NORDVIK

Fjellgangen 21A

5 soverom | 240 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Fjellgangen 21A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
9	Planløsning
45	Om boligen
58	Nabolagsprofil
59	Tilstandsrapport
88	Egenerklæringsskjema
94	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.10.2026







Nøkkelinformasjon

Flott hel tomannsbolig m/storslått utsikt - Stille & usjenert i idylliske omgivelser - Spennende arkitektonisk utforming

Prisantydning	**9 700 000,-**
Omkostninger	**243 590,-**
Totalpris	**9 943 590,-**
BRA-i	**240 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1990**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Ditt nye hjem ligger rolig og usjenert til i et veletablert boligområde med idylliske omgivelser. Eiendommen finner du høyt og fritt i terrenget med utsikt mot fjord og omkringliggende grøntområder - velkommen til Fjellgangen 21A!

- Hel tomannsbolig med spennende arkitektonisk utforming
- To fullverdige boenheter - god mulighet for utleie eller ekstra plass til familie og gjester!
- Div. oppgraderinger de seneste år
- Bad renovert i 2024 og oppgradert i 2026
- Peiser, vannbåren gulvvarme og varmepumper
- Flotte, solrike uteplasser med vidstrakt utsikt
- Grønn tomt på over 1,5 mål med stor gårdsplass
- Umiddelbar nærhet til varierte turområder
- Rusleavstand til strender, Støtvig og Losen
- Kort gange til barnehage, skole, idrettspark og butikk









Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 108 kvm
Total BRA: 116 kvm



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
















BEATLES
ABBEY ROAD

Utgang fra hovedsoverom og kjøkken i 1. etasje til terrasse som strekker seg langs sydsiden med delvis overbygg.





Det er gode soner for møblering til ulike behov. Utearealene er skjermet og omkranset av grønn beplantning.

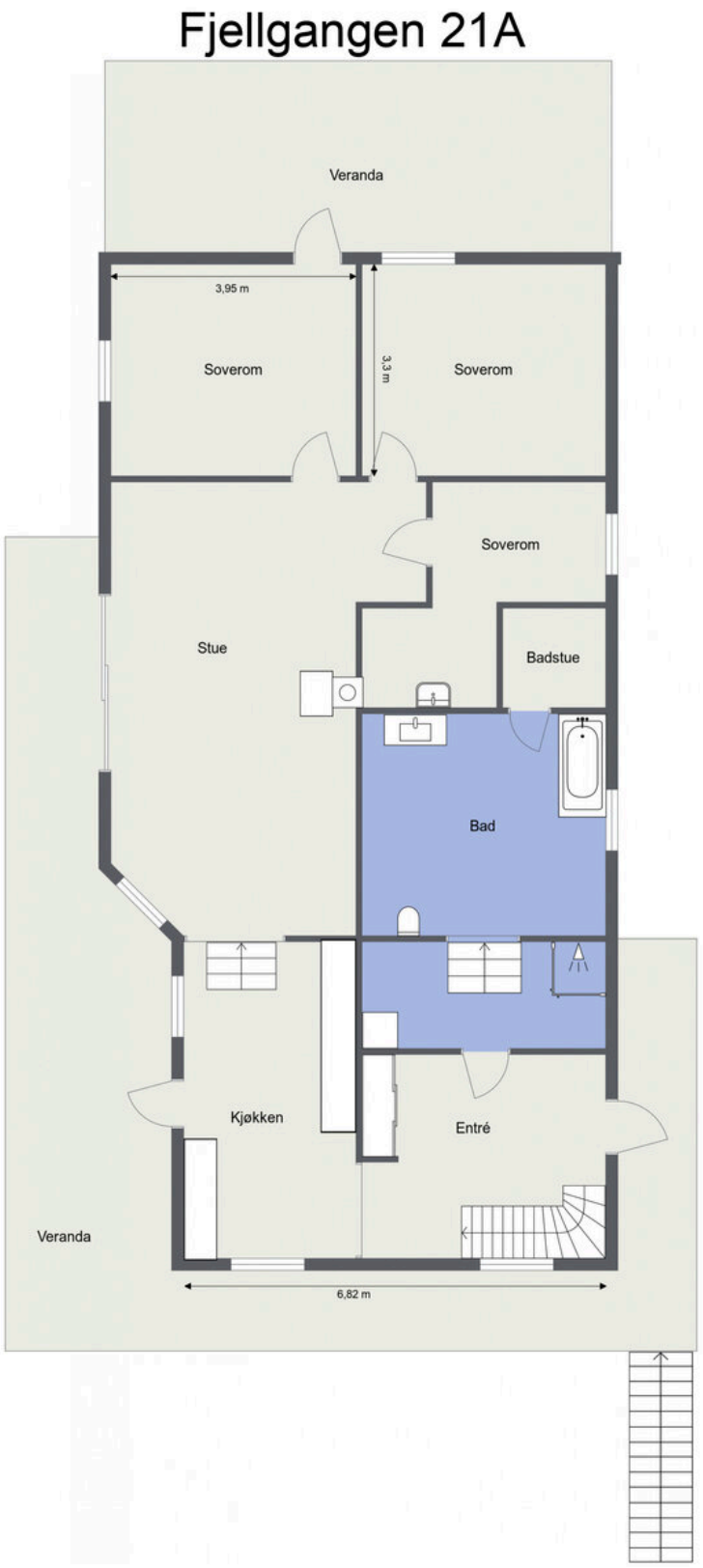
Tomten på over 1,5 mål er opparbeidet med plen og beplantning, samt naturlige innslag av fjellknauser og grønt terreng.





Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 120 kvm
Total BRA: 120 kvm



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













Verandadør fører til sydvendt del av uteplass - perfekt ved utemåltider! Delvis overbygg gir en lun følelse.





Her har du vidstrakt utsikt og gode solforhold hele dagen.

Veranda strekker seg langs syd- og østsiden av boligen.

































Bad i 2. etg. ble renovert i 2024 og oppgradert i 2026 Badet har funksjonell løsning over to plan.





Det er et nedre plan med stor dusjsone og egen vaskesone for klesvask.

Opp en flislagt trapp er badet utstyrt med et flott badekar til glede for liten og stor, dusjkabinett, toalett, servantseksjon og badstue.









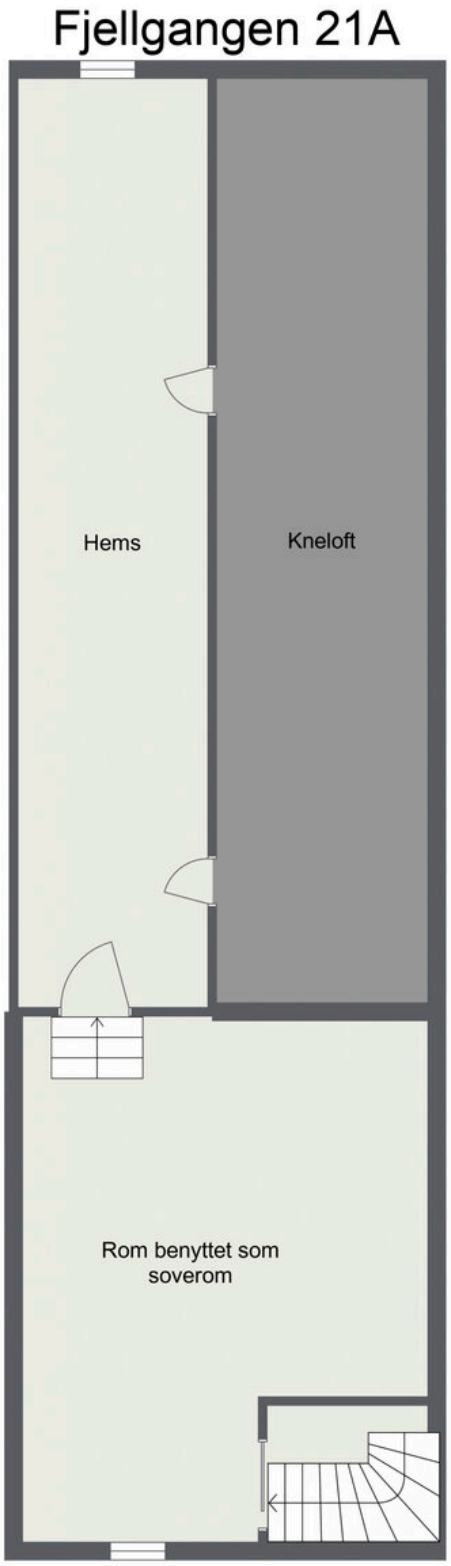






Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 12 kvm
Total BRA: 12 kvm



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









Hel tomannsbolig med spennende arkitektonisk utforming og to fullverdige boenheter.





Begge boenheter har enkel adkomst fra parkering på stor, gruset gårdsplass.

Det står en frittstående bod på eiendommen med muligheter for lagring, i tillegg til tre boder tilknyttet boligen.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0195/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Fjellgangen 21A, 1560 LARKOLLEN
Gnr 133, bnr 136 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selger
Maren Andrea Aase-Røtne

Kjøpesum og omkostninger
9 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
242 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
243 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
263 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 943 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 963 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 240 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 257 kvm
TBA: 120 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3.
BRA-e: 8 kvm. Bod, bod 2, bod 3.
Total BRA: 116 kvm.
TBA: 50 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Hall m/trapp, bad/vaskerom, badstue, kjøkken, stue, spisestue, soverom, soverom 2.
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 70 kvm. Veranda.

3. etasje:
BRA-i: 12 kvm. Trapperom, soverom, gang.
Total BRA: 12 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Bod.
Total BRA: 9 kvm.

Ikke målbare arealer:

Loftsetasjen har et ikke måleverdig areal på 48 m², dvs. totalt gulvareal på 60 m².

Innhold
Boligen inneholder i dag:
1. etasje: Entré/hall, stue, kjøkken, bad og tre soverom
2. etasje: Entré/hall, kjøkken, stue, spisestue, to soverom, bad/vaskerom og badstue
Loftsetasje: Rom innredet som soverom og gang

Øvrige arealer:
- Terrasse på 50 m²

- Veranda på 70 m²
- Tre boder på til sammen 8 m²
- Frittstående utebod på 9 m²

Standard
Hel tomannsbolig med en spennende arkitektonisk utforming og generøse oppholdsrom over to hovedplan og loftsetasje, beliggende på en tomt på over 1,5 mål med vidstrakt utsikt over nærområdet og mot fjorden. Boligen kombinerer ypperlig det tradisjonelle som heltre gulv, panel og murt peis med modernisering og oppgraderinger. Vannbåren gulvvarme i 1. og 2. etasje gir behagelig og jevn oppvarming i samspill med peis og varmepumpe i begge etasjer.

Tomannsboligen har to separate boenheter der begge har enkel adkomst fra parkering på gårdsplass. Dette gir ypperlige utleiemuligheter, en velfungerende generasjonsbolig eller hva med en egen ungdomsfløy? Ønsker du ikke utleie men ofte huser familie eller gjester er dette perfekt for å opprettholde privatlivet. Ved f. eks utleie er det meget praktisk med egen strømmåler i 1. etasje som ble montert i ca. 2023, slik at strømutgiftene kan deles opp.

· 1. etasje:
En elegant, grønn tofløyet dør fungerer som et blikkfang og fører inn i en entré med fiskebensmønster på gulv og praktisk plass til yttertøy og sko. Innenfor har den romslige stuen god plass til sittegruppe, og en murt teglsteinspipe med peisinnsats gir ekstra varme på kjølige dager i tillegg til varmepumpe montert i 2023.

Kjøkkenet med naturlig sone for spisestue ligger lett tilgjengelig og samtidig adskilt fra stuen. Innredningen er klassisk med profilerte fronter i malt heltre og benkeplate i carrara-marmor med underlimt servantkum. Hvitevarene er integrerte og består av platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut og automatisk vannstoppventil. Fra kjøkkenet er det utgang til overbygd del av solrik terrasse med grønt utsyn og trapp ned til hageplen.

Etasjens bad er fra byggeår, med flislagt gulv og delvis flislagte vegger. Rommet er utstyrt med badekar, dusjkabinett, toalett, servantskap og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

De tre soverommene har alle god størrelse, med plass til seng og garderobeløsning. Hovedsoverommet har tofløyet terrassedør ut til samme uteplass som fra kjøkken - en fin detalj for det lille ekstra. Vindu på det ene soverommet ble skiftet i 2026.

· 2. etasje:
I dagens løsning er boligens hoveddel i 2. etasje med trapp til loftsetasje. Inngangspartiet ligger opp den utvendige trappen og er overbygd med en hyggelig veranda. Vel inne har hallen heltre furugulv, garderobe med skyvedører og oppheng, og den generøse takhøyden viser seg allerede her. Rundt hjørnet mot kjøkkenet åpner det seg ytterligere opp med takhøyder delvis til mønet.

Kjøkkenet er delikat og som skreddersydd til rommet, med slette fronter og benkeplate i bambustre kombinert med laminatplate. Innredningen er utstyrt med servantkum i porselen, integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl-/frys, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut og automatisk vannstoppventil. I tillegg er det plassbygget reoler og hyller for oppbevaring. Kjøkkenet fikk nye vinduer og verandadør i 2026, der verandadør fører til uteplass som strekker seg langs syd- og østsiden av boligen. Her har du vidstrakt utsikt og gode solforhold hele dagen.

Stuen imponerer med sin takhøyde, synlige dragere og store vindusflater som slipper inn både utsikt og rikelig med dagslys. Midt i stuen er en murt teglsteinspipe med peisinnsats supplert med varmepumpe montert i 2023 for godt inneklima hele året. Fra stuen er det utgang til veranda som gir fri flyt også ute mellom stue og kjøkken - perfekt ved utemåltider!

Et opprinnelig soverom ved stuen er i dag benyttet som spisestue. Spisestuen ligger adskilt fra stue med tofløyet glassdør og gir mulighet for selskapelighet og gode stunder med familie og venner. Herfra er det eksklusiv tilgang til vestvendt veranda der de fantastiske fargene fra solnedgangen i horisonten kan nytes.

Badet ble renovert i 2024 og oppgradert i 2026, med flislagte overflater og funksjonell løsning over to plan. Rommet har et nedre plan med stor dusjsone og egen vaskesone med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Opp en flislagt trapp er badet utstyrt med et flott badekar til glede for liten og stor, toalett, skuffeinnredning med heldekkende servant, høyskap og ikke minst badstue med plass til flere personer. Badstue har trepanel, gulvbelegg på gulv og er utstyrt med badstuovn og veggventil.

Soverommene i 2. etasje har samme uttrykk som resten av etasjen, med en herlig romfølelse, plass til seng og oppbevaring. Hovedsoverommet har plassbygget garderobe med skyvedører på en hel vegg. Det grønne rommet med servant er innredet som soverom, men antatt ikke godkjent som soverom. Dersom det er ønske om å gjeninnsette trapp mellom 1. og 2. etasje så var denne tidligere i grønt soverom. Det er tilpasset med vannbåren gulvvarme slik at trapp kan gjeninnsettes uten å komme i konflikt med dette.

Loftsetasjen nås via trapp fra entré og skråtak gjør at det er 12 kvm av totalt 60 som er målbart areal. Areal på loft er ikke godkjent for varig opphold, men er innredet med plassbygde senger og et sofahjørne med plassbygde hyller og vindu.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminatgulv og heltre gulvbord i eik og furu,

samt fliser og gulvbelegg.
Vegger: Trepanel, panelplater i MDF og fliser.
Himling: Trepanel og malte flater.

For lagring har boligen tre boder i 1. etasje og en frittstående utebod på eiendommen.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i 2. etasje utført i plast i rør-i-rør system med fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk. Kurser merket. Røranlegg i 2. etasje oppgradert i 2024, dokumentasjon foreligger. Vannledninger i 1. etasje utført i kombinasjon plastledninger i rør-i-rør og kobberrør.
- Plast avløp.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger enkelte rom, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn i begge etasjer. Varmefordeling med vannbåren gulvvarme, panelovner og varmepumper luft-til-luft fra 2023.
- VV-bereder 300 liter, montert i rom med sluk. Bereder montert i 1. etasje med fordeling til begge etasjer. Blandeventil og stigerør skiftet i 2023. Gulvvarme-rør fra byggeår. Sirkulasjonspumpe, komponenter i elkassett, spindler på samlestokk gulvvarme og styring av gulvvarme oppgradert i 2023.
- El-anlegg oppgradert i 2023 og 2024.
- Røykvarslere montert, håndslukkere tilgjengelig.

Parkering
Parkering på gruslagt gårdsplass foran huset. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Oppgradering av bad i 2. etasje.
- Utskifting av vindu på soverom i 1. etasje.
- Utskifting av vinduer på kjøkken og terrassedør i 2. etasje.
- Innvendige overflater fornyet fra 2024-2026.

2025:
- Oppgradering av elektrisk anlegg med kontroll, utskifting av to automater og relé for varmeanlegg, samt montering av belysning, avtrekksvifte og stikkontakter på bad.
- Malt huset utvendig.
- Heltre gulv i 2. etasje pusset ned og lakkert.

2024:
- Oppussing av bad i 2. etasje utført av Bygg&Mal AS.
- Alle overflater i 1. etasje fornyet.
- Oppgradering av rør- og vannledninger i 2. etasje til rør-i-rør-system med fordelerskap samt montering av automatisk vannstopper på kjøkken i 2. etasje utført av Østfold Rør.

2023:
- Oppgradering av elektrisk anlegg i sikringsskap, diverse ombygging og ny kurs til varmepumpe, utført av Råde Elektro.
- Oppgradert strømnett og egen strømmåler til 2. etasje/loft i 2023-2024.
- Montering av luft-til-luft-varmepumpe i begge etasjer utført av Råde Elektro.
- Oppgradering av varmeanlegg og varmtvannsbereder, herunder sirkulasjonspumpe, styring for vannbåren gulvvarme samt utskifting av blandeventil og stigerør på varmtvannsbereder utført av Østfold Rør.

2021:
- Ny terrassedør.

2017:
- Utskifting av vinduer.

Ukjent årstall:
- Etablering av ny terrasse i 1. etasje med levegg og ny utvendig trapp til 2. etasje.
- Utskifting av kledning på endevegg og drager på takutstikk.
- Utskifting av deler av rekkverk på terrasse.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Bygg og Mal 2024 bad i 2 etg.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
bygg og mal 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
bygg og mal 2024.

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: byttet deler av rekkverk terrasse. Byttet vinduer og dører. Byttet kledning på endevegg. Byttet drager på tak utstikk. Ny utvendig trapp. Ny terrasse 1etg.

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: råde elektro Kurser i 1 og 2. Satt inn egen strømmåler til 2etg. Arbeid i sikringsskap utført av Råde elektro. Jeg har ikke samsvarserklæringer fra tidligere eiere, eller oversikt over tidligere arbeide.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Eventuell kommentar: aner ikke men tenker det har det, da det har blitt gjort arbeid i det elektriske.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: østfold rør i forbindelse med nytt bad i 2 etg.

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. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: terrasse i 1 etg har fått levegg og trapp utv til 2 etg har endret .

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: har vært sprekk langs vegg i bad 2 etg, badet er i dag total renovert.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: vinduer på kjøkken 2 etg var gamle , de er nå byttet i 2026.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: hadde varmgang i sikringsskap , dette ble utbedret av fagfolk.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: det har noen vintere kommet mus inn, gjennom krypkjeller og opp i vannbåren skap 1etg bad. De få musene har blitt tatt med musefelle, ingen årlig problematikk men har hendt.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Nei. Eventuell kommentar: Det har tidligere vært to seksjoner(horisontal seksjonering) men nå er huset kun en seksjon.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei. Eventuell kommentar: Dette må undersøkes, men det er utleiemegleren som har hatt oppdraget og da må jeg anta at dette er ok.

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? 2005 salgsoppgave 2 etg og 2011 på salgsoppgave 1 etg.

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?
Ja. Beskriv: det har vært noen prosjekter opp i gjennom som aldri har kommet til realisering.

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: festetomt Medlemskap i veilag.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
BOD
Frittstående utebod i uisolert trekonstruksjon på påler. Oppgraderinger/rahabilitering må påregnes.

TOMANNSBOLIG
Utvendig: Saltak tekket med takstein. Renner, nedløp og øvrige beslag i plastbelagt stål. Montert stigetrinn, pipe med helbeslag. Saltak med innredet loftsetasje, adkomst til isolert kneloft. Tak ventilert ved luftespalte langs takfot, luftespalte mellom isolasjon og undertak. Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med liggende trepanel. Vinduer med ramme og karm i tre med hhv. 2- og 3-lags isolerglass med varierende alder, 1987, 1989, 2003, 2017. Vindu på det ene soverommet i 1. etasje skiftet i 2026. Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass, varierende alder 1986, 2007, 2021 og 2025. Veranda 2. etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre.

Innvendig: Etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Gulv i 1. etasje som stubbloftsgulv over krypkjeller. Murt teglsteinspipe med tilknyttet elementpeis med innsats i 1.- og 2. etasje. Sotluke tilgjengelig i 1. etasje.

Tomteforhold:
Fjell og løsmasser. Grunnmur uten kjent oppgradering av utvendig fuktsikring, knotteplast ikke påvist. Murt/støpt grunnmur. Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen, og gruslagt gårdsplass. Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Pvc avløp.

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

TG2
- Taktekking
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Konsekvens/tiltak: Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
TG vurdert på bakgrunn av alder/beslag med usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Det bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold av renner, nedløp og beslag for å sikre fortsatt funksjon. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert levetid, lekkasjer og skader på bygningen som følge av vanninntrenging.

- Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Luftespalte langs takfot, begrenset lufting mellom isolasjon og sutakplater, ingen ventil i gavlene for kryploft. Sutakplater med alder over 13 år, usikker fremtidig funksjon. Vindskier stedvis lokalt råtebeskadiget. Konsekvens/tiltak: Begrenset ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen. Sutakplater med høy alder bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle tegn til svekket funksjon eller skader. Konsekvensen av å ikke følge opp kan være redusert beskyttelse mot fukt og vanninntrengning, noe som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner. Råteskadede deler av vindskiene bør skiftes ut for å hindre videre nedbrytning av trekonstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrengning. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og ytterligere skader på takkonstruksjonen.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning stedvis nær terreng. Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Kledning som er plassert nær terreng har økt risiko for fuktopptrekk og råteskader. Det anbefales å justere terrenget eller heve kledningen slik at det oppnås tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng, for å redusere risikoen for skader på konstruksjonen.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Enkelte vinduer med usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Konsekvens/tiltak: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

- Ytterdører
Hev/senk-dør med Isolerglass eldre enn 35 år; Usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Hev/senk-dør med isolerglass eldre enn 35 år bør vurderes for utskifting, da det er usikkerhet rundt fremtidig funksjon og økt risiko for punktering av glass, varmetap og redusert isolasjonsevne. Dette kan medføre økte vedlikeholdskostnader og redusert komfort.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Bærende trestolper avsluttet ned i terreng. Konsekvens/tiltak: Bærende trestolper bør ikke avsluttes direkte i terreng, da dette øker risikoen for fuktopptak og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales å etablere tiltak som hindrer direkte kontakt mellom trestolper og terreng, for å redusere risikoen for fremtidige skader og svekkelse av bæreevnen.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Konsekvens/tiltak: Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold. Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Påvist liten avstand fra toppen av sotluke til bunnen av ildstedets røykrør. Minste anbefalte avstand er 20 cm, målt avstand er 5 cm. Konsekvens/tiltak: Avstanden fra toppen av sotluken til bunnen av ildstedets røykrør bør økes til minimum 20 cm for å oppfylle gjeldende anbefaling, ved å heve røykrørets innløp i pipen. Alternativt bør ildstedet frakobles og hull fra røyrør i pipe igjenmures forskriftsmessig. Manglende avstand kan medføre økt risiko for overoppheting og brannfare, samt redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet. Branntilsyn avhold i februar 2025 av Movar/Mosseregionen interkommunale brann og redning, uten anmerkninger/pålegg. Vær oppmerksom på at Branntilsyn nødvendigvis ikke omfatter hele fyringsanlegget. Påvist avvik antatt ikke vurdert ved gjennomført Branntilsyn.

- Innvendige trapper
Trapp til innredet loftetasje med lav fri høyde i etasjeskillet og mot skråtak. Trapper mellom halvetasjer/nivåforskjeller uten rekkverk/håndløper. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å utbedre trappen eller tilpasse bruken, da lav fri høyde kan medføre risiko for hodeskader ved ferdsel. Det bør monteres

rekkverk/håndløper på trapper mellom halvetasjer/nivåforskjeller for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk og håndløper kan føre til personskader.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter
Det er påvist inntrekksveier for gnagere, krypkjeller med stedvis løse plater underside stubbloftsgulv. Konsekvens/tiltak: Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.

- Innvendige vannledninger
Stedvis vannledninger med kobberrør fra byggeår. Konsekvens/tiltak: Eldre rør har økt risiko for korrosjon, lekkasjer og tretthetsbrudd, usikker fremtidig funksjon. - Anbefales vurdert skiftet for å unngå rørbrudd.

- Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen ; Soverom uten ventilering. Konsekvens/tiltak: Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

- Varmtvannsbereder/tank
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Koblinger/overganger/rør fra el.kassett med irr- og rustdannelser. Konsekvens/tiltak: Koblinger, overganger og rør med irr- og rustdannelser bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres av fagperson, for å unngå lekkasjer og videre korrosjon som kan føre til funksjonssvikt eller vannskader.

- Fuktsikring og drenering
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid. Utbedringer av fuktsikring må sees i sammenheng med medtatt utbedring i pkt. Krypkjeller. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser. Konsekvens/tiltak: Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon. Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

TG3
- Krypkjeller
Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller. Sandgrunn uten fuktbegrensende tildekking. Påvist symptomer på tidvis innsig i krypkjeller. Konsekvens/tiltak: Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen. Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning. Det bør utlegges plastfolie på sandgrunnen i krypkjelleren for å redusere fuktavdunstning fra grunnen til overliggende trekonstruksjoner. Manglende tildekking kan føre til økt fuktighet i konstruksjonen, noe som gir risiko for råte, sopp og skader på bygningen over tid. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfanget av innsiget i krypkjelleren, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktinntrengning. Det bør foretas oppgraving på gårdsplass langs grunnmur for avdekking av fallforhold på underliggende terreng/grunn, oppgradere drensledning og utvendig fuktsikring av grunnmur. Konsekvensen av ikke å utbedre forholdet er økt risiko for fuktskader, råte og soppdannelse i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt. TG3 er relatert til påvist innsig. Kryperommet er ikke besiktiget i sin helhet pga. manglende tilgjengelighet mot indre del. - Vær oppmerksom på at det på grunn av manglende adkomst til del av kryperommet kan være skader på konstruksjoner som ikke er påvist. Ved fuktmålinger i trekonstruksjoner i besiktiget del ble det påvist noe forhøyede fuktverdier, men ikke skadelig fukt besiktigelsesdagen. Vær oppmerksom på at fuktnivå i konstruksjonene kan variere med årstid. Det ble ikke påvist råteskader i besiktiget/tilgjengelig del av krypkjelleren.

- 1. etasje - Bad - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. TG pga. våtrom med tettesjikt etablert før år 2000. -Etter ny forskrift/standard pr. 1. juli 2026 medfører dette TG 3. Vær spesielt oppmerksom på følgende forhold: Tettesjikt/membran uten tett tilslutning til sluk. Utett tettesjikt/membran ved overgang gulv/vegg ved ende av badekar og bak VV-berederen. Nye baderomsplater avslutttet med mykfuge mot gulvflis, dvs.mangler bunnlist og tetting.

- Terrengforhold
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette medfører vann inn mot grunnmuren. -Medfører tidvis noe innsig i krypkjeller. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Åpninger i rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter (terrasse med høyde over terreng 1,0 meter). Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak: Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre en tryggere bruk. Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

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
Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
Vaskemaskin og tørketrommel i begge etg., lite kjøleskap i gang i 2 etg. og liten fryseboks i gang i 1 etg.

Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i spisestue 2 etg.
- Gardiner.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Det er ingen kjente privatrettslige hindringer for utleie av hele boligen. Boligen er innredet med separate kjøkken- og baderomsfasiliteter i både 1. og 2. etasje. Arealet i begge etasjer er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Det opplyses at selger har leid ut 1. etasje der leieavtalen utgår i desember.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Energiattest er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisinnsats i 1. og 2. etg.
- Vannbåren gulvvarme i 1. og 2. etg.
- Varmefolie på et soverom i 1. etg.
- Varmepumpe i 1. og 2. etg.
- Elektrisk oppvarming.

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

MIB opplyser at siste feiing ble utført 16.05.24 og siste tilsyn ble utført 10.02.25. Det ble ikke registrert avvik på fyringsanlegget ved siste tilsyn.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 029,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr 5 386,-
- Feiing: kr 448,-
- Renovasjon: kr 5 669,-
- Vann: kr 3 526,-

- Eiendomsskatt: kr 9 108,-
Totalt kr 24 137,-

Årsprognose for 2026 er totalt kr 28 170,-.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Velavgift
Kr 1 500,- pr. år
Det er pliktig medlemskap i Lystringsmyr og Øvre Fjellgangen Veilag.

Eiendomsskatt
Kr 9 108,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 347 238,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 388 950,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 89523207

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 512 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Lars Kristian Kubberød. Bortfester opplyser at det ikke er krav om godkjenning av ny fester og de har heller ikke forkjøpsrett. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtale som følger vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler ved spørsmål.

Tomten er opparbeidet med plen, diverse beplantning og gruslagt gårdsplass, samt naturlige innslag av fjellknauser og grønt terreng.

Eiendomsgrensene er nøyaktig oppmålt ved kart- og delingsforretning i 1992.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 2 974,- pr. år
Festekontrakt datert: 20.04.1956
Festetid: Festetiden er 99 år regnet fra 01.08.1955.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres hvert 10. år i henhold til KPI. Neste regulering er i 2028. Det er ikke gjennomført "engangsløft". Dette betyr at bortfester ved festeavtalens utløp har anledning til å gjøre en større justering av festeavgiften i samsvar med tomtefesteloven § 15 (4).

Innløsningsvilkår festekontrakt: Grunneier opplyser å omfattes av Landbruksunntaket. Fester har derfor ikke krav på å innløse tomten, men bortfester opplyser at det er aktuelt med innløsning.

Adkomst
Se kartskisse i annonser. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har rolig og usjenert beliggenhet i et veletablert boligområde på Botner i Larkollen. Boligen ligger høyt og fritt i terrenget med utsikt mot fjorden og over omkringliggende grøntområder. Nabolaget kjennetegnes av fredelige omgivelser, romslige tomter og frodig natur, samtidig som kysten og Larkollens fasiliteter ligger innenfor behagelig gangavstand.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel og praktisk. Både Støtvigenga barnehage og Larkollen skole (1. til 7. trinn) ligger i gangavstand fra boligen, noe som gir en trygg og lettvint skolevei. For elever i ungdomsskolealder er det en kort biltur til Rygge ungdomsskole. Dagligvarehandelen gjøres unna lokalt på Joker Larkollen, en kort spasertur unna. For et større utvalg av butikker, apotek og øvrige servicetilbud er det blant annet flere kjøpesentra kun en kort kjøretur unna.

Larkollen byr på fine kystomgivelser og gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Den populære kyststien snor seg langs halvøya og byr på flotte turstier langs svaberg, skog og sjøkanten. Nærområdet har flere fine badeplasser som Nesetstranda, Paradisbukta og Botnerbaugen, med sandstrender og gode forhold for

padling, kiting og badeliv. Larkollen idrettsplass ligger i gangavstand fra huset, og for golfentusiaster ligger Evje Golfpark en kort kjøretur unna. I tillegg byr Støtvig Hotell og Losen på hyggelige spisesteder og sosiale møteplasser ved sundet.

Offentlig kommunikasjon og gode veiforbindelser gjør det enkelt å pendle herfra. Nærmeste bussholdeplass ligger i gangavstand ved Betel med faste avganger mot Rygge og Moss. Fra Rygge stasjon, en kort kjøretur unna på rundt ti til femten minutter, går det jevnlige tog mot Oslo S. Til Moss sentrum med sitt rike handels- og kulturtilbud tar det omtrent femten minutter med bil.

Hvert år arrangeres dessuten «Larkolluka» i midten av juli med aktiviteter for hele familien. Dette er et populært arrangement både for fastboende, hyttefolket og tilreisende, og har gjennom årene inkludert dagsaktiviteter som olabilløp, sandslott- og krabbefiskekonkurranse og lokalrevy for barn og ungdom, for å nevne noe. Kveldsprogrammet tilbyr bla. a. konsertopplevelser, utekino, vinsmaking og Silent Disco.

Offentlig kommunikasjon
Betel (busslinje 200): 6 min. gange
Rygge stasjon: 13 min. kjøring

Fra Rygge er det gode togforbindelser på Østfoldbanen, og fra Moss er det fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det under en time med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Barnehage og skoler:
Støtvigenga barnehage: 8 min. gange
Larkollen skole (1.–7. trinn): 9 min. gange
Rygge ungdomsskole (8.–10. trinn): 13 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Idrett og fritid:
Larkollen idrettsplass: 9 min. gange
Evje Golfpark: 7 min. kjøring
Fokus Trening: 13 min. kjøring
SKY Fitness Rygge: 14 min. kjøring

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiver for den opprinnelig oppførte eiendom.
Det foreligger godkjent vedtak for tilbygg til sommerhytte datert 1965 og godkjent vedtak om oppføring av veranda og fasadeendring datert 1980.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg/påbygg/omgjøring fra hytte til helårshus datert 02.07.1990. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstod arbeider før ferdigattest kunne utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger byggemeldte tegninger ifm. tilbygg/nybygg/omgjøring datert 1989 og nyere tegninger datert 07.07.2000 ifm. melding om arbeid for blant annet ny veranda, trapp og endret innvendig romløsning. Det er noen avvik mot disse:
1. etasje: Del av kjøkken var tidligere et soverom (nordøst). Soverom mot nordvest er etablert i opprinnelig hall og dagens entré var rom merket arb/disp. 2. etasje: Rom med servant brukt som soverom var opprinnelig arbeidsrom og rom merket mørkerom, antatt ikke omsøkt. Dagens spisestue er et godkjent soverom. Loftsetasjen er i dag innredet med soverom. Det er 12 kvm målbart areal av totalt 60 kvm grunnflate på loft, men ingen areal er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold. Videre er det etablert utvendig trapp til veranda i 2. etasje som ikke fremgår av fasadetegningene.

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

På eiendommen er det også oppført en frittstående utebod.

Vei, vann og avløp
Adkomst fra privat vei med felles vedlikeholdsplikt og medlemskap i veilag.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert.
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2021-2032 (plan-ID KP_3002), ikrafttrådt 24.03.2021. I kommuneplanen er 1 512 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planer for eiendommen. Plankart ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler eller se kommunens hjemmesider.

Selger opplyser at det er mottatt nabovarsler for bygging på tomter i nærheten. Det har vært flere forsøk, men ingen prosjekter har blitt realisert.

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

3103/133/136:
26.04.1956 - Dokumentnr: 1106 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER FESTE
Overført fra: KNR: 3002 GNR: 133 BNR: 136 FNR: 0 SNR: 1 m.fl.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Meglers forklaring: Grunnseddel/festekontrakt fastsetter at det kun tillates oppført ett beboelseshus og ett uthus, og plasseringen forutsettes godkjent av utleier. Det er forbudt å drive virksomhet som kan være sjenerende for naboene. Adkomst til tomten skjer fra prosjekterte veier og gangstier med forholdsmessig plikt til å delta i opparbeidelse og vedlikehold, herunder felles innkjørselsvei med bnr. 154 (halvpart hver). Trær på tomten tilhører grunneier og må ikke felles uten anvisning.

26.04.1956 - Dokumentnr: 1106 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
Årlig festeavgift: NOK 265
Forkjøpsrett
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
Overført fra: KNR: 3002 GNR: 133 BNR: 136 FNR: 0 SNR: 1 m.fl.
1992/8672-3/87 30.11.1992 ** DIVERSE PÅTEGNING
Årlig festeavgift: 1.513,-
Bestemmelser om regulering av leien
Gjelder denne eiendom m.fl.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Meglers forklaring: Grunnseddel/festekontrakt med festetid på 99 år regnet fra 01.08.1955. Grunneier har panterett i bygninger for forfalt festeavgift. Fester har forkjøpsrett til parsellen dersom denne skal selges separat fra hovedbølet. Parsellen har rett til å benytte felles badestrand på eiendommen «Rørvik» (gnr. 33 bnr. 9 i Rygge), uten rett til oppsetting av badehus.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig. NB: For horisontaldelt tomannsbolig kan vi ikke tilby husforsikring, da hele bygningen må forsikres på samme polise. Kjøper må eventuelt tegne leilighetspakken uten husforsikring.

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

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

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

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

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

avtaleinngåelse (budaksept).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 95 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

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 30. oktober 2026

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

Megler 2
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

Meglerforetaket
Nordvik Moss
Bernt Ankers gate 17
1534 MOSS

Juridisk navn: Moss Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 832574112

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

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

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

Fjellgangen 21A

Nabolaget Botner/Larkollen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Larkollen skole (1-7 kl.) 102 elever, 7 klasser	9 min 0.8 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	13 min 10.6 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	19 min 14.8 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	22 min 15.9 km

Ladepunkt for el-bil

Støtvig hotell	9 min

Offentlig transport

Betel Linje 200	6 min 0.6 km
Rygge stasjon Linje RE20	13 min 11.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 26 min

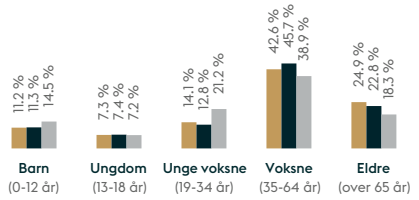
Barnehager

Støtvigenga barnehage (0-5 år) 60 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Joker Larkollen	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Botner/Larkollen	897	474
Larkollen	1 994	986
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

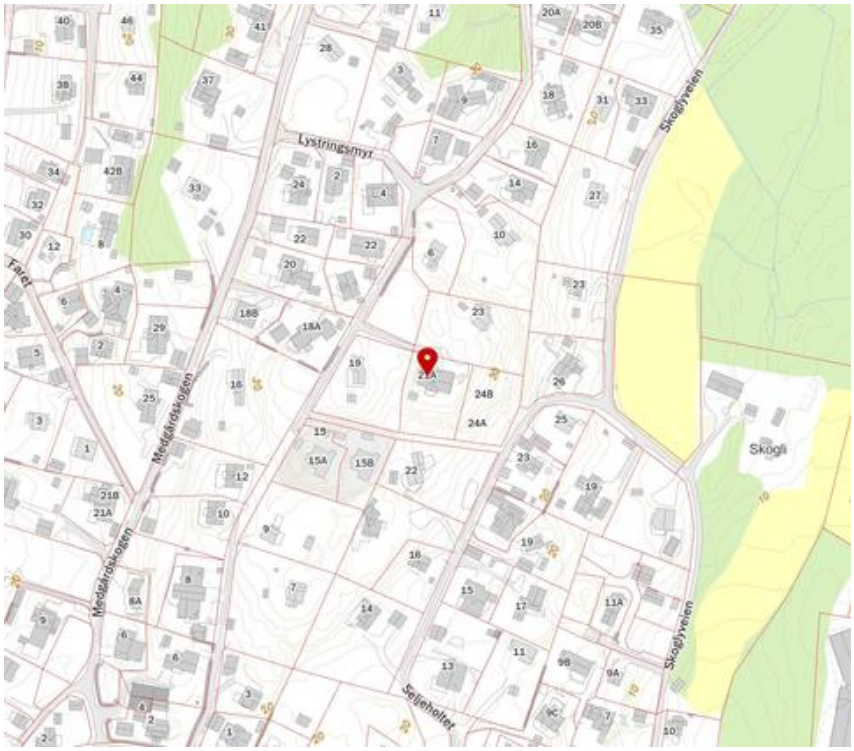
Sport

Larkollen idrettsplass	9 min
Evje Golfpark	7 min
Fokus Trening	13 min
SKY Fitness Rygge	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 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 2026

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Fjellgangen 21A , 1560 LARKOLLEN
MOSS kommune
gnr. 133, bnr. 136

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 240 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1957 **Eiendomsverdi ref nr:** IN3012

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

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

Norsk takst

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i 1989 i trekonstruksjoner i to hovedplan og innredet loftsetasje.
Boligen er oppgradert de siste år ved blant annet ;
Renovert baderom i 2024
Oppgradert elektrisk anlegg i 2023/2024
Flere nyere vinduer og ytterdører
Montert varmepumper i 2023
Oppgradert vv-bereder og varmeanlegg i 2023

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med takstein.
Renner, nedløp og øvrige beslag i plastbelagt stål. Montert stigetrinn, pipe med helbeslag.
Saltak med innredet loftsetasje, adkomst til isolert kneloft. Tak ventilert ved luftespalte langs takfot, luftespalte mellom isolasjon og undertak.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel.
Vinduer med ramme og karm i tre med hhv. 2- og 3-lags isolerglass med varierende alder, 1987, 1989, 2003, 2017. Vindu på det ene soverommet i 1. etasje skiftet i 2026.
Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass, varierende alder 1986, 2007, 2021 og 2025.
Veranda 2. etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre.
Terrasse oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre.
Plassbygde tretrapper.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett, laminatgulv, heltre gulvbord i hhv. eik og furu.
Vegger generelt med tre panel og panelplater i mdf.
Etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Gulv i 1. etasje som stubbloftsgulv over krypkjeller.
Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med høy aktsomhetsgrad.
Murt teglsteinspipe med tilknyttet elementpeis med innsats i 1.- og 2. etasje. Sotluke tilgjengelig i 1. etasje.
Krypkjeller med fjell- og sandgrunn.
Tretrapp med åpne opptrinn, spilerekkverk i trapp.
Stedvise inntrekksveier.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Baderom fra byggeår.

Våtrom › 2. etasje › Bad/vaskerom
Baderom renovert i 2024 og oppgradert i 2026, utførelse dokumentert med beskrivelse og detaljbilder fra utførende firma.
Flislagte vegger. Himling med malt trepanel.
Trrevindu over badekar fuktbeskyttet med våtromsmaling.
Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk i dusjnisje, ved vaskemaskin og under badekar.
Plastsluk og påstrykningsmembran.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap, dusjnisje, røropplegg for vaskemaskin, utslagskum i skapinnredning, badekar med karmontert armatur.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken
Skapinnredning med fronter i malt heltre, benkeplate i carrara-marmor med underlimt servantkum. Integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Montert automatisk vannstoppventil.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

Kjøkken › 2. etasje › Kjøkken
Skapinnredning med slette fronter, benkeplater i bambustre og mindre del med laminatplate, servantkum i porselen. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kombiskap kjøl/frys.
Montert automatisk vannstoppventil.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstu med adkomst fra baderommet. Vegger og himling med trepanel, gulv med gulvbelegg.
Badstuovn. Veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i 2. etasje utført i plast i rør-i-rør system med fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk. Kurser merket.
Røranlegg i 2. etasje oppgradert i 2024, dokumentasjon foreligger.
Vannledninger i 1. etasje utført i kombinasjon plastledninger i rør-i-rør og kobberrør.
Plast avløp.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger enkelte rom, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn i begge etasjer.
Varmefordeling med vannbåren gulvvarme, panelovner og varmepumper luft-til-luft.
VV-bereder 300 liter, montert i rom med sluk. Bereder montert i 1. etasje med fordeling til begge etasjer.
Blandeventil og stigerør skiftet i 2023.
Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme, elektrisk oppvarmet.
Gulvvarme-rør fra byggeår. -Sirkulasjonspumpe, komponenter i el-kassett, spindler på samlestokk gulvvarme og styring av gulvvarme oppgradert i 2023.
Varmepumpe luft-til-luft, montert i 2023.
El-anlegg oppgradert i 2023 og 2024.
Røykvarslere montert, håndslukkere tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fjell og løsmasser.
Grunnmur uten kjent oppgradering av utvendig fuktsikring, knotteplast ikke påvist.
Murt/støpt grunnmur.
Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen, og gruslagt gårdsplass.
Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Pvc avløp.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

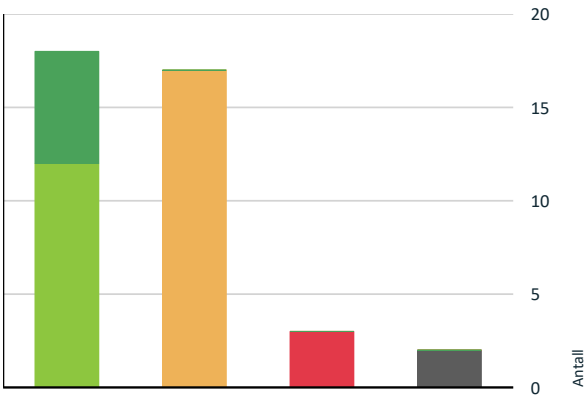
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Trapp til veranda.
Innredet del av loftsetasje.

Sammendrag av boligens tilstand

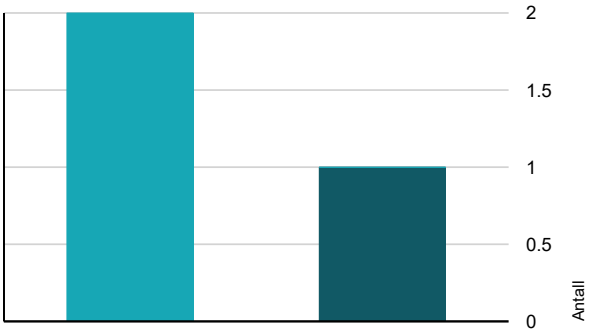
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varme	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter (terrasse med høyde over terreng 1,0 meter).
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeår basert på utstedt Brukstillatelse i 1989, antatt gjeldende for hovedombygging fra hytte til bolig. Byggeår opprinnelig hytte er ukjent.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med takstein.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• TG vurdert på bakgrunn av alder/beslag med usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Det bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold av renner, nedløp og beslag for å sikre fortsatt funksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert levetid, lekkasjer og skader på bygningen som følge av vanninntrenging.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med innredet loftsetasje, adkomst til isolert kneloft. Tak ventilert ved luftespalte langs takfot, luftespalte mellom isolasjon og undertak.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen.
Luftespalte langs takfot, begrenset lufting mellom isolasjon og sutakplater, ingen ventil i gavlene for kryploft.

• Sutakplater med alder over 13 år, usikker fremtidig funksjon.

• Vindskier stedvis lokalt råtebeskadiget.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Sutakplater med høy alder bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle tegn til svekket funksjon eller skader.
Konsekvensen av å ikke følge opp kan være redusert beskyttelse mot fukt og vanninntrengning, noe som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

• Råteskadede deler av vindskiene bør skiftes ut for å hindre videre nedbrytning av trekonstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrengning.
Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og ytterligere skader på takkonstruksjonen.





Vindski



Vindski

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel.

Vurdering av avvik:

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

• Kledning stedvis nær terreng.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Kledning som er plassert nær terreng har økt risiko for fuktopptrekk og råteskader.
Det anbefales å justere terrenget eller heve kledningen slik at det oppnås tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng, for å redusere risikoen for skader på konstruksjonen.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med hhv. 2- og 3-lags isolerglass med varierende alder, 1987, 1989, 2003, 2017. Vindu på det ene soverommet i 1. etasje skiftet i 2026.

Vurdering av avvik:

• Enkelte vinduer med usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass, varierende alder 1986, 2007, 2021 og 2025.

Vurdering av avvik:

• Hev/senk-dør med Isolerglass eldre enn 35 år; Usikker fremtidig funksjon

Konsekvens/tiltak

• Hev/senk-dør med isolerglass eldre enn 35 år bør vurderes for utskifting, da det er usikkerhet rundt fremtidig funksjon og økt risiko for punktering av glass, varmetap og redusert isolasjonsevne. Dette kan medføre økte vedlikeholdskostnader og redusert komfort.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda 2. etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Bærende trestolper avsluttet ned i terreng.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Bærende trestolper bør ikke avsluttes direkte i terreng, da dette øker risikoen for fuktopptak og råteskader i konstruksjonen.
Det anbefales å etablere tiltak som hindrer direkte kontakt mellom trestolper og terreng, for å redusere risikoen for fremtidige skader og svekkelse av bæreevnen.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre en tryggere bruk.



Stolpe ned i terreng



Stolpe ned i terreng



Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter (terrasse med høyde over terreng 1,0 meter).

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.



Store åpninger i rekkverk

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygde tretrapper.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

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



Manglende rekkverk i trapp

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminatgulv, heltre gulvbord i hhv. eik og furu.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger generelt med tre panel og panelplater i mdf.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Gulv i 1. etasje som stubbloftsgulv over krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med høy aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt teglsteinspipe med tilknyttet elementpeis med innsats i 1.- og 2. etasje. Sotluke tilgjengelig i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Påvist liten avstand fra toppen av sotluke til bunnen av ildstedets røykrør. Minste anbefalte avstand er 20 cm, målt avstand er 5 cm.

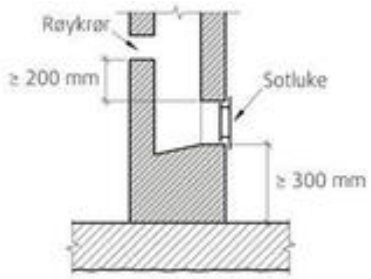
Konsekvens/tiltak
• Avstanden fra toppen av sotluken til bunnen av ildstedets røykrør bør økes til minimum 20 cm for å oppfylle gjeldende anbefaling, ved å heve røykrørets innløp i pipen. Alternativt bør ildstedet frakobles og hull fra røyrør i pipe igjenmures forskriftsmessig.
Manglende avstand kan medføre økt risiko for overoppheting og brannfare, samt redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.

Branntilsyn avhold i februar 2025 av Movar/Mosseregionen interkommunale brann og redning, uten anmerkninger/pålegg. Vær oppmerksom på at Branntilsyn nødvendigvis ikke omfatter hele fyringsanlegget.

Påvist avvik antatt ikke vurdert ved gjennomført Branntilsyn.



Ildstedets røykrør sett fra sotluke i pipe, sotlukestein her tatt ut for foto



Krav til høyde fra topp av sotluke til bunn av røykrør.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller med fjell- og sandgrunn.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
• Sandgrunn uten fuktbegrensende tildekking.
• Påvist symptomer på tidvis innsig i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.
• Det bør utlegges plastfolie på sandgrunnen i krypkjelleren for å redusere fuktavdunstning fra grunnen til overliggende trekonstruksjoner.
Manglende tildekking kan føre til økt fuktighet i konstruksjonen, noe som gir risiko for råte, sopp og skader på bygningen over tid.
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfanget av innsiget i krypkjelleren, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktinntrengning.
Det bør foretas oppgraving på gårdsplass langs grunnmur for avdekking av fallforhold på underliggende terreng/grunn, oppgradere drensledning og utvendig fuktsikring av grunnmur.

Konsekvensen av ikke å utbedre forholdet er økt risiko for fuktskader, råte og soppdannelse i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport

TG3 er relatert til påvist innsig.
Kryperommet er ikke besiktiget i sin helhet pga. manglende tilgjengelighet mot indre del. -Vær oppmerksom på at det på grunn av manglende adkomst til del av kryperommet kan være skader på konstruksjoner som ikke er påvist.
Ved fuktmålinger i trekonstruksjoner i besiktiget del ble det påvist noe forhøyede fuktverdier, men ikke skadelig fukt besiktigelsesdagen. -Vær oppmerksom på at fuktnivå i konstruksjonene kan variere med årstid.
Det ble ikke påvist råteskader i besiktiget/tilgjengelig del av krypkjelleren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Innsig

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med åpne opptrinn, spilerekkverk i trapp.

Vurdering av avvik:

- Trapp til innredet loftetasje med lav fri høyde i etasjeskillet og mot skråtak.
- Trapper mellom halvetasjer/nivåforskjeller uten rekkverk/håndløper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å utbedre trappen eller tilpasse bruken, da lav fri høyde kan medføre risiko for hodeskader ved ferdsel.
- Det bør monteres rekkverk/håndløper på trapper mellom halvetasjer/nivåforskjeller for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk og håndløper kan føre til personskader.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Stedvise inntrekksveier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist inntrekksveier for gnagere, krypkjeller med stedvis løse plater underside stubbloftsgulv.

Konsekvens/tiltak

- Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom fra byggeår.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG pga. våtrom med tettesjikt etablert før år 2000. -Etter ny forskrift/standard pr. 1. juli 2026 medfører dette TG 3.
Vær spesielt oppmerksom på følgende forhold :
Tettesjikt/membran uten tett tilslutning til sluk.
Utett tettesjikt/membran ved overgang gulv/vegg ved ende av badekar og bak VV-berederen.
Nye baderomsplater avslutttet med mykfuge mot gulvflis, dvs.mangler bunnlist og tetting.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Utett overgang gulv/vegg.



Utett oppkant membran mellom gulv og baderomsplate.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Baderom renovert i 2024 og oppgradert i 2026, utførelse dokumentert med beskrivelse og detaljbilder fra utførende firma.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Himling med malt trepanel.
Trrevindu over badekar fuktbeskyttet med våtromsmaling.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk i dusjnisje, ved vaskemaskin og under badekar.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk og påstrykningsmembran.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap, dusjnisje, røropplegg for vaskemaskin, utslagskum i skapinnredning, badekar med karmontert armatur.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrom renovert i 2024 med foreliggende dokumentasjon, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med fronter i malt heltre, benkeplate i carrara-marmor med underlimt servantkum. Integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Montert automatisk vannstoppventil.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med slette fronter, benkeplater i bambustre og mindre del med laminatplate, servantkum i porselen. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kombiskap kjøl/frys. Montert automatisk vannstoppventil.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstu med adkomst fra baderommet. Vegger og himling med trepanel, gulv med gulvbelegg.

2. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuovn. Veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i 2. etasje utført i plast i rør-i-rør system med fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk. Kurser merket. Røranlegg i 2. etasje oppgradert i 2024, dokumentasjon foreligger.
Vannledninger i 1. etasje utført i kombinasjon plastledninger i rør-i-rør og kobberrør.

Vurdering av avvik:
• Stedvis vannledninger med kobberrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Eldre rør har økt risiko for korrosjon, lekkasjer og tretthetsbrudd, usikker fremtidig funksjon. -Anbefales vurdert skiftet for å unngå rørbrudd.



Nytt fordelerskap på bad i 2. etasje.



Kobberrør i 1. etasje

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløp.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen ; Soverom uten ventilering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn i begge etasjer.
Varmefordeling med vannbåren gulvvarme, panelovner og varmepumper luft-til-luft.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VV-bereder 300 liter, montert i rom med sluk. Bereder montert i 1. etasje med fordeling til begge etasjer.
Blandeventil og stigerør skiftet i 2023.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme, elektrisk oppvarmet.
Gulvvarme-rør fra byggeår. -Sirkulasjonspumpe, komponenter i el-kassett, spindler på samlestokk gulvvarme og styring av gulvvarme oppgradert i 2023.

Vurdering av avvik:

• Koblinger/overganger/rør fra el.kassett med irr- og rustdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Koblinger, overganger og rør med irr- og rustdannelser bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres av fagperson, for å unngå lekkasjer og videre korrosjon som kan føre til funksjonssvikt eller vannskader.

Tilstandsrapport







El-kassett og sirkulasjonspumpe



El-kassett med aldersslitasje og irr/rust på tilkobling.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft-til-luft, montert i 2023.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg oppgradert i 2023 og 2024.





Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere montert, håndslukkere tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fjell og løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Grunnmur uten kjent oppgradering av utvendig fuktsikring, knotteplast ikke påvist.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Utbedringer av fuktsikring må sees i sammenheng med medtatt utbedring i pkt. Krypkjeller.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt/støpt grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen, og gruslagt gårdsplass.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette medfører vann inn mot grunnmuren. -Medfører tidvis noe innsig i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Beskrivelse

Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Pvc avløp.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Åpninger i rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter (terrasse med høyde over terreng 1,0 meter).
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre en tryggere bruk.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående utebod i uisolert trekonstruksjon på påler.
Oppgraderinger/rahabilitering må påregnes.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	108	8		116	50		116
2. etasje	120			120	70		120
Loftsetasje	12			12		48	60
SUM	**240**	**8**			**120**	**48**	**296**
SUM BRA	**248**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod, bod 2, bod 3	
2. etasje	Hall m/trapp, bad/vaskerom, badstue, kjøkken, stue, spisestue, soverom, soverom 2		
Loftsetasje	Trapperom, soverom, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Trapp til veranda.
Innredet del av loftsetasje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Oppgraderinger bad i 2026
Renovert baderom i 2024
El- og rørarbeider

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bod		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Maren Andrea Aase-Røtne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	133	136		0	1512.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fjellgangen 21A

Hjemmelshaver

Myrvold Cecilie Kubberød, Kubberød Lars Kristian, Aase-Røtne Maren Andrea

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde i Larkollen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Råde Elektro; Montert varmepumpe, inkl. ny kurs	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Råde Elektro, 11/10-2026 : Oppgradert i el-skap, i 2023	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Råde Elektro, 11/10-2026 ; Div. ombygg i 2023	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon bad		Bygg&Mal as, 2024 og 2026 ; Beskrivelse og fotodokumentasjon renovert bad i 2. etasje.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Installatøren, 2/1-2025 ; Generell sjekk av anlegg og el-skap, byttet 2 stk automater. Byttet relé varmeanlegg. Mont lys, vifte, stikk bad.	Gjennomgått		Nei
Rør		Østfold Rør, fakt. 12/4-2023; Oppgradert styring gulvvarme, byttet spindler på samlestokk. byttet blandeventil og stigerør på VV-bereder.	Gjennomgått		Nei
Rør		Østfold Rør, fakt. des.2024 ; Rørarb. ifbm. renovert bad i 2. etasje. Vannledninger rør-i-rør i 2. etasje, inkl nytt fordelerskap. Montert vannstoppventil kjøkken 2. etg.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2026	
2	30.10.2026	byggeår

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. okt. 2026

Oppdragsnummer
41-0195/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fjellgangen 21A, 1560 LARKOLLEN

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Maren Andrea Aase-Røtne

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2005

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 89523207
Forsikret i: gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og Mal 2024 bad i 2 etg.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: bygg og mal 2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: bygg og mal 2024

---

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: byttet deler av rekkverk terrasse. Byttet vinduer og dører. Byttet kledning på endevegg. Byttet drager på tak utstikk. Ny utvendig trapp. Ny terrasse 1etg.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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: råde elektro Kurser i 1 og 2. Satt inn egen strømmåler til 2etg. Arbeid i sikringsskap utført av Råde elektro. Jeg har ikke samsvarserklæringer fra tidligere eiere, eller oversikt over tidligere arbeide.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: aner ikke men tenker det har det, da det har blitt gjort arbeid i det elektriske

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: østfold rør i forbindelse med nytt bad i 2 etg.

---

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: terrasse i 1 etg har fått levegg og trapp utv til 2 etg har endret .

---

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

Nei

Eventuell kommentar: tilknyttet svingen vei og kloakk lag for videre tilkoblet kommunalt nett.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: har vært sprekk langs vegg i bad 2 etg, badet er i dag total renovert.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har gått igjennom alle kontroller

---

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: vinduer på kjøkken 2 etg var gamle , de er nå byttet i 2026.

---

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

Ja

Beskriv: hadde varmgang i sikringsskap , dette ble utbedret av fagfolk

---

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

Nei

Eventuell kommentar: huset er litt skjevt og skakt men tror ikke det er noe galt. Ingenting har endret seg på 20 år

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: det har noen vintere kommet mus inn, gjennom krypkjeller og opp i vannbåren skap 1etg bad. De få musene har blitt tatt med musefelle, ingen årlig problematikk men har hendt

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Det har tidligere vært to seksjoner(horisontal seksjonering) men nå er huset kun en seksjon.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Dette må undersøkes, men det er utleiemegleren som har hatt oppdraget og da må jeg anta at dette er ok.

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2005 salgsoppgave 2 etg og 2011 på salgsoppgave 1 etg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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?

Ja

Beskriv: det har vært noen prosjekter opp i gjennom som aldri har kommet til realisering.

---

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: festetomt Medlemskap i veilag.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Medlem av veilag.

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: 41-0195/26

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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.

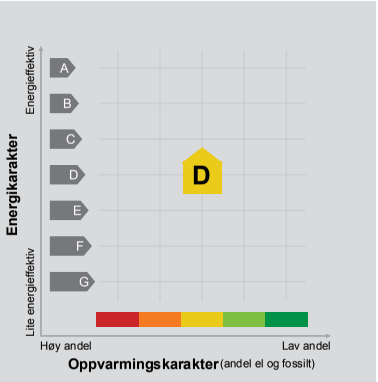
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Installere solvarmeanlegg
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Luft kort og effektivt

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellgangen 21A
Postnummer	1560
Sted	LARKOLLEN
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	136
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6528716
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	6110d308-9785-4f0a-86b3-016581df02c2
Dato	16.10.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	109
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fjellgangen 21A
Postnummer: 1560
Sted: LARKOLLEN
Kommune: Moss
Bolignummer: H0101
Dato: 16.10.2023 12:57:11
Energimerkenummer: 6110d308-9785-4f0a-86b3-016581df02c2

Kommunenummer: 3002
Gårdsnummer: 133
Bruksnummer: 136
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6528716

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere solvarmeanlegg

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

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 4: 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 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: 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 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 20: 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 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

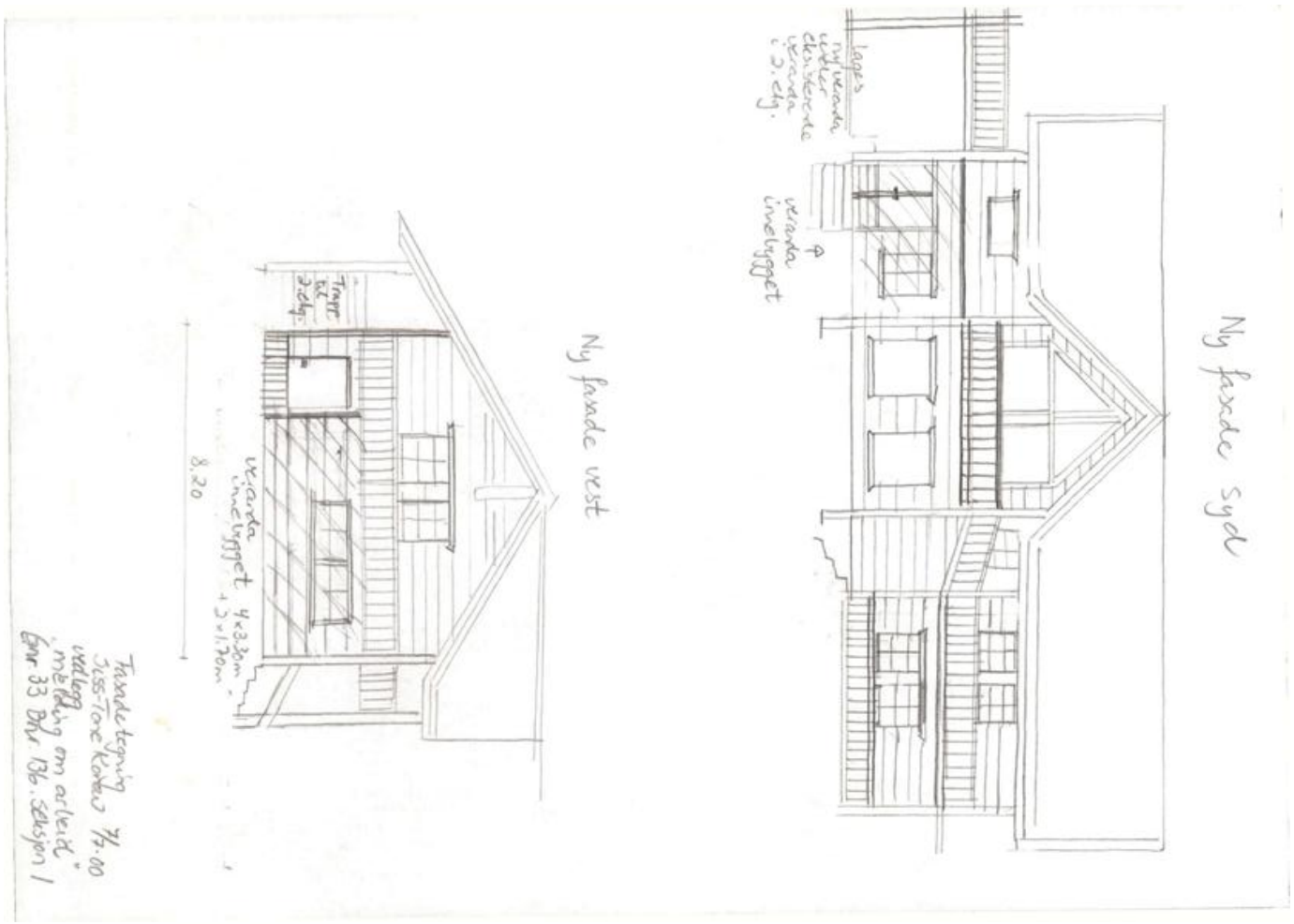
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

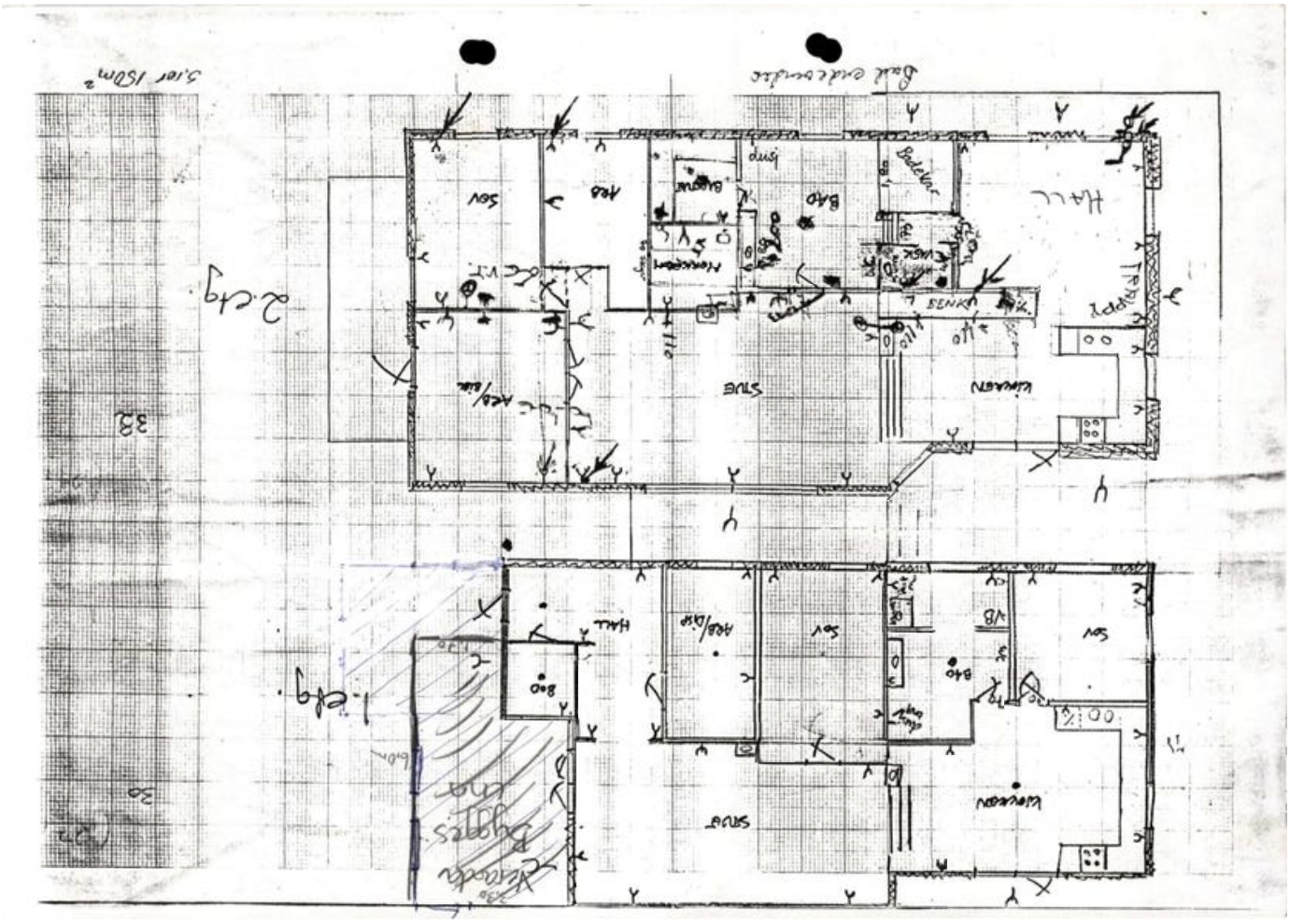
Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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


Ny fasade vest
Ny fasade syd
Tilbygg 2. etg.
8.20
Tegnforklaring
Jess-Tone Kaden
Nabovarsel
Melding om arbeid
Bygg 33 Bhr 136 Seksjon 1


Gatebruksplan
2. etg.
1. etg.
Hall
Stue
Kjøkken
Bad
Soverom
Trapp
Senk

Dok. nr. 1106 Dagbokført 26 4 56.

GRUNNSEDDEL.

MOSS SORENSKRIVEREMBETE

Undertegnede Andreas Kubberød, f. 26/4 1905 bortfester herved for et tidsrum av 99 - nittini - år til

Herr Rolf Olsen

sin eiendom

"Parsell nr. 12" gnr. 33 bnr. 136

av skyld 5 øre i Rygge.

Partene erkjenner å være enige om følgende festevilkår:

1. Festeavgiften utgjør kr. 264,80 - kroner tohundreogsekstifire 80/100 pr. år, som erlegges ukrevet til eieren på dennes bopel forskuddsvis hvert års 1. september.
2. Parsellen er overtatt 1. august 1955. Parsellen utgjør i h.t. skylddeling og oppmåling 2.648 kvm.
3. Til sikkerhet for skadesløs betaling av festeavgiften med mulige omkostninger forbeholder grunneieren seg 1. prioritets panterett i de på parsellen oppførendes bygninger, samt i tilfelle ildebrann i bygningenes assuransesum. Uteblir leien noe år og den ikke betales innen 2 - to - måneder etter påkrav, er utleieren berettiget til uten lovmål og dom å ryddiggjøre tomten jfr. tvangs f.bl. § 3 nr. 9.
4. På tomten må kun oppføres 1 beboelseshus og 1 uthus. Parsellen må bebygges pent og ordentlig. Husenes plassering forutsettes godkjent av utleieren.
   Det må ikke på tomten drives handel, kafe, bedrift eller annen for naboene sjenerende virksomhet.
5. Gjerdehold er utleieren uvedkommende og påhviler leieren. Mot leier av naboparsell har tomteleieren halv gjerdeplikt.
6. Adkomst til tomten skjer fra projekterte veier og gangstier som utparselleringsplanen viser.
   Den nødvendige grunn til veier (i 6 m. bredde) og til gangstiene utlegges av grunneieren. Det påhviler leieren sammen med de øvrige tilliggende leiere å delta forholdsmessig i opparbeidelse og vedlikehold.
   Som det fremgår av utparselleringsplanen har tomt nr. 24 (gnr. 33 bnr. 154) felles innkjørsel med nærværende parsell. Denne innkjørselsvei skal anlegges og vedlikeholdes av leierne av gnr. 33 bnr. 154 gnr. 33 bnr. 136 i fellesskap (hver for en halvdel).
7. Parsellen har sammen med andre bruksberettigede rett til benyttelse av fellesbadestranden på eiendommen "Rørvik" gnr. 33 bnr. 9 i Rygge, men har ikke rett til oppsetting av badehus.

8. Trær på tomten er grunneierens eiendom og må ikke fjernes uten etter hans anvisning.
9. Festeren har forkjøprett til parsellen, hvis denne skal selges uten at dette skjer i forbindelse med salg av hele hovedbølet.
10. Enhver uoverensstemmelse som eventuellt måtte oppstå mellom eier og leier i forbindelse med denne avtale er partene enige om med bindende virkning og overlate til voldgift av 3 - tre personer. Den ene av disse oppnevnes av Sorenskriveren i Moss (oppmannen) mens partene forøvrig oppnevner en hver.
11. Leieren bærer alle med denne kontrakt forbundne omkostninger så som pristakst- oppmålings- og skylddelingsgebyrer, stempel og tinglysningsgebyrer samt salær for opprettelse av kontrakt til o.r.sakfører Knut Lolland, Moss.
12. Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer en for leier og en for utleier. Leierens kontrakt blir å tinglyse.

Moss, den 21/4 1956.

Som utleier: Som leier:

Andreas Kubberød Rolf M. Olsen

Tiltres forsåvidt angår baderetten (kontraktens pkt. 7).
D.s.o.
Kr. Kubberød

Jeg bevitner herved at herrene Andreas og Kristian Kubberød egenhendig og i mitt nærvær har undertegnet denne kontrakt og at de begge er over 21 år.
D.S.O.

Knut Lolland
O.r.sakfører.

NORGE 50 Kroner SORENSKRIVEREMBETE

NORGE MOSS SORENSKRIVEREMBETE Kr. 25.00

TINGLYST
ved Moss Sorenskriverembete
Dagbokført 26/4 -19 56
Grunnbokført 27 / 4 -19 56
Pantebok A-44 og i gr.boken og reg.III 366 for Rygge.
Gebyr for tinglysing betalt med kr. 15,-.

Heftelser vil på begjæring bli anmerket
mot gebyr kr. 2.00

Ord Langerstad

MOSS SORENSKRIVEREMBEDE

Nærværende grunnseddel transporteres hermed til Siss-Tone Konow Paulsson med de samme plikter og rettigheter.

Moss, 15.08.88.

Rolf Olsen
ROLF OLSEN

TINGLYST
30. 11. 92
MOSS BYRETT
DAGBOKNR. 8672

Transporten godkjennes.

Moss,

Kristian Kubberød
Kristian Kubberød

Etter fradeling av gnr. 33/294 fra nærværende gnr. 33/136, får bnr. 136 et areal stort 1513 m2.
Partene er enige om at fra 1. september 1992 skal den årlige grunnleie for bnr. 136 være kr. 1.513,- -kronerettusenfemhundre-ogtrettitre 00/100-.
Grunnleien kan reguleres hvert 10. år - første gang i 1998 - overensstemmende med stigning/fall i den offentlige konsum-prisindeks.

Larkollen, oktober 1992

Kristian Kubberud

Siss-Tone Konow Paulsson
Siss-Tone Konow Paulsson

TINGLYST
30. 11. 92
MOSS BYRETT
DAGBOKNR. 8672

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 675,-
Dok.avgift betalt med kr.
Unntatt etter lov § 11:
M. H. Eriksen

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
LNFR-areal - nåværende
LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsb
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Støysonegrense
Angitthensyngrense
Båndleggінggrense
Strandlinje sjø
Strandlinje vassdrag
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende
Adkomstveg - nåværende
Farled - nåværende
Abc Kommune(del)plan - påskrift

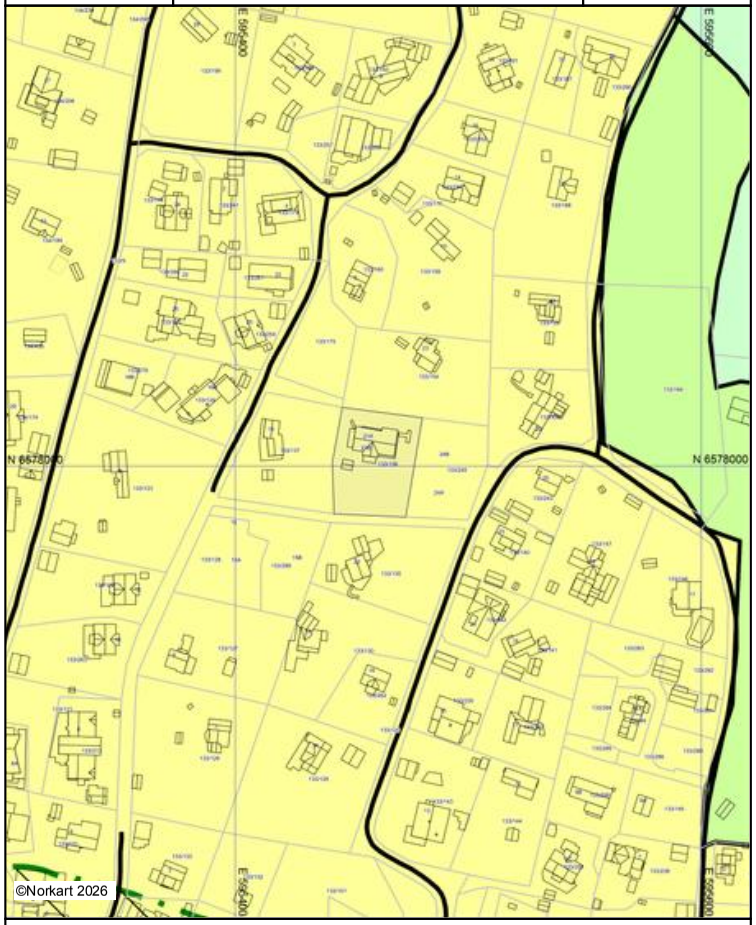
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 133/136
Adresse: Fjellgangen 21A
Dato: 02.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

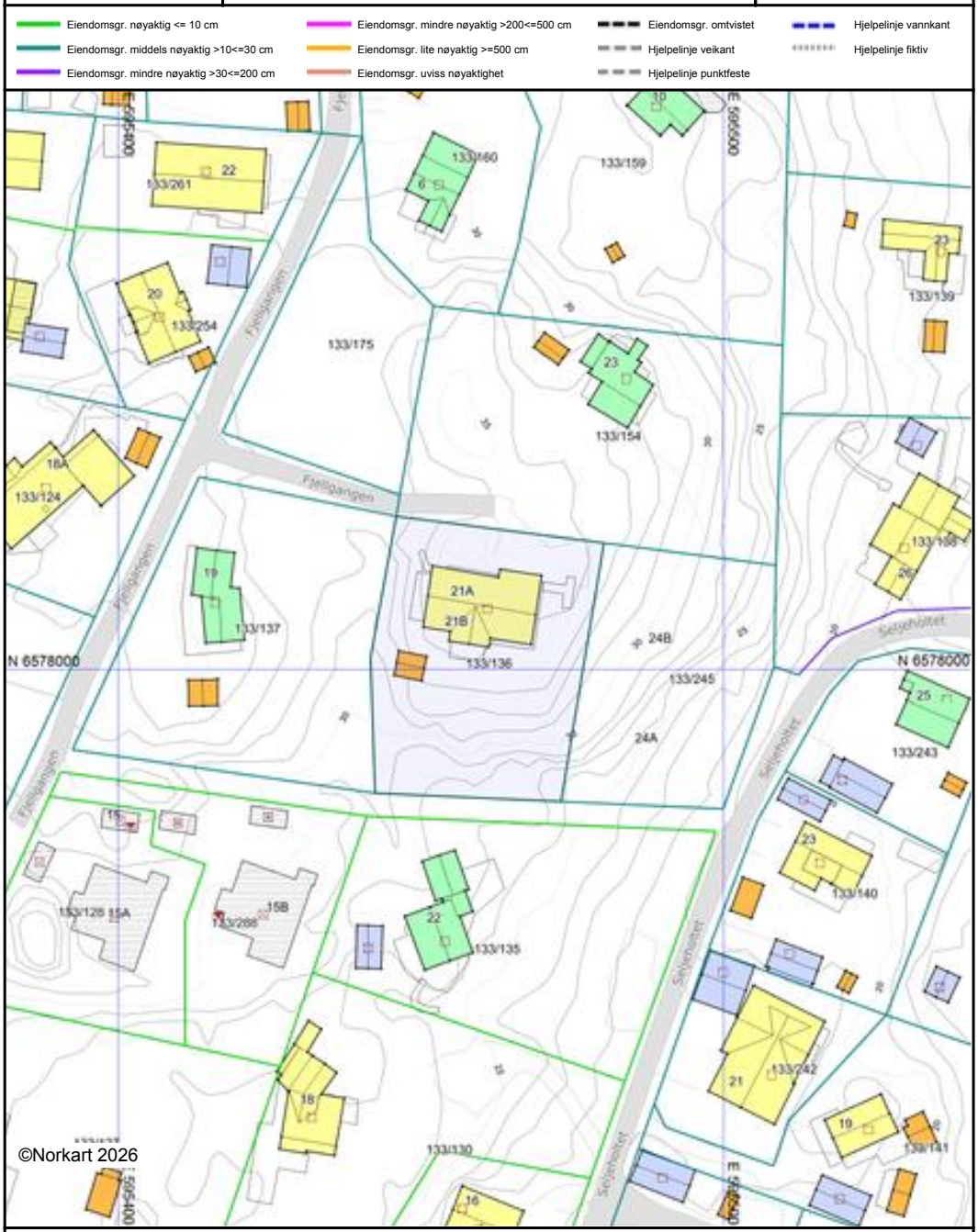
Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 133/136
Adresse: Fjellgangen 21A
Dato: 02.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

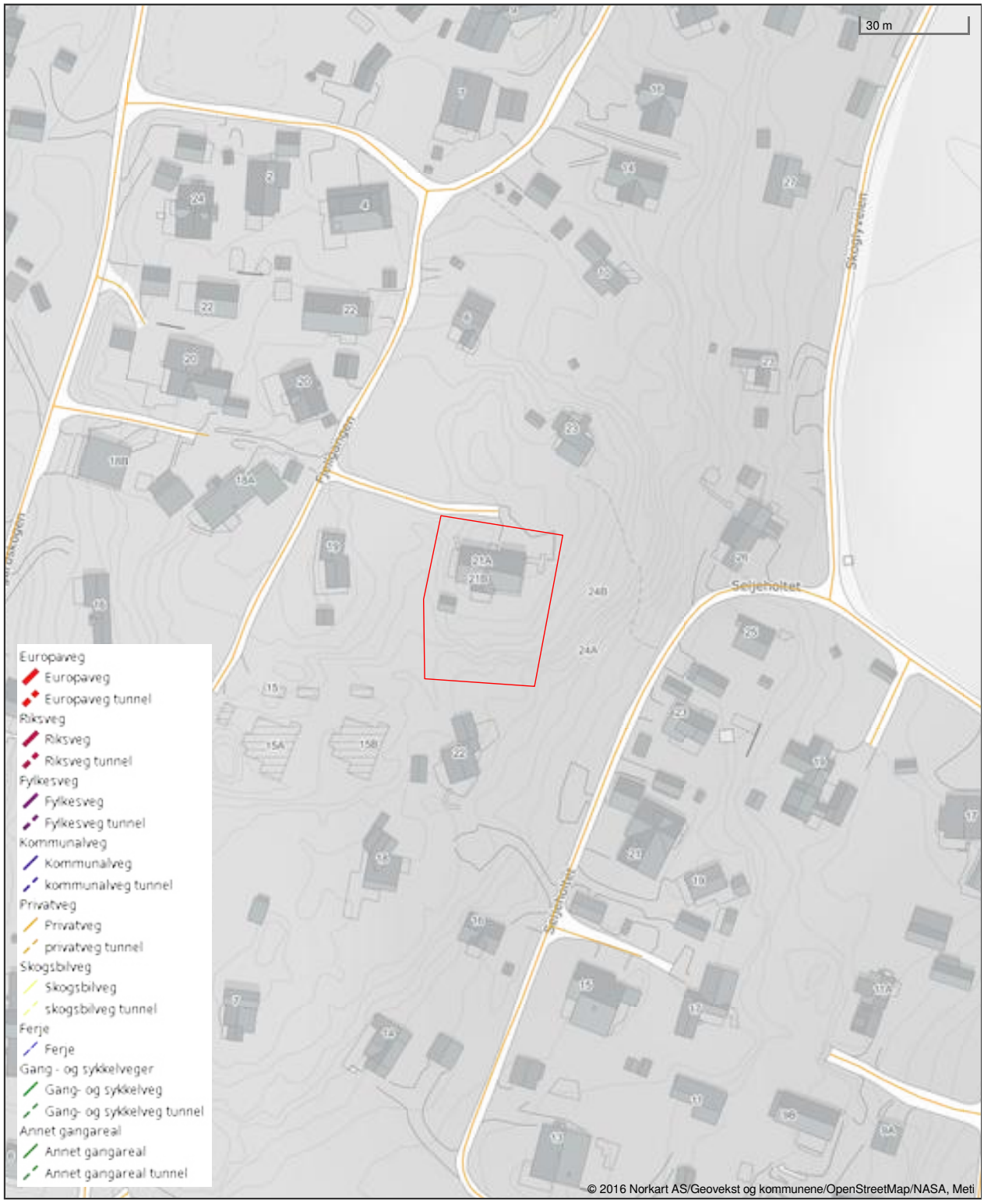
UTM-32



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.

Utskriftsdato: 02.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3103 - 133/136//



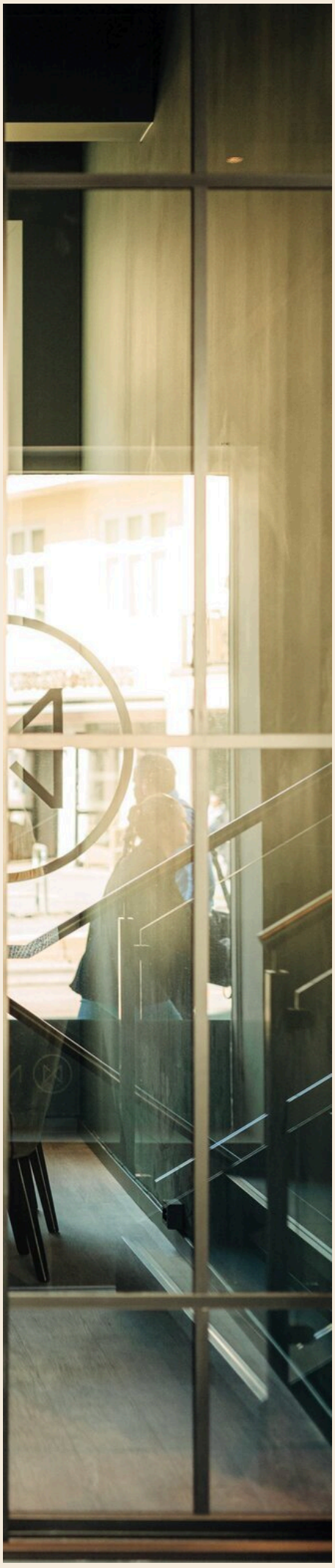
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Moss

Våre eiendomsmeglere i Moss vet hva som skal til for å få mest mulig ut av boligsalget ditt. Vi kjenner Moss, Råde, Våler og Son godt og har den lokale innsikten som gjør en reell forskjell når det gjelder. Moss har sine egne drivere, og dem kjenner vi godt. Våre meglere vet hvordan boligen din bør presenteres for å skape interesse hos de rette kjøperne. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner alt det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

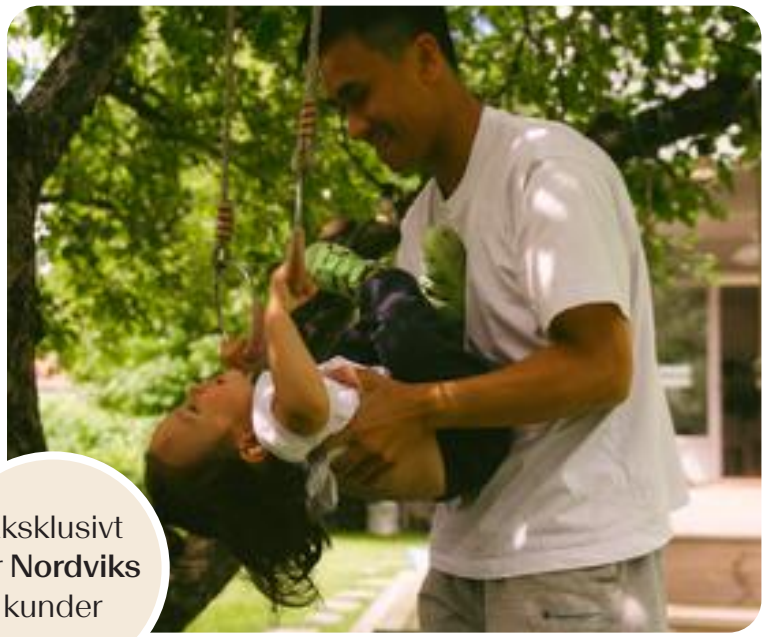


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 41-0195/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Fjellgangen 21A, 1560 LARKOLLEN

Matrikkel: Gnr 133, bnr 136 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 30.10.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Moss **Saksbehandler:** Jacob Thorsen Koren **Telefon:** 928 30 740 **E-post:** j.koren@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Jacob Thorsen Koren

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



Frode Larsen

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

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