016. Skaden utbedret og tiltak iverksatt for å hindre mus i å entre huset. Det har i perioder vært mus på loftet som enkelt har vært fanget med musefelle.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Svar: Ja. Beskriv: Sentralstøvsuger fungerer ikke. Ukjent årsak.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Svar: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport fra 2010. Det utarbeides full tilstandsrapport før salg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Forrige salgsoppgave, ved vårt kjøp i 2010, ble det utarbeidet både salgsoppgave og tilstandsrapport (datert 22.03.2010).

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? Svar: Ja. Beskriv: Det er et avvik mellom tomtegrense og gjerdeavgrensing mot nabo i Signalveien 17B. Gjerde er plassert etter avtale med nabo.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Svar: Ja. Beskriv: Eiendommen inneholder også et drivhus som følger med salget.

Bygningssakkyndig

Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Valmet tak tekket med takstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål. Pipe med helbeslag. Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med trepanel med etablert luftespalte mot grunnmur. Valmet tak med kaldtloft, oppført med takstoler, undertak med sutakplater. Loft godt ventilert langs takfot og videre fra kneloft opp i skråtak. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Terrassedører og skyvedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra 2000. Skyvedør kjellerstue/bar i tilsvarende konstruksjon fra 1989. Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Takterrasse 10 kvm i 2. etasje over kjøkken oppført i trekonstruksjon med terrassebord opplektet på tettesjikt. Rekkverk i tre/glass. Terrasse oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre.

Innvendig:

Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Stålpipe med tilknyttet murt peis med glassfront. Sokkeletasje med innvendig påforet vegg. Foretatt hulltaking i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold.

Tomteforhold:

Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon). Ikke påvist symptomer på svekket drenssystem. Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering. Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symptom på setninger. Inntaksledning vann i kobber. Plast avløp.

GARASJE

Dobbelgarasje oppført i mur/betong-konstruksjon. Tak med hulldekkelementer med påstøp og tettesjikt, etablert takterrasse/hageanlegg på tak.Støpt gulv på grunn. 2 stk leddporter med portautomatikk. Noe saltutslag underside betongdekke i garasje, symptom på fuktvandring gjennom betongdekket. Vær oppmerksom på alder tettesjikt, foreta jevnlig besiktigelse.

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:

- Terrassedør kjøkken. Dør råtebeskadiget nedre del. Konsekvens/tiltak: Utskifting. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

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

- Nedløp og beslag: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Konsekvens/tiltak: Stigetrinn for feier må monteres.

- Takkonstruksjon/Loft: Lokalt område mellom gratrenne og luftehatt med råtebeskadiget undertak lokalt. Det opplyses tidligere lekkasje her ble utbedret med nytt gratrenne beslag, men undertak ikke skiftet. Ingen fukt påvist ved besiktigelse, dvs. ingen aktiv lekkasje. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser for omfang, lokal utbedring. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Vinduer: Kjøkken syd med fuktgjennomtrengning i karm ved slagregn. Konsekvens/tiltak: Eier opplyser nytt vindu er bestilt og vil bli skiftet såsnart det ankommer.

- Dører: Terrassedør soverom og loftsstue med fuktbeskadiget nedre del av utvendig brystning. Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer. Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

- Terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Jevnlig ettersyn tettesjikt, vær oppmerksom på alder.

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

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

- 1. etasje - Vaskerom - Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv uten etablert fall. Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerommet.

- 1. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- 1. etasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning. Konsekvens/tiltak: Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

- 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det er påvist andre avvik:. Enkelte fliser med hullyd, symptom på event. bom/løse fra underlag. Konsekvens/tiltak: Jevnlig ettersyn fliser for event. utvikling.

- 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- 1. etasje - Bad - Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Dusjnisje med tett sokkel. Event. vann på gulv utenfor dusj uten avrenning. Fall til sluk i dusjnisje, gulv

utenfor dusj tilsvarende flatt. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Vær oppmerksom ved bruk. Det anbefales montert automatisk vannstoppventil.

- 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Servantskap montert nær/inntil tredør, medført fukt-/svelleskader i dør. Konsekvens/tiltak: Utskifting dørblad. Skifte ut servantskap med en mindre servant montert med økt avstand til dør.

- Sokkeletasje - Bad - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Del av gulv med bom i flis/løse fra underlag.
Høydedifferanse topp sluk til gulv ved dør målt til 10 mm. I tillegg flislagt hevet dørterskel. Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Jevnlig ettersyn fliser for event. utvikling.
- Sokkeletasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Ventilasjon: Aggregat med utblåsning på loft. Oppvarmet luft fra aggregat kan vinterstid medføre kondensering på loft/på underside undertak og medføre fuktskader. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Varmtvannstank: TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Jevnlig ettersyn. Vær oppmerksom på event. irr på tappeventil og tilknytningspunkt vannledning.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Event. ytterligere undersøkelser ved kamerainspeksjon for stadfestelse av tilstand. Halvparten av forventet levetid passert. TG vurdert på bakgrunn av tilgjengelig statistikk for forventet levetid.

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

Integrerte hvitevarer medfølger: 2 kjøleskap, 1 fryser, oppvaskmaskin, kombinert mikro-/stekeovn og stekeovn.

Følgende følger ikke med:
- Løse kjøleskap/frysere (ikke integrerte).
- Utvendig boblekar medfølger ikke, men kan vurderes solgt separat.

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

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

Adgang til utleie

Eneboligen har ikke utleie p.t., og er oppført med 1 boenhet. Ved å sette inn en kjøkkenløsning i nordre fløy i underetasje kan dette bli en hybelleilighet som er del av boligen, med intern og ekstern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - oransje
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:
- Peis i hovedstue.
- Vannbåren gulvvarme i underetasje og 1. etasje.
- Elektriske varmekabler i kjellerstue/bar.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

MIB opplyser at siste feiing ble utført 14.05.2013 og siste tilsyn utført 25.02.2015. Selger opplyser at det var tilsyn i 2021 der det ble konkludert med at feiing ikke var nødvendig grunnet liten bruk.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 38 400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Boblebad har vært på hele året, samt vannbåren

gulvvarme er inkludert i forbruket.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 761,-pr. 2024

Kommunale avgifter består av vann, avløp, og renovasjon.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kabel-tv/internett.
- Boligen har alarmanlegg, men er for tiden ikke tilknyttet alarmselskap.

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

Eiendomsskatt

Kr 10 933,- pr. 01.01.2024
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 025 361,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 101 442,- pr. 2023

Forsikring

IF Forsikring
Polisenr: 5368632.

TV/Internett/Bredbånd

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

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 988 kvm (Eiertomt)
Hagen oppleves frodig og skjermet, pent opparbeidet med trær, busker, hekk, bed, gressplen og div. beplantning. Et drivhus og flaggstang understreker idyllen og de fine grøntarealene innbyr til lek for de minste. Rundt om på eiendommen er det flere koselige kriker og kroker der man kan trekke seg tilbake, i tillegg til uteplasser på over 100 kvm. Foran dobbelgarasjen er det gårdsplass med belegningsstein og tomten er pent innrammet med beplantning, støttemur og gjerde.

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

Selger opplyser om at gjerdeavgrensning mot nabo i Signalveien 17B avviker litt fra tomtegrense. Muntlig avtale foreligger mellom nabo om gjerdets plassering.

Adkomst

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

Radonmåling

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eikaveien ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Krapfoss, med en kort rusletur til idylliske Vansjø. Området er omkranset av natur og byr på rike rekreasjonsmuligheter hele året. Her har du tilgang til skog og mark, med flere merkede turstier som innbyr til både korte og lengre turer på blant annet Vansjøstien. I Moss og omegn finner du også Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter, med flere merkede turløyper/stier og lysløype.

Kort vei fra boligen finner du det populære badeområdet Vepsen - et yndet sted for både små og store på varme sommerdager. Idylliske Nesparken ligger omkranset av Vansjø og byr på gressletter, turstier og sandstrender - her kan du sole deg, bade, gå tur eller leie kano for padletur.

Rett overfor boligen ligger Eikabanen med kunstgressbane, ballbinge og lekeplass, og nærområdet har ellers et godt utvalg treningssentre, uteanlegg og stier for jogge- og sykkelturer. For den golfinteresserte ligger Evje Golfpark ca. 15 min. kjøretur unna. Golfbanen ligger naturskjønt til ved Evjesund i Oslofjorden og regnes som en av landets beste - et perfekt sted for både øvede og nybegynnere.

Nærmeste dagligvarebutikk, Spar, ligger kun 400 meter unna og det er en rask kjøretur til både Moss sentrum, Mosseporten senter og Høyden handelsområde med blant annet storsenter. Moss har ellers et rikt kulturliv med flere kor, gallerier, festivaler, konsertarrangementer, kulturscener og parkteater.

Fra boligen er det under 2,5 km til Moss stasjon med gode togforbindelser på Østfoldbanen (ca. 30 min. til Oslo) og ferjeforbindelse til Horten. Fra boligen er det svært gunstige pendlerforhold med kun 5 min. kjøring til E6, som gir rask og enkel tilgang til omkringliggende byer.

Offentlig kommunikasjon

Kjeldsen (busstopp): 5 min. gange
Moss stasjon: 5 min. kjøring
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager

Sydskogen barnehage: 10 min. gange
Skarmyra barnehage: 20 min. gange
Verket barnehage: 20 min. gange
Krapfoss skole (1-7.trinn): 7 min. gange
Bytårnet skole (1-10.trinn): 20 min. gange
Verket skole (1-10.trinn): 20 min. gange
Buen barne- og ungdomsskole (1-10.trinn): 5 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 7 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligbygg datert 22.01.1982 og byggemeldte tegninger av opprinnelig enebolig datert 1979 og 1982, samt byggemeldte tegninger av tilbygg i underetasje datert 1998.

Boligen ble nyoppført i 2000 etter brann med unntak av noe grunnmur og mindre del av kjeller mot syd som er fra 1981. Det foreligger byggemeldte tegninger av ombygg/påbygg enebolig datert 1999 (signert 2010 ifm. ferdigattest) som for det meste stemmer med dagens bruk. Soverom innenfor stue i 1. etasje er i følge tegninger betegnet som kontor og rommet tilfredsstiller dagens krav til varig opphold. Det er etablert et omkledningsrom som antatt ikke er omsøkt til tilleggsdel.

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolighus datert 31.08.2010. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte tegninger av dobbelgarasje datert 1988.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og er tilknyttet følgende:
Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Arealformål: Bolig (988 m2). Kommentar: Gir en overordnet strategi for areal- og byutvikling i kommunen. Når det gjelder arealformål for bolig, er planen utformet for å sikre tilstrekkelig boligbygging og bærekraftig utvikling. Planen er vedtatt for å balansere behovet for nye boliger med hensyn til miljø, kulturminner og trafikksikkerhet.

Reguleringsplaner
Id: 127. Navn: KRAPFOSS. OMRÅDET MELLOM SKOLEKOLLEN, KRAPFOSSVEGEN, GJERREBOGENO. Plantype: Mindre reguleringsendring. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.01.1978.
Arealformål: Kjørevei (2 m2). Kommentar: Kjørevei: Planen inkluderer utvidelse og forbedring av eksisterende kjøreveier for å bedre trafikkflyten og sikkerheten. Det legges vekt på å tilrettelegge for både biltrafikk og myke trafikanter, som fotgjengere og syklister. Planen er utformet for å sikre en balansert utvikling som tar hensyn til både trafikkbehov og miljø.

Id: 7. Navn: KRAPFOSS - DEL AV KRAPFOSS. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 28.03.1946.

Arealformål: Boliger (986 m2). Kommentar: Dekker en del av Krapfoss-området i Moss med formål å utvikle boliger. Planen er utformet for å balansere behovet for nye boliger med hensyn til miljø og samfunn.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/3/684:
15.10.1953 - Dokumentnr: 3314 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Eier av Gjerrebogen 14 skal være fri for gjerdeplikt og er det nødvendige stikkledninger for kloakk, vann, eller jordkabler skal dette sjenere minst mulig og kjøper innrette seg.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet

til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 100 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 950,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 21 000,-

Samlet skal selger betale ca. kr. 181 240,- 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. 3 125,-.

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 13. juni 2025

Megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Eikaveien 17

Eikaveien 17

Nabolaget Krapfoss/Gunhildåsen - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Krapfoss skole (1-7 kl.) 189 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	21 min 1.8 km
Verket skole (1-10 kl.) 506 elever, 25 klasser	21 min 1.9 km
Buen barne- og ungdomsskole (1... 96 elever, 8 klasser	5 min 2.5 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	20 min 1.7 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	7 min 2.2 km

Offentlig transport

Kjeldsen Linje 620	5 min 0.4 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	7 min 2.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

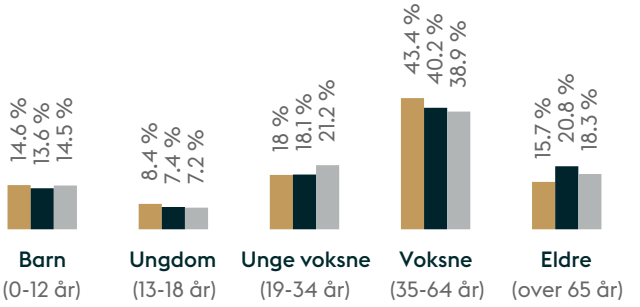
Barnehager

Sydskogen barnehage (1-5 år) 31 barn	10 min 0.9 km
Skarmyra barnehage (1-5 år) 69 barn	20 min 1.7 km
Verket barnehage (1-5 år) 70 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Spar Vålerveien	5 min
Bunnpris Vålerveien	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Krapfoss/Gunhildåsen	1 432	611
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Eika femmerbane nærmiljøanlegg	1 min
Krapfoss skole	7 min
EVO Moss	22 min
MUDO Moss	6 min

«Pause og hyggelige naboer. Nære det meste, og gode turmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Eikaveien 17 , 1597 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 684

Sum areal alle bygg: BRA: 318 m² BRA-i: 283 m²



Befaringsdato: 02.06.2025 **Rapportdato:** 12.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18176-1572 **Referansenummer:** TW1422

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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.

Eikaveien 17 , 1597 MOSS
Gnr 3 - Bnr 684
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

Enebolig oppført i 2000 i mur og trekonstruksjoner. Bolig med sokkeletasje, hovedplan og loftstue.
Mindre del av kjeller syd fra 1981.
Vannbåren gulvvarme i begge etasjer, elektrisk gulvvarme i kjellerstue/bar.
Nytt kjøkken i 2017. Elektrisk anlegg med utkvittert el-kontroll i 2022.
Stor dobbelgarasje.

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

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Valmet tak tekket med takstein.
Renner og nedløp i plastbelagt stål. Pipe med helbeslag.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med trepanel med etablert luftespalte mot grunnmur.
Valmet tak med kaldtloft, oppført med takstoler, undertak med sutakplater.
Loft godt ventilert langs takfot og videre fra kneloft opp i skråtak.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Terrassedører og skyvedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra 2000.
Skyvedør kjellerstue/bar i tilsvarende konstruksjon fra 1989.
Takterrasse 10 kvm i 2. etasje over kjøkken oppført i trekonstruksjon med terrassebord opplektet på tettesjikt. Rekkverk i tre/glass.

INNVENDIG Gå til side

Vegger generelt med malt strie og tapetserte overflater, himling generelt med slettmalte overflater. Malt profilert belistning.
Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Radonmåling er ikke utført.
Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.
Stålpipe med tilknyttet murt peis med glassfront.
Sokkeletasje med innvendig påforet vegg.
Foretatt hulltaking i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold.
Tretrapp med tette opptrinn, spilerekkverk på ene side i trapp.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vegger med våtromsbelegg.
Undergulv i trekonstruksjon.
Belegg med oppkant på vegger og oppunder hevet dørterskel.
Pvc-sluk, belegg tilsluttet sluk under klemring.
Utslagskum i skapinnredning, røropplegg for vaskemaskin.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner yttervegg og bad.
Ved fuktsøk ble det ikke påvist unormale forhold.

Bad
Flislagt bad fra 2000.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk under badekar.
Pvc-sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med utvendig sisterne, servantskap, badekar med veggmontert armatur.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Bad
Dusjrom/wc fra 2000.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv.
Pvc-sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med utvendig sisterne, servantskap, dusjnisje.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom bak, uten å påvise unormale forhold.

Bad
Flislagt baderom fra 2000.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv, sluk under dusjkabinett.
Pvc-sluk under dusjkabinett med tilknyttet tettesjikt.
Gulvklosett, dusjkabinett og servantskap.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner Lecavegg.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med lfronter i malt mdf, overskap toppforet til himling. Benkeplate i polert kompositt med underlimt servantkum i kompositt, fliser på vegg over benk.
Integrert oppvaskmaskin, bred platetopp, stekeovn og kombiovn mikro/stekeovn.
Montert lekkasjedetektor/automatisk vannstoppventil.
Ventilator over kokesone integrert i himling, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerstokk i rom med sluk.
Plast avløp.
Boligen har etablert balansert ventilasjon.
Ventilasjonsaggregat montert på loft.
Dobbelmantlet bereder 300 liter, montert i rom med sluk.
Det opplyses varmekolber er skiftet, ukjent årstall.
Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme, elektrisk oppvarmet via dobbelmantlet bereder.
Fordelerstokk i teknisk rom.
Mulighet for tilknytning varmepumpe berg-vann eller luft-vann.
E-anlegg fra 2000. El-skap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Overlastvern 63A.
16A kurs til garasje.
Anlegg oppgradert/utbedret etter el-kontroll i 2022.
Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon).
Ikke påvist symptomer på svekket drenssystem.

Eikaveien 17 , 1597 MOSS
Gnr 3 - Bnr 684
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Beskrivelse av eiendommen

Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.
Inntaksledning vann i kobber. Plast avløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

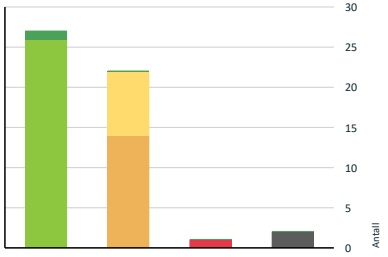
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

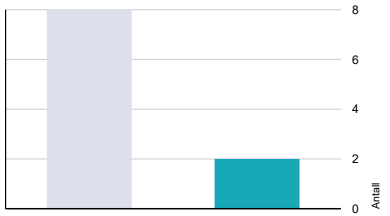
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Terrassedør kjøkken** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Eikaveien 17 , 1597 MOSS
Gnr 3 - Bnr 684
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Veranda** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2000

Kommentar
Opprinnelig oppført i 1981,
gjenoppbygget i 2000 etter brann,
kun en mindre del av. grunnmur
gjenværende av opprinnelig.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Valmet tak tekket med takstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål. Pipe med helbeslag.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med trepanel med etablert luftespalte mot grunnmur.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak med kaldtloft, oppført med takstoler, undertak med sutakplater.
Loft godt ventilert langs takfot og videre fra kneloft opp i skråtak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Lokalt område mellom gratrenne og luftehatt med råtebeskadiget undertak lokalt. Det opplyses tidligere lekkasje her ble utbedret med nytt gratrenne beslag, men undertak ikke skiftet.
Ingen fukt påvist ved besiktigelse, dvs. ingen aktiv lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser for omfang, lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Eikaveien 17 , 1597 MOSS
Gnr 3 - Bnr 684
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport







Undertak

TG 1 Vinduer

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkken syd med fuktgjennomtrengning i karm ved slagregn.

Eier opplyser nytt vindu er bestilt og vil bli skiftet såsnart det ankommer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Dører

Terrassedører og skyvedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra 2000.
Skyvedør kjellerstue/bar i tilsvarende konstruksjon fra 1989.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedør soverom og loftsstue med fuktbeskadiget nedre del av utvendig brystning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer.
Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport



TG 3 Terrassedør kjøkken

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør råtebeskadiget nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse 10 kvm i 2. etasje over kjøkken oppført i trekonstruksjon med terrassebord opplektet på tettesjikt. Rekkverk i tre/glass.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.

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

Jevnlig ettersyn tettesjikt, vær oppmerksom på alder.



TG 1 Veranda

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

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

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

Eikaveien 17 , 1597 MOSS
Gnr 3 - Bnr 684
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger generelt med malt strie og tapetserte overflater, himling generelt med slettmalte overflater. Malt profilert belistning.

TG 1 Overflater gulv

Eikeparkett, laminatgulv, fliser i entré og kjellerstue/bar.
Sprekk i flis i kjellerstue/bar.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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 "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe med tilknyttet murt peis med glassfront.

Tilstandsrapport



Stålpipe, loft

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Sokkeletasje med innvendig påforet vegg.
Foretatt hulltaking i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold.



TG 2 Innvendige trapper

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsbelegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Undergulv i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv uten etablert fall.

Eikaveien 17 , 1597 MOSS
Gnr 3 - Bnr 684
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg med oppkant på vegger og oppunder hevet dørterskel.
Pvc-sluk, belegg tilsluttet sluk under klemring.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utslagskum i skapinnredning, røropplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner yttervegg og bad.
Ved fuktsøk ble det ikke påvist unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra 2000.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

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

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk under badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte fliser med hullyd, symptom på event. bom/løse fra underlag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig ettersyn fliser for event. utvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett med utvendig sisterne, servantskap, badekar med veggmontert armatur.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Eikaveien 17 , 1597 MOSS
Gnr 3 - Bnr 684
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Dusjrom/wc fra 2000.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Dusjnisje med tett sokkel. Event. vann på gulv utenfor dusj uten avrenning.
Fall til sluk i dusjnisje, gulv utenfor dusj tilsvarende flatt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Vær oppmerksom ved bruk. Det anbefales montert automatisk vannstoppventil.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett med utvendig sisterne, servantskap, dusjnisje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Servantskap montert nær/inntil tredør, medført fukt-/svelleskader i dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting dørblad. Skifte ut servantskap med en mindre servant montert med økt avstand til dør.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



SOKKELETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2000.

Eikaveien 17 , 1597 MOSS
Gnr 3 - Bnr 684
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv, sluk under dusjkabinett.

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

Del av gulv med bom i flis/løse fra underlag.
Høydedifferanse topp sluk til gulv ved dør målt til 10 mm. I tillegg flislagt hevet dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Jevnlig ettersyn fliser for event. utvikling.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk under dusjkabinett med tilknyttet tettesjikt.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvklosett, dusjkabinett og servantskap.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

SOKKELETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Lecavegg

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Skapinnredning med lfronter i malt mdf, overskap toppforet til himling. Benkeplate i polert kompositt med underlimt servantkum i kompositt, fliser på vegg over benk.
Integrert oppvaskmaskin, bred platetopp, stekeovn og kombiovn mikro/stekeovn.
Montert lekkasjedetektor/automatisk vannstoppventil.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over kokesone integrert i himling, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerstokk i rom med sluk.

TG 1 Avløpsrør

Plast avløp.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har etablert balansert ventilasjon.
Ventilasjonsaggregat montert på loft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Aggregat med utblåsning på loft. -Oppvarmet luft fra aggregat kan vinterstid medføre kondensering på loft/på underside undertak og medføre fuktskader.

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

Eikaveien 17 , 1597 MOSS
Gnr 3 - Bnr 684
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Dobbelmantlet bereder 300 liter, montert i rom med sluk.
Det opplyses varmekolber er skiftet, ukjent årstall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Vannbåren varme

Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme, elektrisk oppvarmet via dobbelmantlet bereder.
Fordelerstokk i teknisk rom.
Mulighet for tilknytning varmepumpe berg-vann eller luft-vann.

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.

E-anlegg fra 2000. El-skap med automatsikringer og jordfeilbrytere. Overlastvern 63A.
16A kurs til garasje.
Anlegg oppgradert/utbedret etter el-kontroll i 2022.

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.
2000

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?
Nei

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

Eikaveien 17 , 1597 MOSS
Gnr 3 - Bnr 684
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon).
Ikke påvist symptomer på svekket drenssystem.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Inntaksledning vann i kobber. Plast avløp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Event. ytterligere undersøkelser ved kamerainspeksjon for stadfestelse av tilstand. Halvparten av forventet levetid passert. TG vurdert på bakgrunn av tilgjengelig statistikk for forventet levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår 1989

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbelgarasje oppført i mur/betong-konstruksjon. Tak med hulldekkelementer med påstøp og tettesjikt, etablert takterrasse/hageanlegg på tak.
Støpt gulv på grunn. 2 stk leddporter med portautomatikk.

Noe saltutslag underside betongdekke i garasje, symptom på fuktvandring gjennom betongdekket. Vær oppmerksom på alder tettesjikt, foreta jevnlig besiktigelse.

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

Eikaveien 17 , 1597 MOSS
Gnr 3 - Bnr 684
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	24			24	10
1. etasje	143			143	94
Sokkeletasje	116			116	
SUM	**283**				**104**
SUM BRA	**283**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Loftstue		
1. etasje	Trapperom, Stue, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Bad, Bad, Kjøkken, Stue 2, Soverom 3, Omkledningsrom		
Sokkeletasje	Entré, Hall m/trapp, Bod, Kjellerstue, Kjellerstue/bar, Vindfang, Gang, Bad, Teknisk rom, Stue/soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kommentar: Utvidelse elektrisk anlegg, 2021

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	275	8
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Kristian Østmark	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	684		0	988.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Eikaveien 17

Hjemmelshaver

Olimb Bengt, Petersen Wenche Dyhr

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde på Krapfoss, vestvendt orientert med gode sol- og utsiktsforhold.

Siste hjemmelsovergang

År

2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	28.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Eikaveien 17 , 1597 MOSS
Gnr 3 - Bnr 684
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 retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige 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.

Eikaveien 17 , 1597 MOSS
Gnr 3 - Bnr 684
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/TW1422

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

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Petersen, Wenche Dyhr	9578-5993-4-3937276	2025-05-28 19:52:34
Olimb, Bengt	9578-5999-4-2291414	2025-05-28 20:00:57

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
28. mai 2025

Oppdragsnummer
41-0165/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eikaveien 17, 1597 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Bengt Olimb, Wenche Dyhr Petersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. august 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5368632
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Boligen er nyoppført i 2000 etter brann, med unntak av noe grunnmur, som er ifra 1981

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Skiftet panel på enkelte områder i fasaden. Skifte himling utvending på deler av området rundt inngangsparti.

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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm Elektro AS. - Utkvittert tilsynsrapport november 2022. - Montert strøm utvendig spa-bad september 2021 - Kjøkkenet er oppgradert i 2017 men vi finner ikke samsvarserklæring på elektroarbeidene.

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

Når ble kontrollen utført? Kontrollert og utkvittert høsten 2022. Utkvittert av Storm Elektro AS.

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen er nyoppført i 2000 etter brann, med unntak av noe grunnmur, som er ifra 1981. Entreprenør ukjent for selger.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forsikringsskade mus, desember 2016. Utbedret av Nordhavn bygg, rekvirert av forsikringsselskap. Forsikringsskade vann fra ventilasjonsaggreggat. Utbedret av entreprenør rekvirert av forsikringsselskap.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

Beskriv: Utetthet i sidevindu kjøkken. Vurderes reparert før salg. Fukt i utforing på vindu på badet innenfor soverom i hovedetasje. Fuktskade ved utgangsdør i baren i underetasjen. Fuktighet i takutspring front garasje.

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

Beskriv: Tilsynsrapport november 2022, med utbedring av Storm Elektro AS i samme tidsperiode.

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: Eiendommen hadde forsikringsskade mus i 2016. Skaden utbedret og tiltak iverksatt for å hindre mus i å entre huset. Det har i perioder vært mus på loftet som enkelt har vært fanget med musefelle.

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?

Ja

Beskriv: Sentralstøvsuger fungerer ikke. Ukjent årsak.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport fra 2010. Det utarbeides full tilstandsrapport før salg.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Forrige salgsoppgave, ved vårt kjøp i 2010, ble det utarbeidet både salgsoppgave og tilstandsrapport (datert 22.03.2010)

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er et avvik mellom tomtegrense og gjerdeavgrensing mot nabo i Signalveien 17B. Gjerde er plassert etter avtale med nabo.

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?

Ja

Beskriv: Eiendommen inneholder også et drivhus som følger med salget.

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: 41-0165/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Olimb, Bengt	**2025-05-28**	**Petersen, Wenche Dyhr**	**2025-05-28**

Identifikasjon

bankID Olimb, Bengt

Identifikasjon

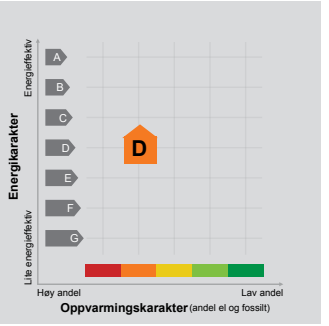
bankID Petersen, Wenche Dyhr

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Eikaveien 17
Postnummer	1597
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	684
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6302696
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127260
Dato	28.05.2025



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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Bruk varmtvann fornuftig

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:	Enebolig
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	282
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

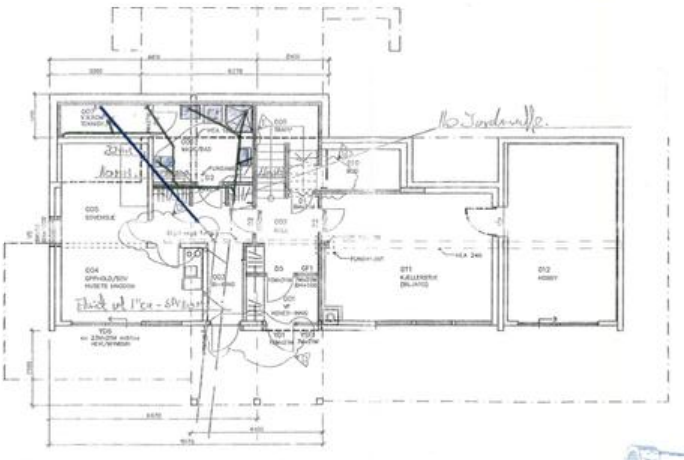
Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.



PLAN UNDERETASJE

006.99.021

EIKAVN. 17
1537 MOSS

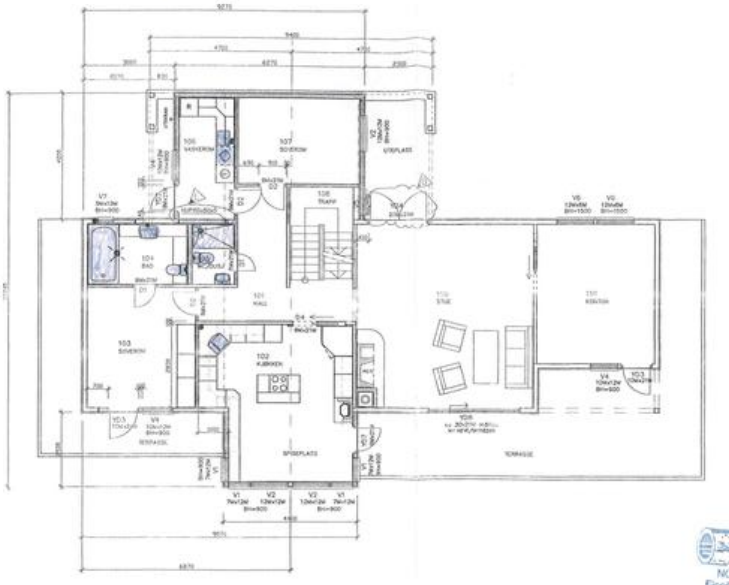
OMBYGG/PÅBYGG

SKOVDAHL

006 | dm | 1:100

PLAN UNDERETASJE

A | 021



PLAN 1. ETASJE

006.99.022

EIKAVN. 17
1537 MOSS

OMBYGG/PÅBYGG

SKOVDAHL

006 | dm | 1:100

PLAN 1. ETASJE

A | 022



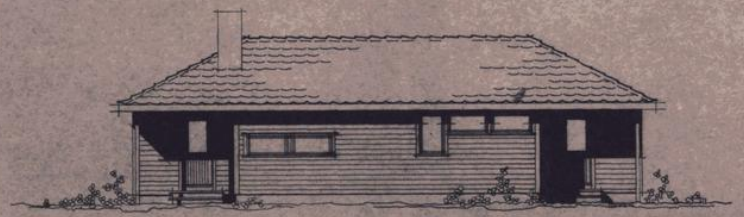
FASADE MOT



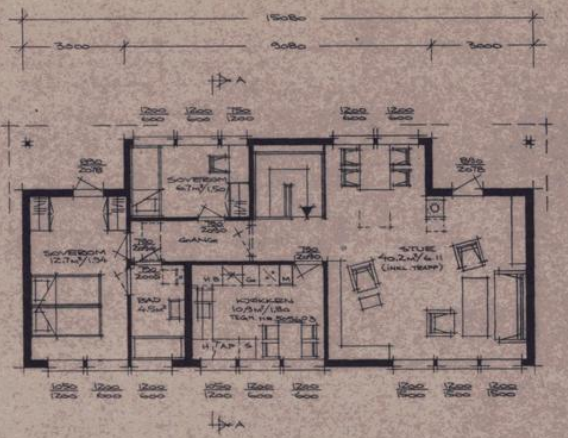
FASADE MOT

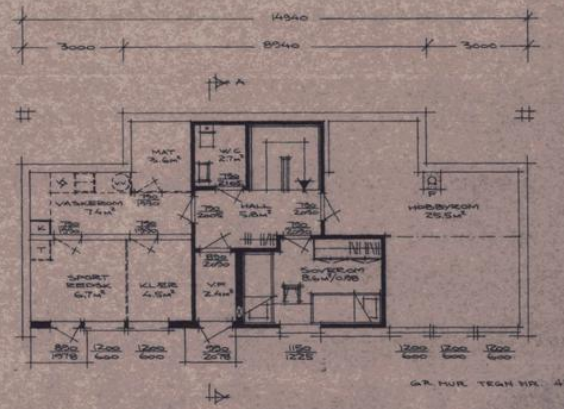


FASADE MOT

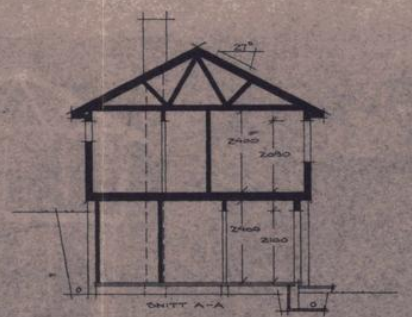


FASADE MOT





GR. HUR. TEGN NR. 4374 27 M91E



SNITT A-A

UNDERLIGGENDE TERR.

PLANERT TERR.

1 ETASJE

	14.70 x 6.30 =	92.61 m²
+ INNTREKK V/STUE	3.00 x 1.50 =	4.50 m²
+ INNTREKK V/SOVER	3.00 x 1.50 =	4.50 m²
	9.00 m²	9.00 m²
		83.61 m²

UNDERETASJE

SOVEROM	1.80 x 2.50 =	4.50 m²
+ SOVEROM/HALL	3.96 x 2.30 =	9.11 m²
+ HALL	1.74 x 1.40 =	2.44 m²
	16.05 m²	16.05 m²
NETTO LEIEAREAL		99.66 m²

BYGN. JOURNAL NR.
17 DES 1980
SAK NR. 80/81

Husbanken rep nr 827/80

BLOCK 26-80 S

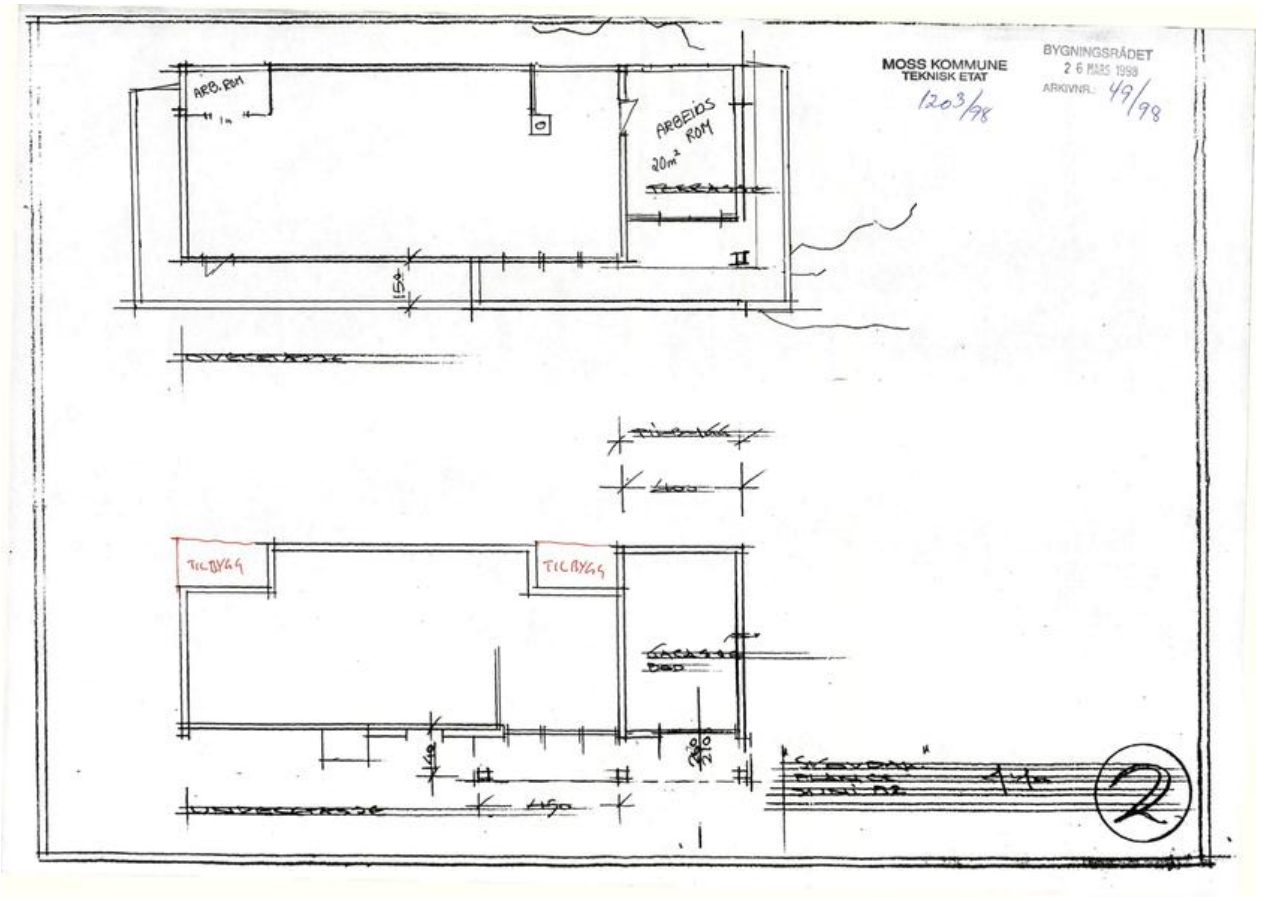
Block Watne

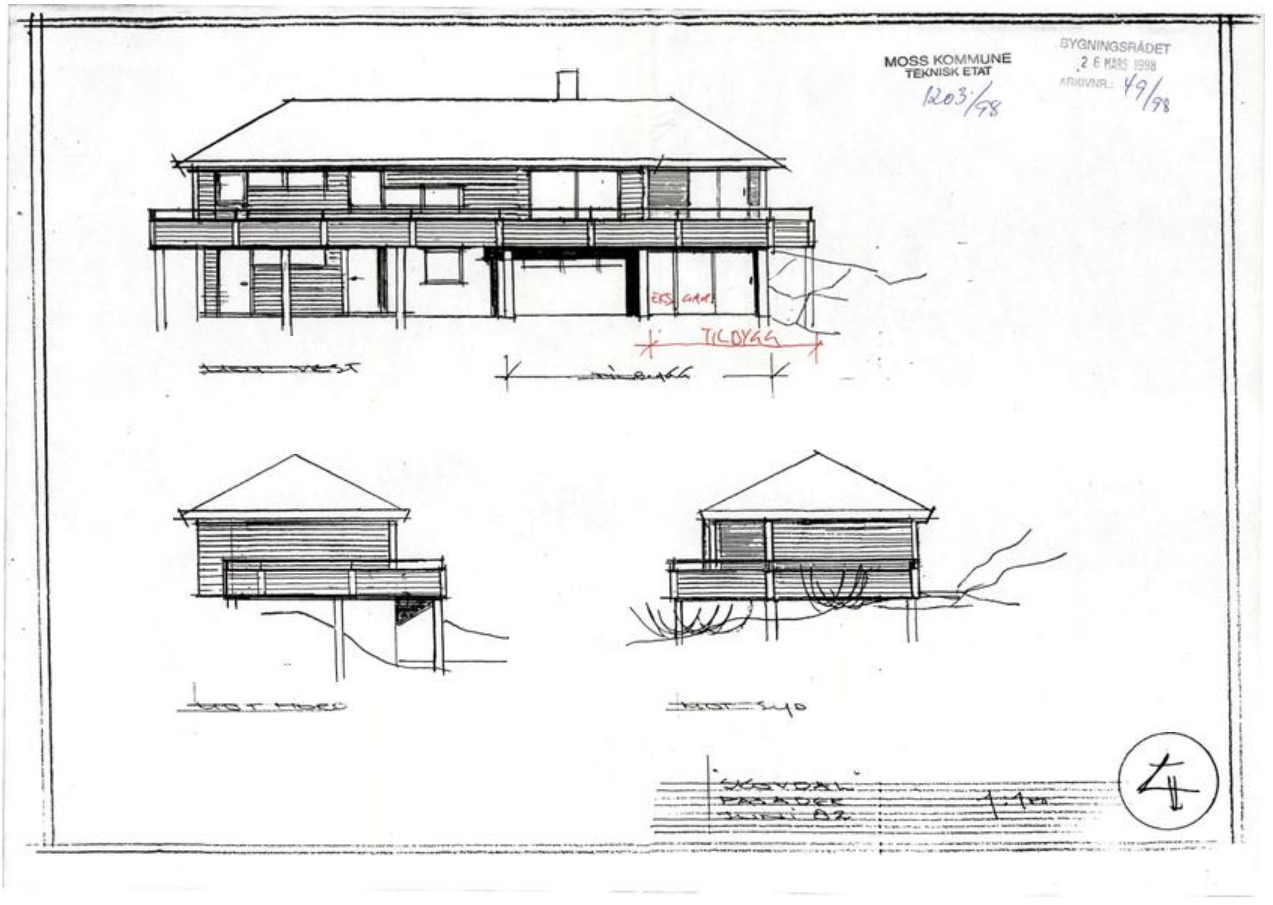
© Block Watne a/s
Block Watne Bygg a/s
Block Watne Hus a/s

rev	2/FEBR KUNDEMØTE
BYGGESTIL	IDÅS SKOVDAL
PROSJEKT	EINAN 17, MOSS
TEGN	B. Jakobsen
DATO	26-26/19
MÅL	1:100
DATO	5/10-79
ORDRE NR.	437425
ARK NR.	UL-224203-11460

Tegningen må ikke helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som © Block Watne A/S ikke godkjenner!

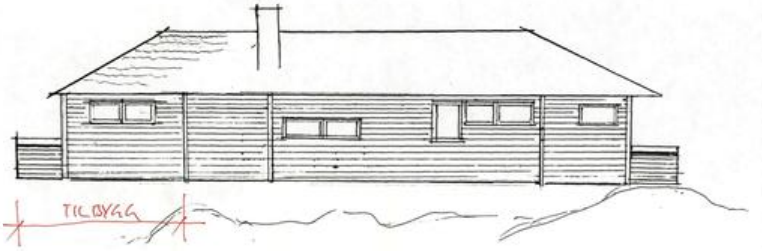
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.


MOSS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
1203/98
BYGNINGSRÅDET
26 MARS 1998
ARKIVNR: 49/98
ARB. RM
ARBEIDS ROM
20m²
TILBYGG
TILBYGG
2


MOSS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
1203/98
BYGNINGSRÅDET
26 MARS 1998
ARKIVNR: 49/98
EKS. GARASJE
TILBYGG
4

MOSS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
1203/98

BYGNINGSRÅDET
26 MARS 1998
ARKIVNR: 49/98

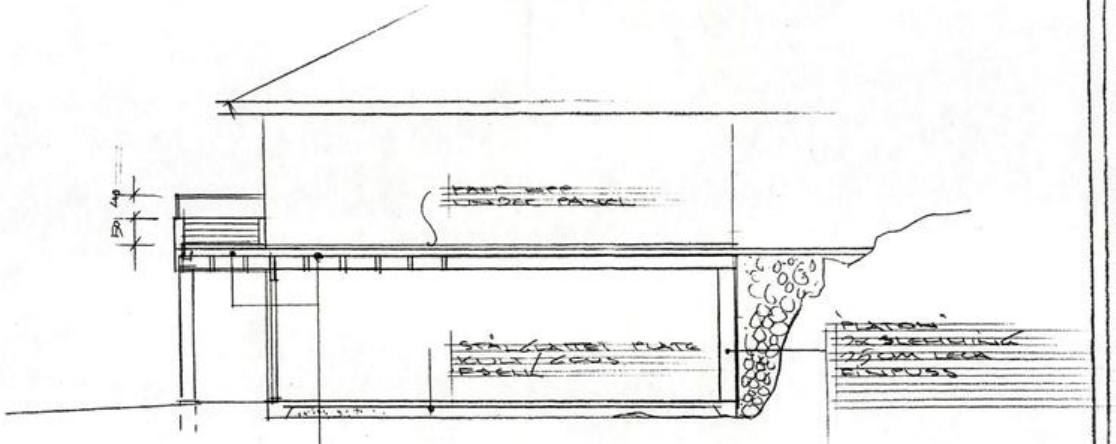


MOT ØST

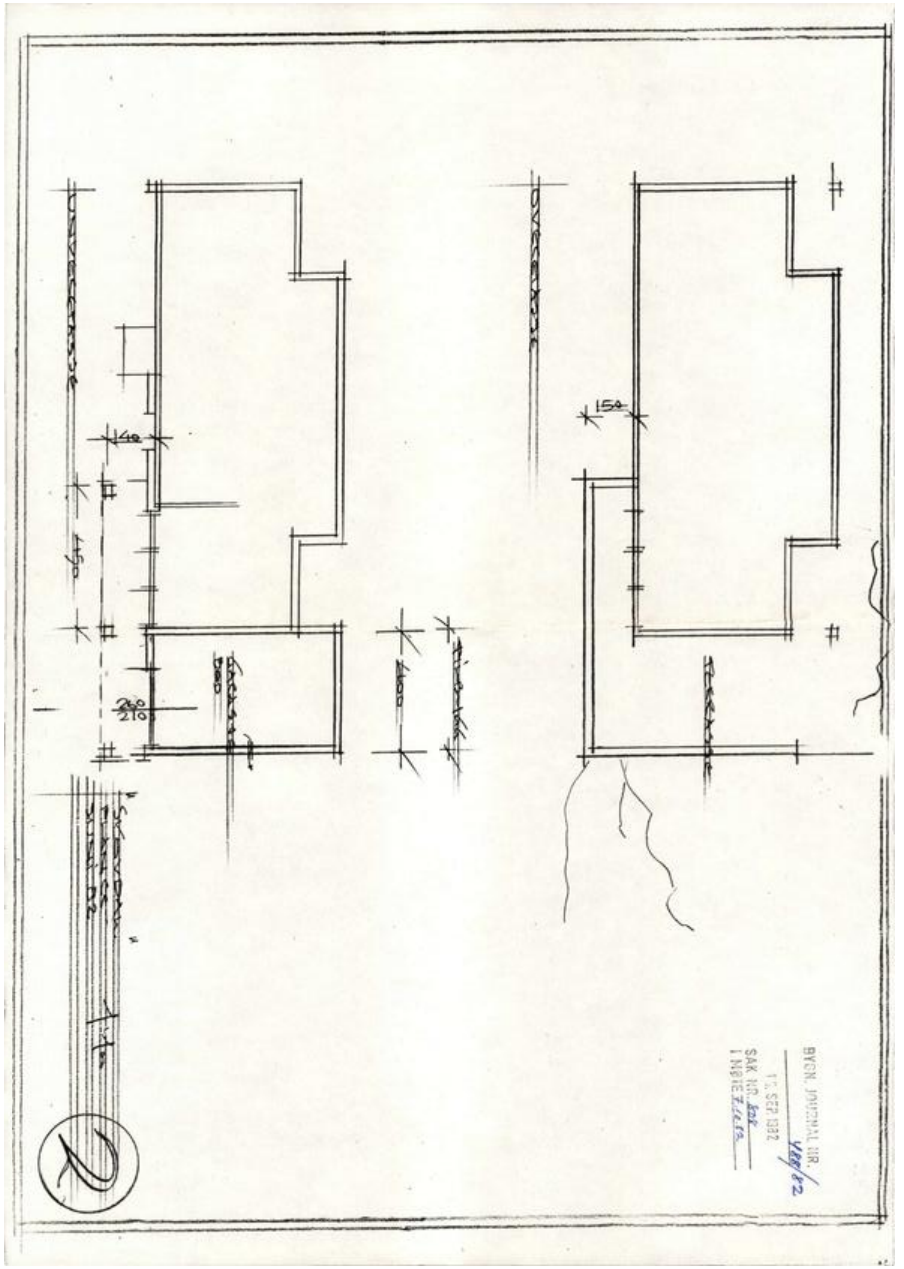
DAG G. SKOVDAHL
EIKAVN. 17
1537 MOSS

MOSS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
1203/98

BYGNINGSRÅDET
26 MARS 1998
ARKIVNR: 49/98



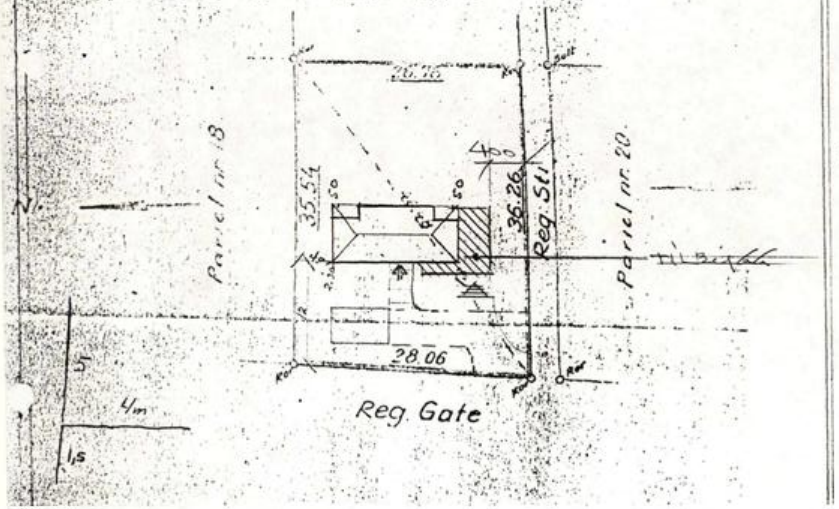
3

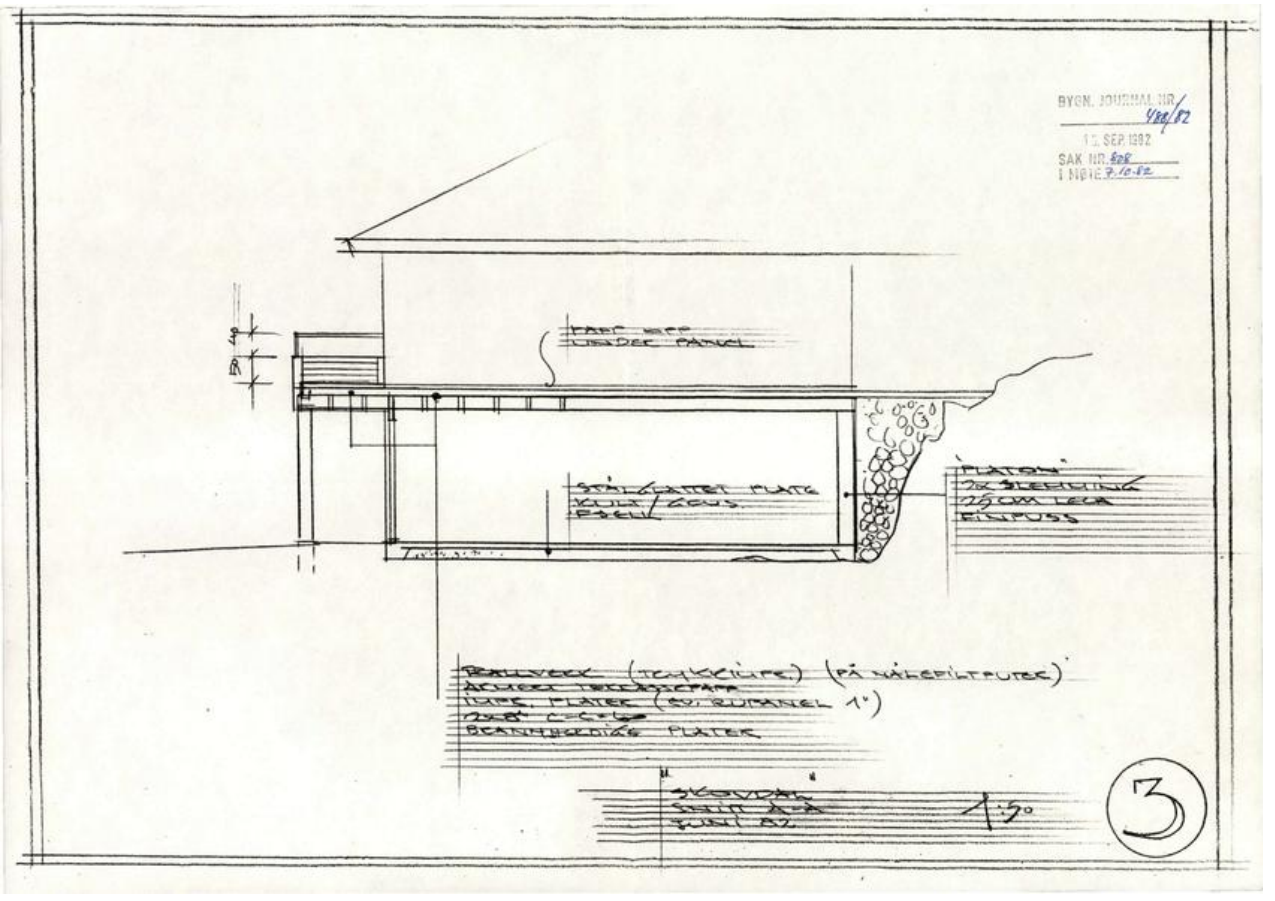


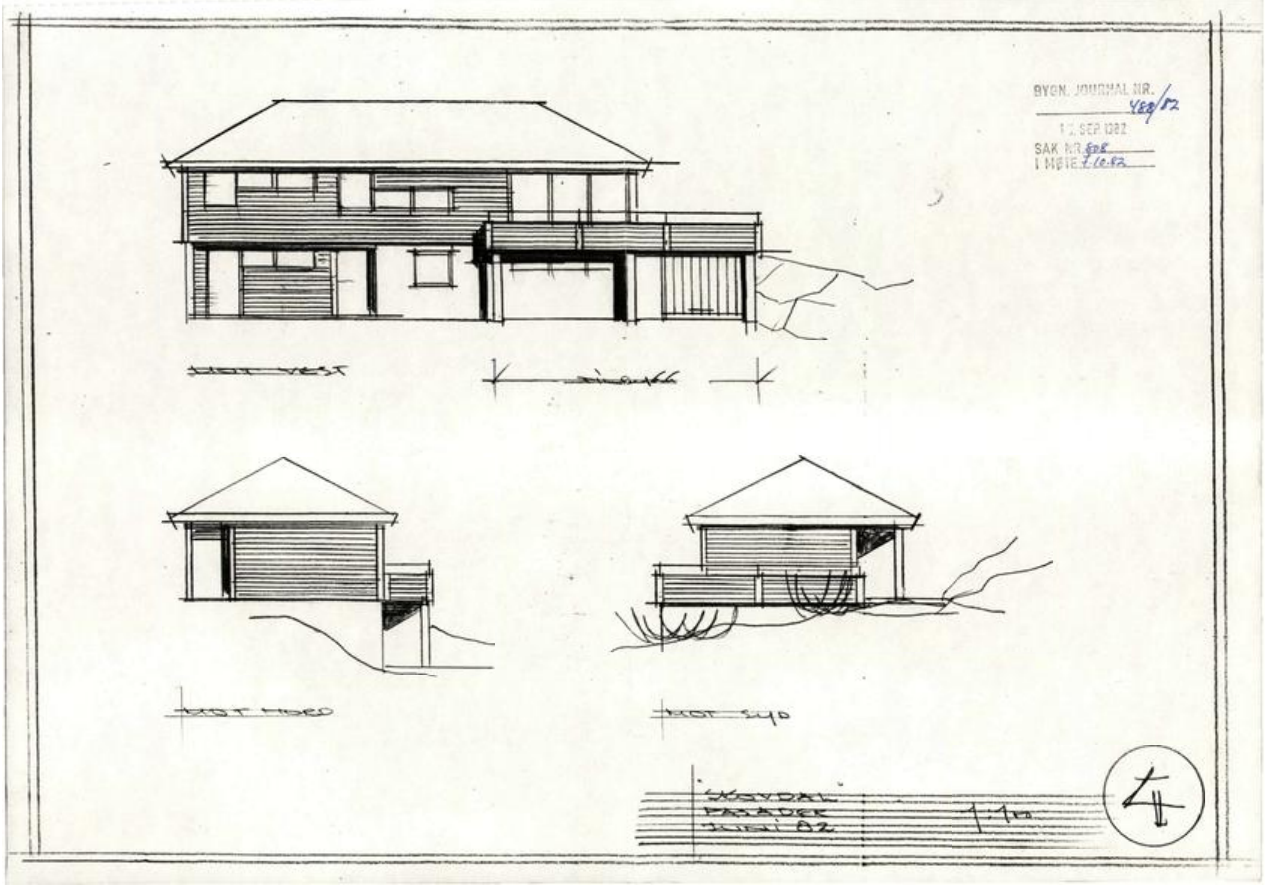
BYGN. JOURNAL NR. 488/82
15. SEP 1982
SAK NR. 608
I MØTE 7.10.82

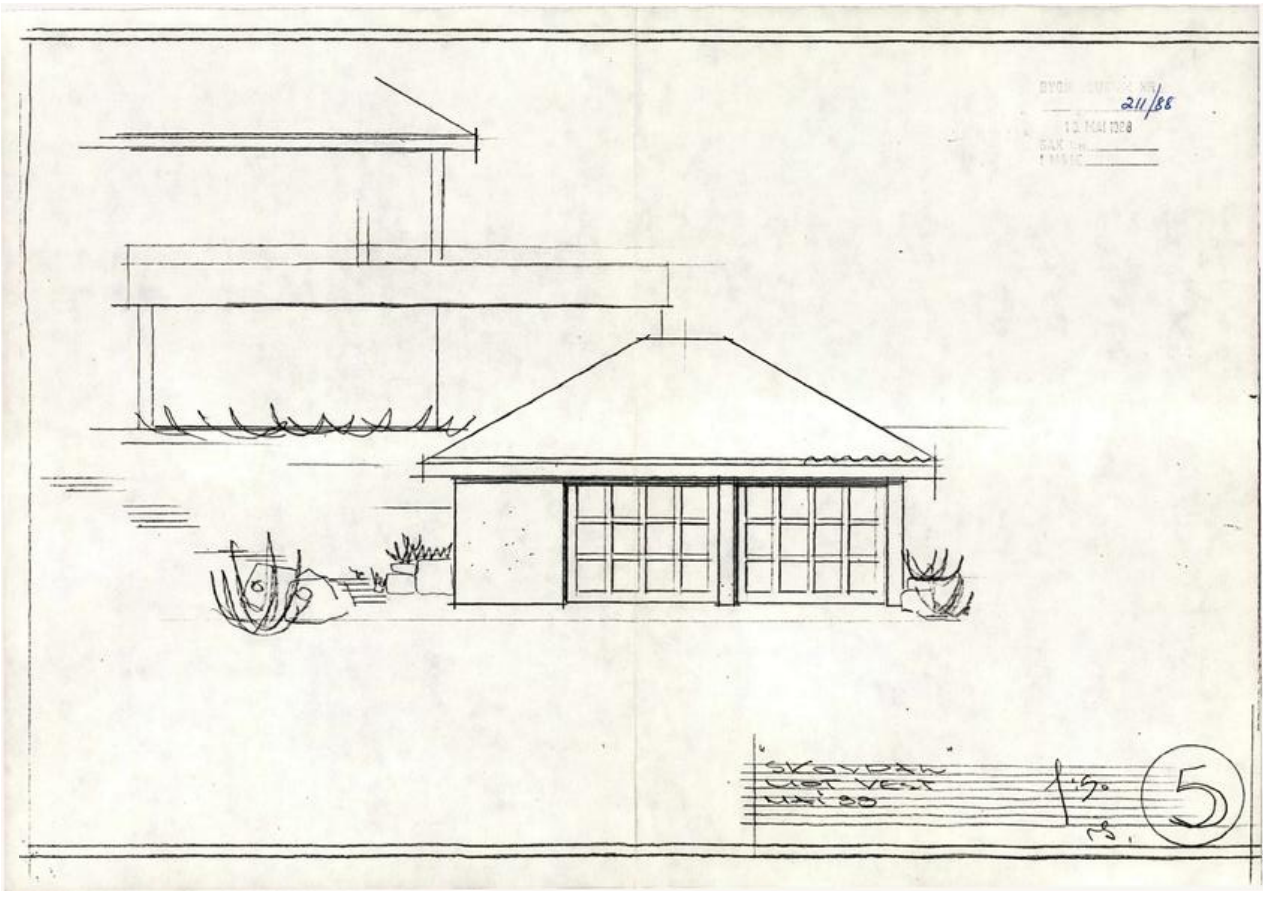
SITUASJONSPLAN for tomt ..... vei ELKAVEIEN ..... nr. 17
byggefelt .....
g.nr. ..... byggekommune ..... Moss
mål 1:500 b.nr. .....
navn DAG SKOVDAL
postadresse HRONSTIEN 1A 1720 GRESÅKER

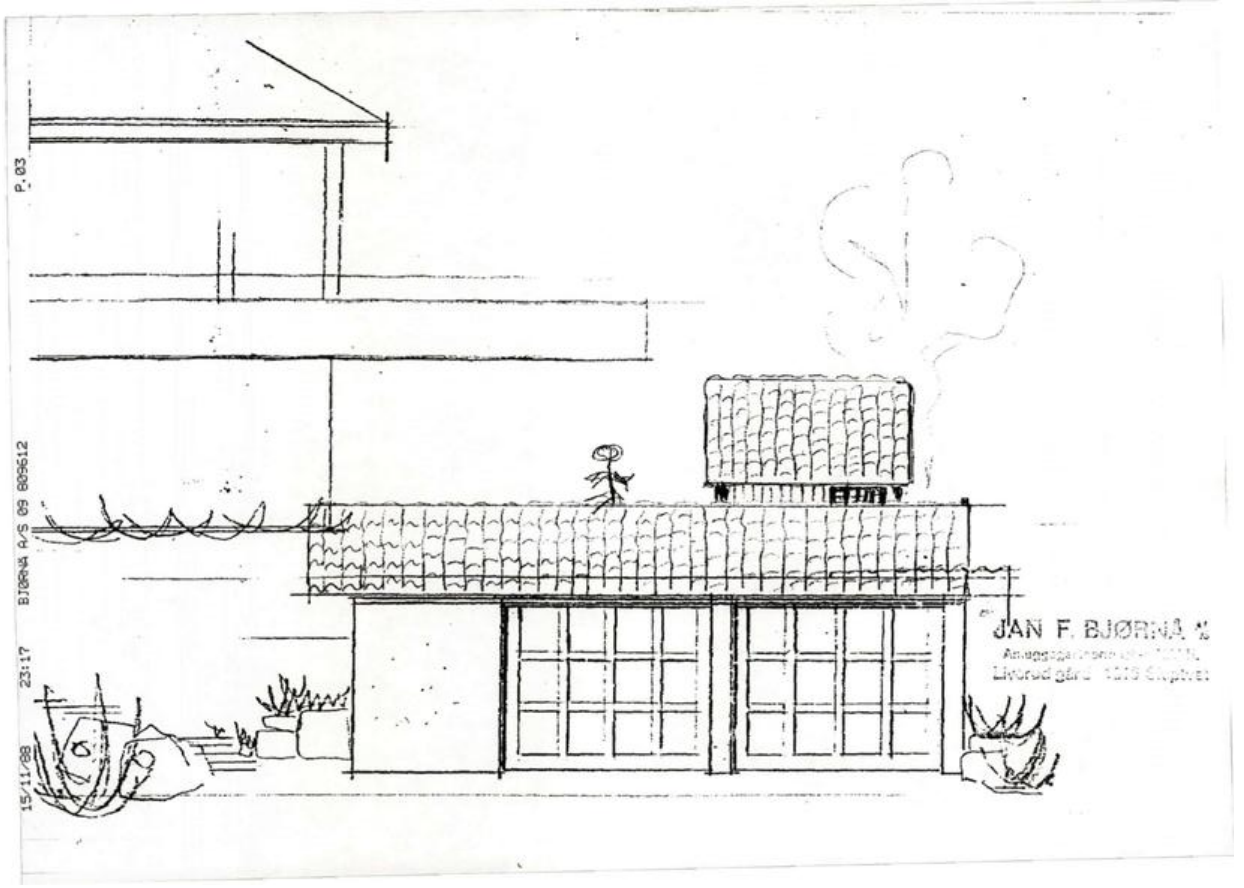
Parcel nr. 33.

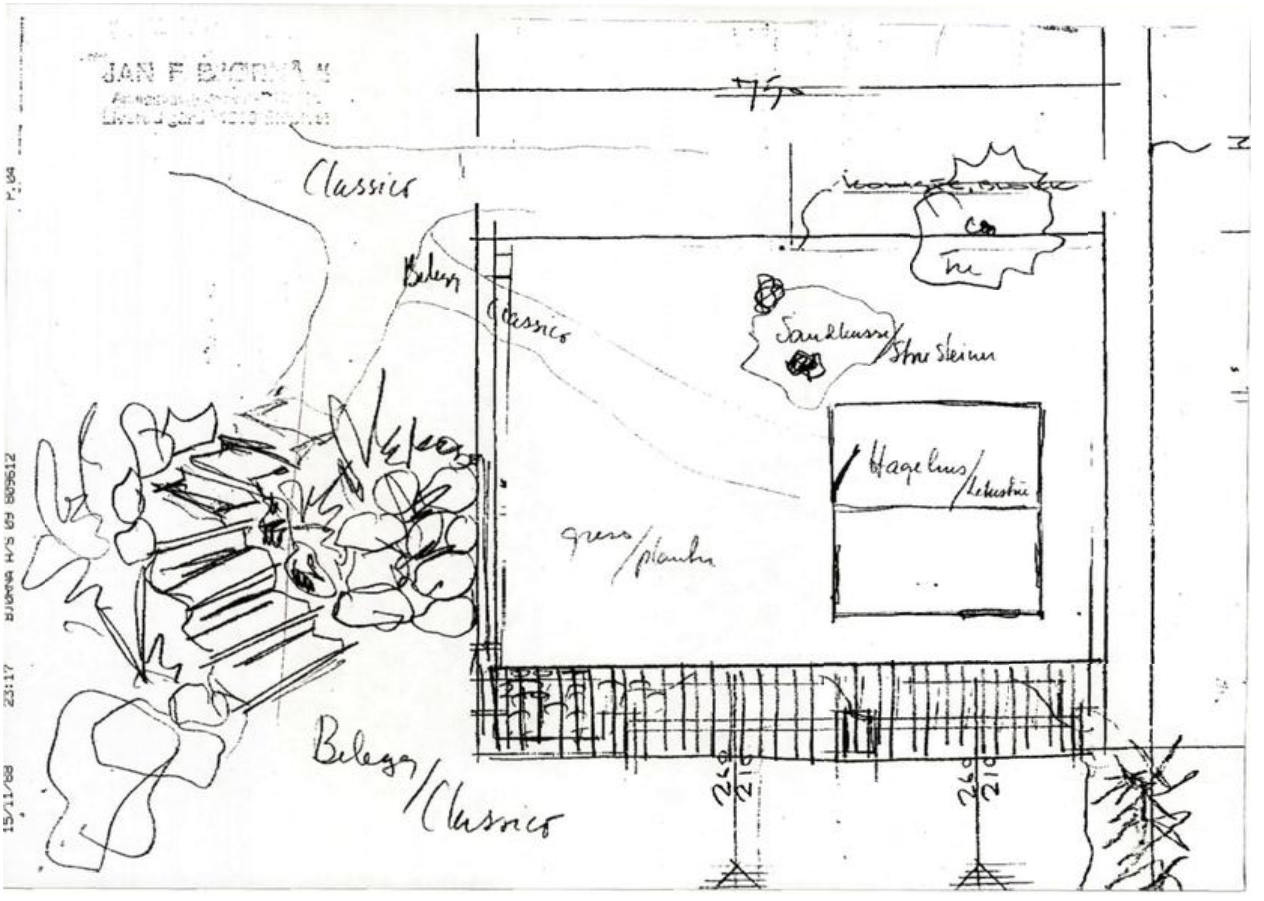


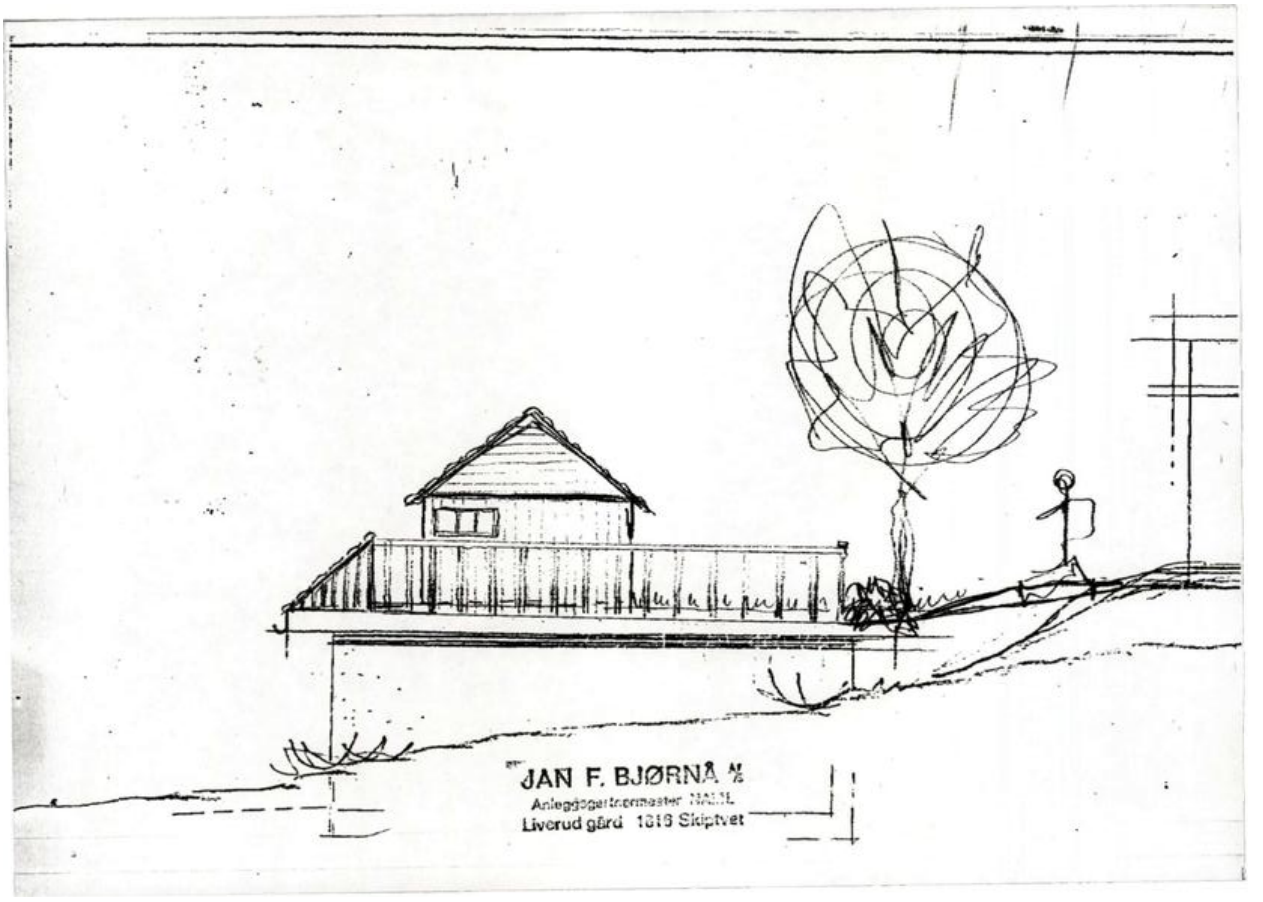

BYGN. JOURNAL NR.
482/82
12. SEP. 1982
SAK NR. 808
I MØTE 7.10.82
PANEL
PLATON
BALLVOGG
1:50
3

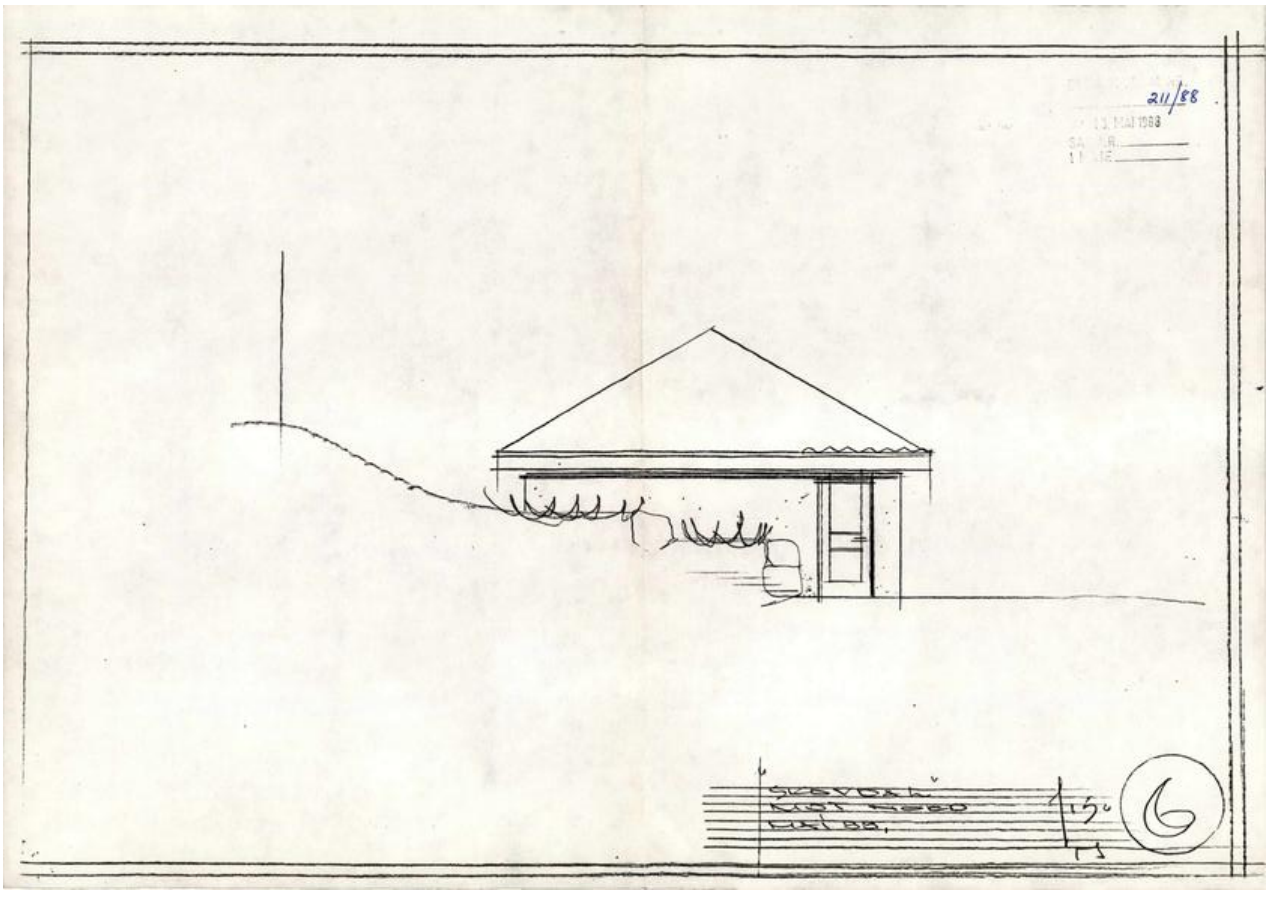

BYGN. JOURNAL NR.
482/82
12. SEP. 1982
SAK NR. 808
I MØTE 7.10.82
1:100
4

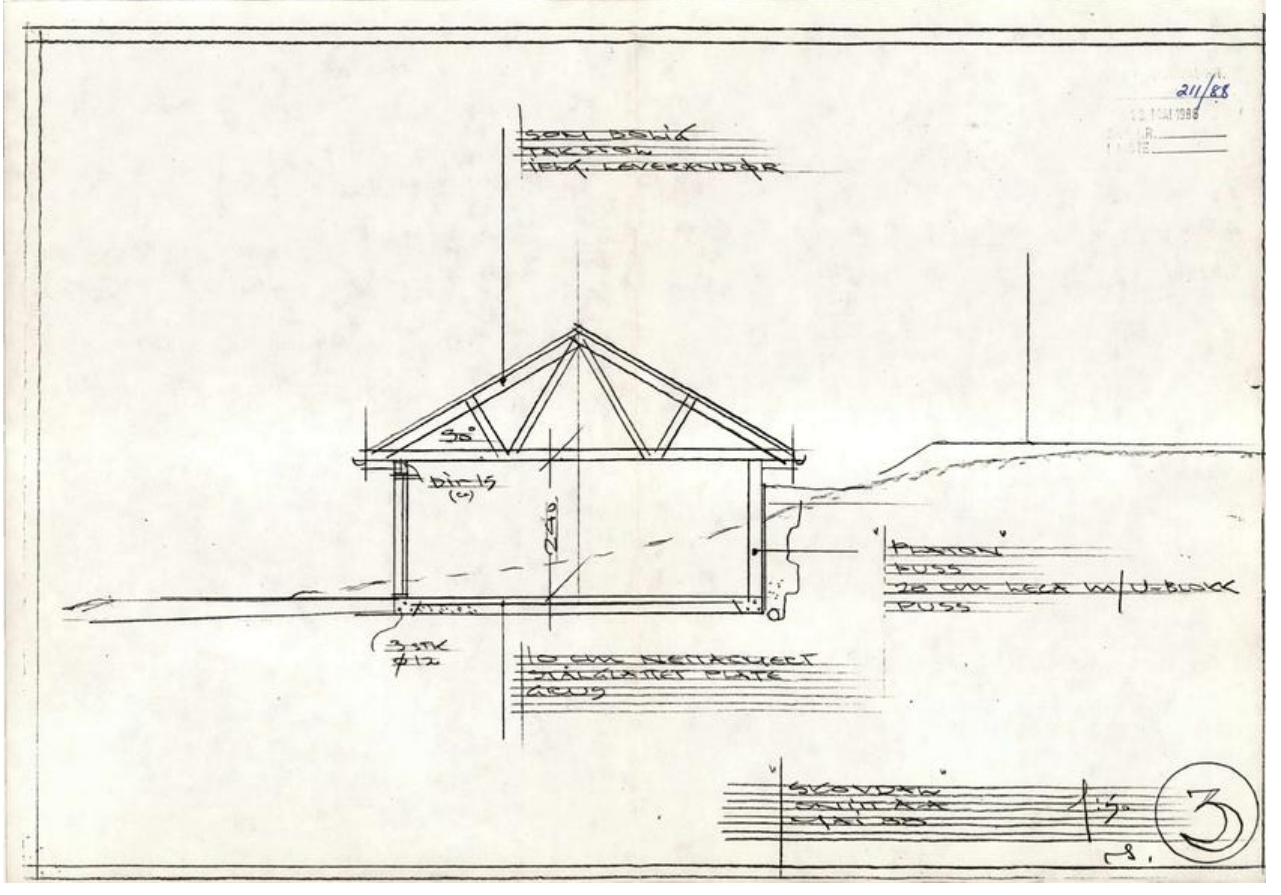

211/88
SKOVDAN
UST VEST
1:50
5

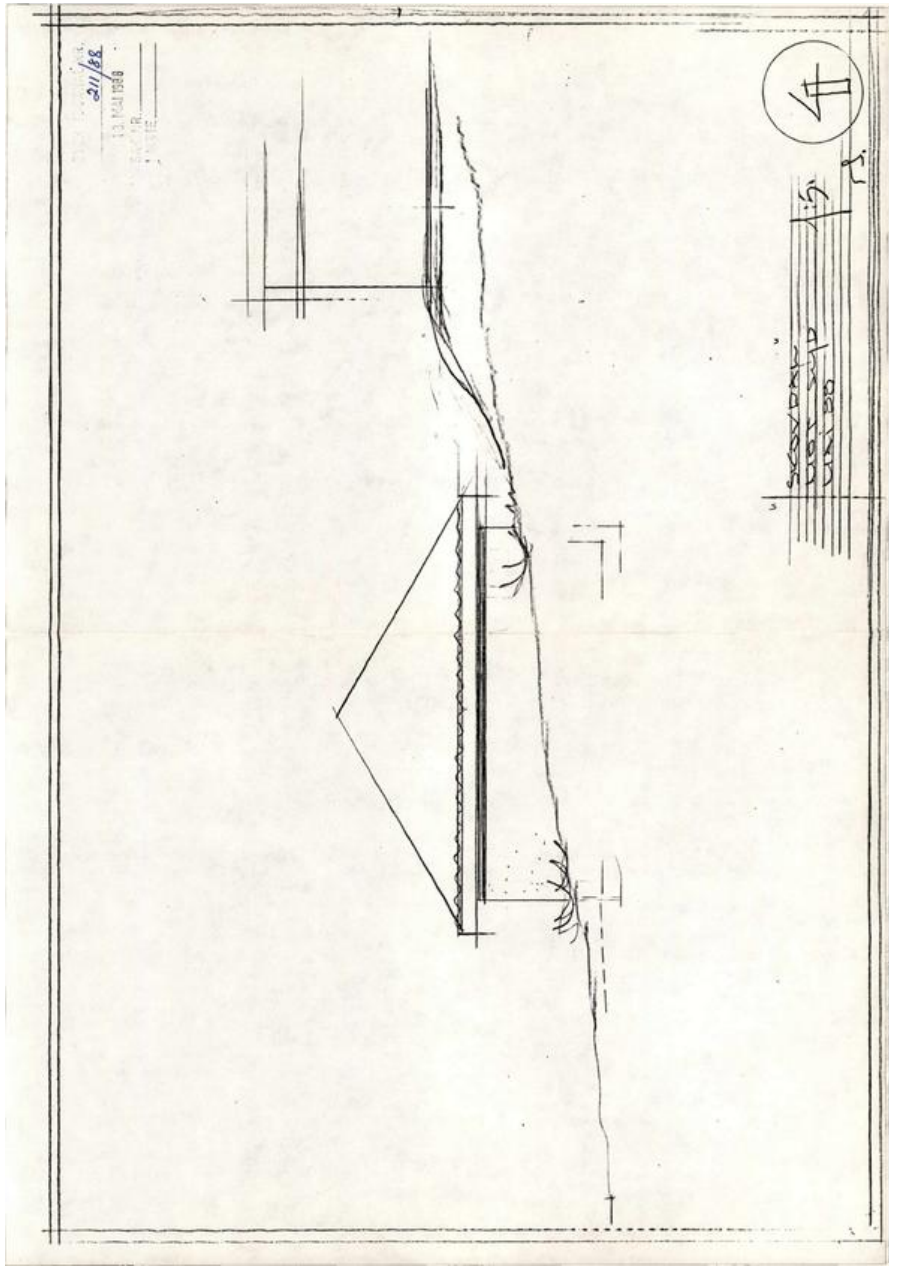

P.03
BJØRNÅ A/S 09 809512
15/11/88 23:17
JAN F. BJØRNÅ

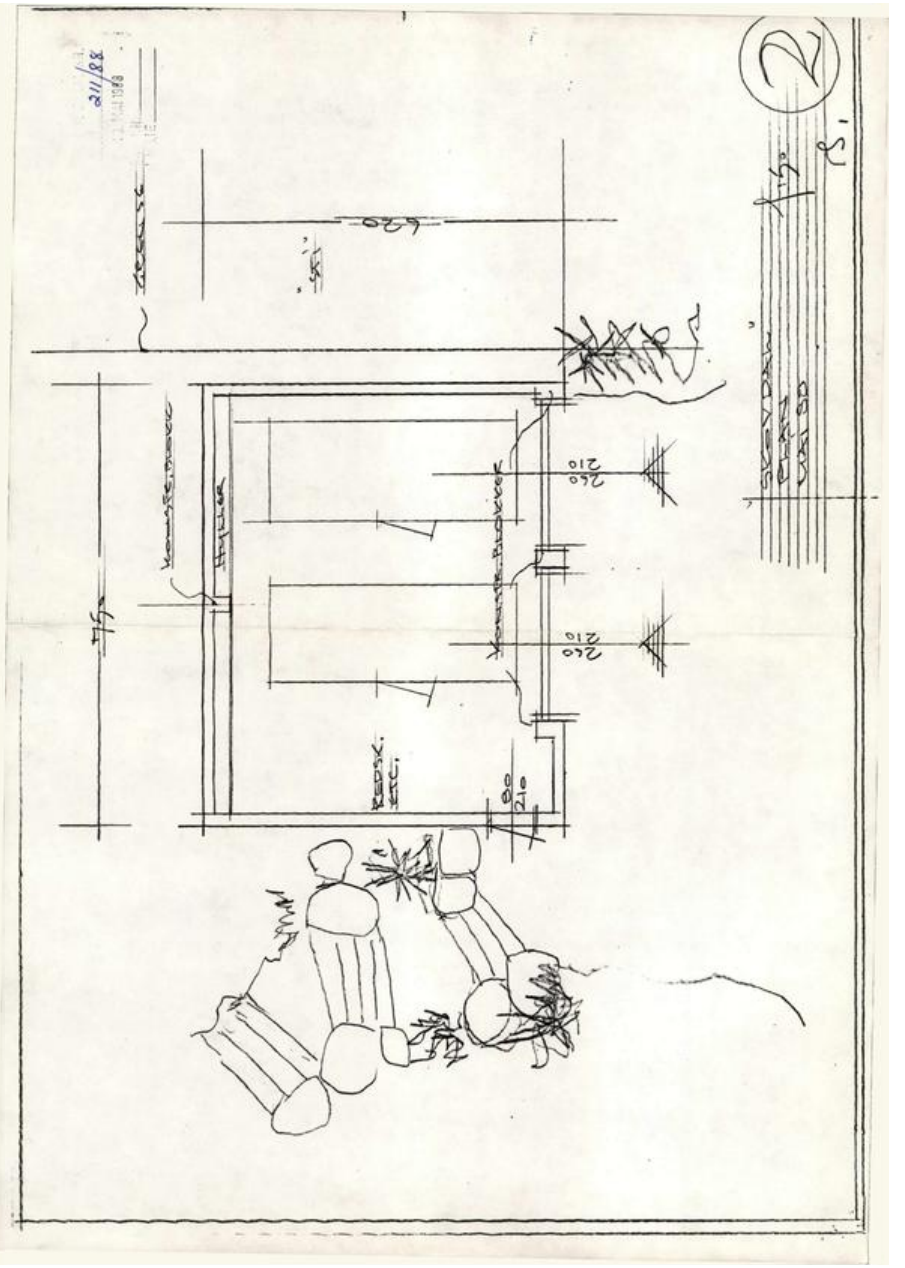

JAN F BJØRNÅ
Classics
Belegg
Classics
Sandkasse/Stor stein
Hagehus/Lekestue
gress/planter
Belegg/Classics
24
21
24
21


JAN F. BJØRNÅ
Anleggsgartnermester
Liverud gård 1619 Skiptvet


211/88
6


211/88
30°
3





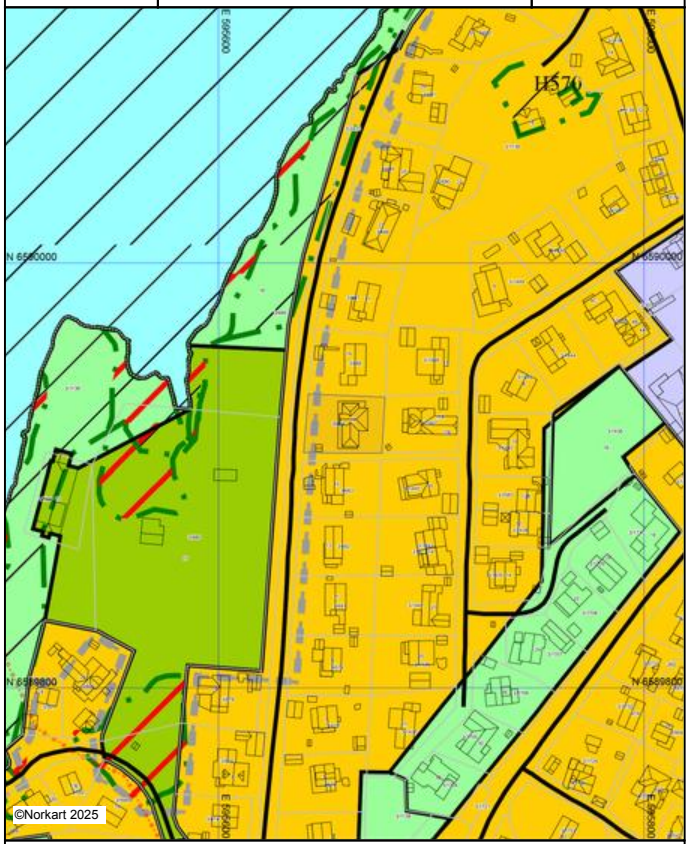
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/684
Adresse: Eikaveien 17
Dato: 21.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Forbudsgrense vassdrag
- Kraftledning - nåværende
- Kraftledning - framtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 3/684
Adresse: Eikaveien 17
Dato: 21.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/moss

928 30 740

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

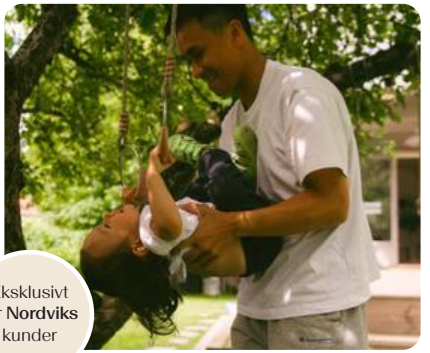
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0165/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Eikaveien 17 1597 MOSS

Betegnelse: Gnr 3, bnr 684 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no