



Hananbakken 21B

Velkommen til

Hananbakken 21B



— Hanan, Årvold

Lys og trivelig enebolig i blindvei - Stor terrasse og frittstående garasje -
Barnevennlig og nærhet til turområder

Prisantydning	4 600 000,-
Omkostninger	116 350,-
Totalpris	4 716 350,-
BRA-i	106 kvm
Totalt BRA	129 kvm
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1996
Ansvarlig megler	Jacob Thorsen Koren
Telefon	928 30 740
E-post	j.koren@nordvikbolig.no
Megler	Kent Yuen
Telefon	413 18 511
E-post	k.yuen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Hananbakken 21B!

- Funksjonell planløsning fordelt over to plan.
- Oppgradert bad fra 2023, samt eget toalettrom og vaskerom.
- Terrasse på 22 kvm.
- 2 soverom i dagens løsning, mulighet for 3 soverom.
- Frittstående garasje og utvendig bod.
- Gangvei til Øreåsen skole og barnehage.
- Nærhet til flotte tur- og badeplasser.
- Boligen har en attraktiv beliggenhet på Hanan -sentralt, men samtidig tilbaketrukket ved Mosseelva i et rolig område uten gjennomgangstrafikk. Her bor du med kort vei til flotte tur- og badeplasser, populære strender og Mossemarka med helårs tur- og fritidsmuligheter. I tillegg er det kort vei til et bredt utvalg servicetilbud på Høyda og langs Varnaveien, hvor butikker, restauranter, kafeer og kjøpesentre er samlet på ett sted.

Arealer og innhold



BRA-i:	106 kvm
BRA-e:	23 kvm
Totalt BRA:	129 kvm
TBA:	22 kvm

Beskrivelse

Enebolig

1. etasje:

BRA-i: 69 kvm. Entré, vaskerom, bad og stue/kjøkken.

BRA-e: 4 kvm. Bod.

Total BRA: 73 kvm.

TBA: 22 kvm. Terrasse.

2. etasje:

BRA-i: 37 kvm. Trapperom/gang, soverom, soverom 2, toalettrom og kott.

Total BRA: 37 kvm.

Garasje

1. etasje:

BRA-e: 19 kvm. Garasje.

Total BRA: 19 kvm.

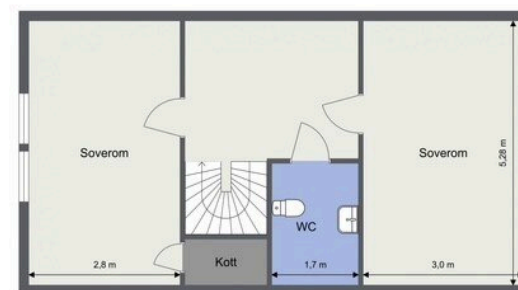
Hananbakken 21 B



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

Plantegning 1. etasje.

Hananbakken 21 B



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

Plantegning 2. etasje.

























The background features several abstract, light-colored geometric shapes on a dark teal background with a fine grid pattern. These shapes include a large L-shaped block at the top left, a smaller L-shaped block at the top center, a large cross-like shape at the bottom center, and a vertical rectangular block with a cross-like extension on the right side.

Informasjon

Hananbakken 21B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

41-0244/25

Boligtype og eierform

Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse

Hananbakken 21B, 1529 MOSS

Gnr 164, bnr 170 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere

Monica Larsen Mandfloen og Morten Mandfloen

Kjøpesum og omkostninger

4 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

115 000,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

116 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

135 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 716 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

4 735 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår

1996

Etasje

2

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 106 kvm

BRA-e: 23 kvm

Totalt BRA: 129 kvm

TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

Enebolig

1. etasje:

BRA-i: 69 kvm. Entré, vaskerom, bad og stue/kjøkken.

BRA-e: 4 kvm. Bod.

Total BRA: 73 kvm.

TBA: 22 kvm. Terrasse.

2. etasje:

BRA-i: 37 kvm. Trapperom/gang, soverom, soverom 2, toalettrom og kott.

Total BRA: 37 kvm.

Garasje**1. etasje:**

BRA-e: 19 kvm. Garasje.

Total BRA: 19 kvm.

Ikke målbare arealer:

Kott i 2. etasje ikke måleverdig areal på 14 kvm pga. lav høyde. Totalt gulvareal er 51 kvm.

Innhold

Boligen inneholder i dagens løsning:

1. etasje: Entré, vaskerom, bad og stue/kjøkken.

2. etasje: Trapperom/gang, to soverom, toalettrom og kott.

Øvrige arealer:

- Terrasse på 22 kvm.

- Frittstående garasje på 19 kvm.

Standard

Parkering skjer enkelt i frittstående garasje eller på gruslagt gårdplass. Fra garasjen er det kort vei til boligens steinlagte og overbygde inngangsparti. Innenfor døren møtes du av en romslig entré med flislagt gulv og behagelig gulvvarme. Her er det god plass til garderobemøbel, samt adkomst til et eget garderoberom som gir rikelige oppbevaringsmuligheter.

Vaskerommet er fra byggeåret og har malte strievegger, sokkelflis og flislagt gulv med jevnt fall mot sluk. Rommet er innredet med veggmontert utslagskum, hyller og har røropplegg for vaskemaskin.

Stuen er åpen og lys, med en planløsning som skaper naturlige soner og god plass til både sofagruppe og spisestue. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en stor og skjermet terrasse på 22 kvm, med plass til flere møbleringsløsninger - perfekt for både frokost, lunsj og middag rundt spisebordet, eller rolige stunder i en lounge. Spisestuen fungerer som et naturlig bindeledd mellom kjøkken og sofadel, mens en koselig peisovn sentralt i rommet bidrar til varme.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot spisestuen og fremstår som både funksjonelt og stilrent. Rommet har flislagt gulv og detaljer med spilevegg. Innredningen består av sorte fronter, benkeplate av laminat med komposittkum og matchende laminatplate på vegg over benk. Hvitevarene består av underbygget oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjøleskap. Over koketoppen er det montert ventilator med avtrekk ut.

Badet ble oppgradert i 2023 med flis på flis. Rommet har moderne 60x60 fliser på vegger og gulv, samt mosaikkfliser i dusjsonen. Innredningen består av skuffeseksjon med nedfelt servant, stort speil med belysning og gulvfestet toalett. Dusjsonen er utstyrt med mosaikkfliser, tak- og hånddusj samt innfellbare glassvegger

• 2. etasje:

En trapp opp møter du en lys og romslig gang med takvinduer og muligheter for oppbevaring. Herfra er det adkomst til boligens to soverom samt et praktisk toalettrom. Toalettrommet er innredet med gulvfestet toalett, nedfelt servant med

skapsplass og speilskap.

Boligen har to soverom, begge beliggende i andre etasje. Hovedsoverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Vegger og tak er malt i en harmonisk grønnfarge. Rommet har i tillegg god plass til garderobeløsning. Det andre rommet er noe mindre, er malt i en lys fargetone og har plass til dobbeltseng. Her er det en stor integrert skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter, mens to vinduer sørger for naturlig lys og en luftig romfølelse.

Innvendige overflater:

- Vegger med panelplater i mdf og tapetserte overflater.
- Gulv med laminat og fliser.
- Takess-plater i 1. etasje og trepanel i 2. etasje. Malt profilert belistning i himling.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger i utførelse kobberrør.
- Plast avløp.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk punktavtrekk kjøkken og baderom.
- Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
- Varmefordeling med panelovner, og gulvvarme entré, bad og vaskerom.
- VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk, fast el-tilknytning ihht. krav.
- El-anlegg fra 1996. El-skap med automatsikringer, overlastvern 63A, 2x16mm².
- Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

Parkering

Parkeringsmuligheter på gruset gårdsplass og i garasje.

Modernisering og påkostninger

- Baderom ble modernisert i 2023 med nye overflater og innredning.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp badet i 2023. Det ble lagt nye fliser på eksisterende bad. Ny baderoms innredning.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Svar: Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Malt huset utvendig 2025.

1.etg - malt stue og pusset opp kjøkken. Malt vaskerom. 2.etg - nytt gulv i gang og soverom 1. Malt gang og soverom.

Bygningssakkyndig

Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Saltak tekket med takstein. Nedløp og beslag: Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert stigetrinn. Pipe med helbeslag. Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med liggende trepanel. Takkonstruksjon/Loft: Saltak med kaldtloft. Undertak med sutakplater.

Loft ventilert med luftespalte i skråtak og ventiler i gavler. Adkomst til loft ved luke i himling, begrenset besiktigelse fra luke. Vinduer: Vinduer med ramme og karm i tre med hhv. 2-lags isolerglass fra hhv. byggeår og 2011, samt vinduer med 3-lags isolerglass fra 2017/2018. Gang i 2. etasje med takvindu. Dører: Terrassedør med ramme og karm i tre med 3-lags isolerglass. Terrasser og rom under balkonger: Markterrasse oppført med terrassebord på tilfarere.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: 1. etasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Pipe og ildsted: Murt pipe med tilknyttet peisovn. Sotluke tilgjengelig.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Grunnmur/støpt gulv på grunn fundamentert på bærelag. Se beskrevet avvik under pkt. Etasjeskille/gulv på grunn. Grunnmur og fundamenter: Støpt gulv på grunn. Utvendige vann- og avløpsledninger: Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Pvc avløp. TG vurdert på bakgrunn av alder.

GARASJE

Frittstående garasje oppført i trekonstruksjon på støpt gulv på grunn. Saltak med takstein, fasader med liggende trekledning. Leddport i tre. Støpt gulv på grunn med skjevheter, motfall fra port.

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: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er ikke observert svekkelser, TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Jevnlig ettersyn, vær oppmerksom på alder stein, lekter og undertak.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning nær terreng. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Konsekvens av manglende lufting kan være forringet levetid kledning, lekter og veggkonstruksjon. Konsekvens av kledning nær terreng kan være økt fuktbelastning på nedre del av kledning.

- Takkonstruksjon/Loft: Hengsperre stedvis råtebeskadiget. Konsekvens/tiltak: Utskifting beskadiget del av hengsperre.

- Vinduer: Det er påvist andre avvik: TG vurdert på bakgrunn av alder isolerglass fra byggeår, halvparten av forventet levetid passert. Konsekvens/tiltak: Jevnlig ettersyn isolerglass og utvendig trekarm.

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

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Konsekvens/tiltak: Montere håndløper på vegg.

- 1. etasje - Vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Fliser med hullyd i området ved sluk. TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. Det anbefales montert automatisk vannstoppventil. Utskifting fliser bør påregnes.

- 1. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- 1. etasje - Vaskerom - Ventilasjon: Det er påvist andre avvik: Kun naturlig avtrekk. Konsekvens/tiltak: For dagens endrede bruk anbefales oppgradert ventilering med avtrekksvifte.

- 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu med trekarm i del av vegg ved dusj definert som våtsone. Dusjvegg beskytter vinduet for direkte vannbelastning og reduserer risiko, men kan ikke vurderes som fuktsikring av våtrommet. TG pga. standardens krav til overflater i våtsone. Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Vær oppmerksom ved bruk.

- 1. etasje - Bad - Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i

fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målt høydeforskjell 9 mm fra topp slukrist til topp gulv ved dør, men fliser lagt mot dør i nivå over terskel. Dvs. membran ved dør ligger lavere og faktisk høydeforskjell topp sluk til topp membran ved dør er ca. i samme nivå, dvs. tilsvarende ingen høydeforskjell. Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

- 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- 1. etasje - Bad - Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Tilluft ved begrenset spalte under dørblad, begrenset spalte høyde ca. 2 mm, og spalteventil (lengde 40 cm) i vinduskarm. Minimumskrav til tilluftsspalte er min. 10mm i bredde 80 cm. Avtrekksvifte uten påvist drift besiktigelsesdagen. Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Etablere økt tilluft. Utbedring startknapp til avtrekk.

- 1. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik:.

Benkeplate mangler fugetetting mot vegg. Konsekvens/tiltak: Etablere fugetetting benkeplate/vegg.

- 2. etasje - Toalettrom - Teknisk anlegg: Avtrekkskanal beskadiget på kaldtloft. Konsekvens/tiltak: Utbedring avtrekk.

- Vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Punktavtrekk med tidvis drift. Konsekvens/tiltak: For dagens endrede bruk anbefales oppgardert ventilering med kontinuerlig drift.

- Grunnmur og fundamenter: Se beskrevet avvik under pkt. Etasjeskille/gulv på grunn. Konsekvens/tiltak: Isolering i grunn langs ringmur bør vurderes.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er påvist andre avvik. TG vurdert på bakgrunn av tilgjengelig statistikk som tilsier halvparten av forventet levetid 25 år

på stikkledninger i plast.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser ved kamerainspeksjon i rør anbefales.

TG3

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenne med utette skjøter.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Utskifting renne med utette skjøter.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Stedvis svikt i terrassebord. Enkelte råteskader og bord med sprekk. Konsekvens/tiltak: Utskifting terrassebord med bord i tykkelse tilpasset senteravstand tilfarere.

- Overflater gulv: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Fliser på kjøkkengulv med sprekk/beskadiget og bom/fliser løse fra underlag, oppstått pga. setning/telehiv i støpt gulv på grunn. Fliser i entré med bom/løse fra underlag. Konsekvens/tiltak: For omlegging av kjøkkengulv må hele gulvet først avrettes pga. setning i gulv med markant rygg. Omlegging gulv i entré.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kjøkkengulv med større måleavvik pga. tidligere setnings-/teleskade i støpt gulv på grunn. Måleavvik i 2. etasje, men i mindre grad enn kjøkken, 12mm på målelengde 2 meter.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Følgende medfølger ikke: Kjøleskap, vaskemaskin og fryser. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmefordeling med panelovner.
- Gulvvarme entré, bad og vaskerom.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

MIB opplyser at siste feiing ble utført 16.08.2024, og siste tilsyn ble utført 21.03.2017. Følgende ble anmerket: Slokkeutstyr var ikke vedlikeholdt.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 525,-pr. 2024. Kommunale avgifter består av vann, avløp, feiing og renovasjon.

Velavgift

Kr 400,- pr. år

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring ca. kr 13 000,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 199,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Riks TV kr 399,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 4 189,- pr. 01.01.2024. Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 231 533,- pr. 2023. Sekundærbolig: Kr 4 926 131,- pr. 2023

Forsikring

Storebrand. Polisenr: 1812098

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 429 kvm (Festetomt)

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, blomsterbed, beplantning og terrasse som gir gode uteoppholdsarealer. Parkering er tilgjengelig både i frittstående garasje og på gruset gårdsplass.

I følge grunnkart er tomtegrensen middels nøyaktig (>10cm<=30) med grunnkart som arealkilde.

Tomten er festet, bortfester er Gunnar Arild Karlsson. Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester og grunneier har ikke forkjøpsrett. Det er ikke gjennomført «engangsløft». Dette betyr at bortfester ved avtalens utløp i 2075 har anledning til å gjøre en større justering av festeavgiften i samsvar med tomtfesteloven §15(4). Interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter vedr. festeforhold som følger vedlagt i salgsoppgaven. Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 4 129,- pr. år

Festetid: Festetiden er 80 år regnet fra 01.04.1995. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 4 129,- per år. Forfall 01.04 hvert år og betales på forskudd.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år. Siste regulering var i 2023, neste regulering er 2033.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Det er ikke rett til innløsning ifølge festekontrakten.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger sentralt på Hanan men samtidig tilbaketrukket ved Mosseelva, kun ca. 5 km fra Moss sentrum. Eiendommen ligger i en blindvei, noe som minimerer gjennomgangstrafikk og støy, i et etablert område hovedsakelig bestående av helårs- og fritidseiendom.

Herfra er alt av bymessige fasiliteter og servicetilbud lett tilgjengelig innenfor en kort kjøretur med Høyda og Varnaveien som byen i byen når det kommer til shopping. Her er butikker, restauranter, kafeer og kjøpesenter alt samlet i et område, og i Moss sentrum og omegn er det flere kjøpesentre, aktivitetssentre og ellers et bredt spekter av tjeneste- og servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres på en av mange butikker i nærområdet og det er kort vei til flere treningssentre, aktivitetsparker og rekreasjonsområder for små og store.

Moss har en rekke flotte tur- og friområder, populære strender og parker. Østover er det fine fotturmogigheter for både de erfarne turgåere og hele familien, og det er flere fine badeplasser langs Vansjø. Mot Moss sentrum ligger idylliske Nesparken omkranset av Vansjø og byr på gressletter, turstier og sandstrender - her kan du sole deg, bade, gå tur eller leie kano for en padletur. Bystrandparken på Rabben har bademogigheter for små og store, sandvolleyballbane, lekeapparater, park, gjestebrygge m.m. og ved kanalen med park, båtliv og spisesteder ligger Sjøbadet som byr på blant annet stor sandstrand, gresslette og trepromenade.

I nærområdet ligger også Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter. Her er det flere merkede turløyper/stier og lysløype. For den golfinteresserte er det kun 11 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner!

Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog, med bussforbindelser fra holdeplass 1,3 km fra boligen. Videre er det ca. 5 km til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden. I Moss sentrum er det også ferjeforbindelse over til Horten og Vestfoldbyene.

Offentlig kommunikasjon

Øreåsen skole (busstopp): 15 min. gange

Moss stasjon: 10 min. kjøring

Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager

Gaupefaret barnehage: 16 min. gange

Solliskogen barnehage: 16 min. gange

Gubbeskogen Fus barnehage: 5 min. kjøring

Øreåsen skole (1-7.trinn): 17 min. gange

Ekholt skole (1-7.trinn): 5 min. kjøring

Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 6 min. kjøring

CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 12 min. kjøring

Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 1995. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjensto arbeider før ferdigattest kunne utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke

utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 26.05.94, som nesten stemmer med dagens bruk:

- Det er satt opp en vegg mellom vaskerom og kjøkken.
- Vegg mellom soverommet i første etasje og stue er fjernet, slik at stuen har blitt større. Dette kan enkelt tilbakeføres ved behov for et tredje soverom.

Det foreligger tegninger av garasje datert 08.08.2003.

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

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig- og privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er tilknyttet følgende:

Kommuneplaner:

Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype:

Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.

Delareal: 430 m2. KP Hensynsonenavn: H220. KP Støy: Gul sone iht. T-1442.

Delareal: 430 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Reguleringsplaner:

Id: M63. Navn: Del av Hananhalvøya. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status:

Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 02.06.1988.

Delareal: 224 m2. Formål: Høyspenningsanlegg.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/164/170:

12.04.1995 - Dokumentnr: 2686 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder feste

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Meglernes forklaring: Festekontrakt fra 1995 med en varighet på 80 år, og løper til 2075. Festeavgiften er per i dag kr 4 129,- pr. år, betales forskuddsvis, og kan indeksreguleres hvert 10. år i samsvar med kontrakten. Tomten kan kun benyttes til boligformål. Fester plikter å delta i velforening og bidra til vedlikehold av felles veier og fellesarealer. Grunneier har panterett i festet for inntil tre års ubetalt festeavgift. Selger opplyser at velavgift er kr. 400,- Tomten har adkomst via privat vei som er felles for 169, 170, 171 alle med bnr 64. Vedlikehold av veien og ledningsnett i den, er en sak for de tre berørte tomter.

12.04.1995 - Dokumentnr: 2686 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 2 350

Bestemmelser om regulering av leien

Pant for forfalt festeavgift

Med flere bestemmelser

12.04.1995 - Dokumentnr: 2686 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 2 350

Bestemmelser om regulering av leien

Pant for forfalt festeavgift

Med flere bestemmelser

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av

om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre

boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerse 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 dekningsalg 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: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 000,-

Grunnpakke Hus kr. 12 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 190,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar (for alle) kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 143 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte

utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. september 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Kent Yuen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41318511

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Hananbakken 21B

Hananbakken 21B

Nabolaget Årvold/Hanan - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Øreåsen skole (1-7 kl.)	17 min
305 elever, 21 klasser	
1.5 km	
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	21 min
96 elever, 8 klasser	
1.8 km	
Ekholt skole (1-7 kl.)	5 min
294 elever, 14 klasser	
2.4 km	
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
580 elever, 44 klasser	
3 km	
Malakoff videregående skole	9 min
1000 elever, 46 klasser	
4.4 km	
Kirkeparken videregående skole	12 min
710 elever, 28 klasser	
5.4 km	

Offentlig transport

Øreåsen skole	15 min
Linje 21, 24	
1.3 km	
Moss stasjon	10 min
Linje RE20, RX20, R21, R23x	
4.8 km	
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

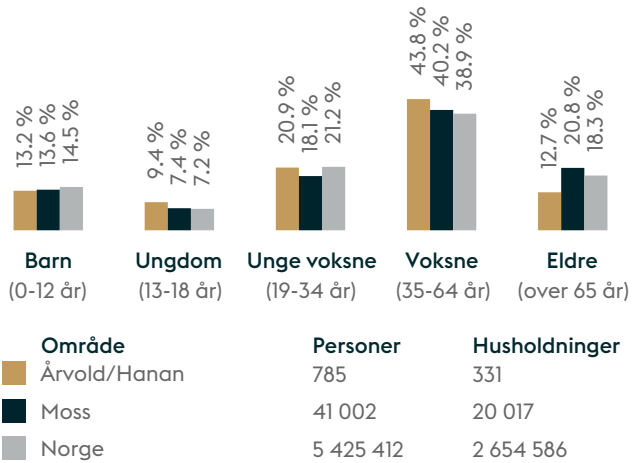
Barnehager

Gaupefaret barnehage (1-5 år)	16 min
92 barn	
1.3 km	
Solliskogen barnehage (0-5 år)	16 min
47 barn	
1.4 km	
Gubbeskogen Fus barnehage (1-5...)	5 min
82 barn	
2.3 km	

Dagligvare

Meny Høyden	20 min
Kiwi Høyden	21 min

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

⚽ Solli skole - Ballbinge	11 min	↗
⚽ Øreåshallen	14 min	↗
🏊 Korpus Trening og Spa	9 min	↗
🏊 Spenst Moss	20 min	↗

«Stille og rolig plass – mitt i skogen, nære sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

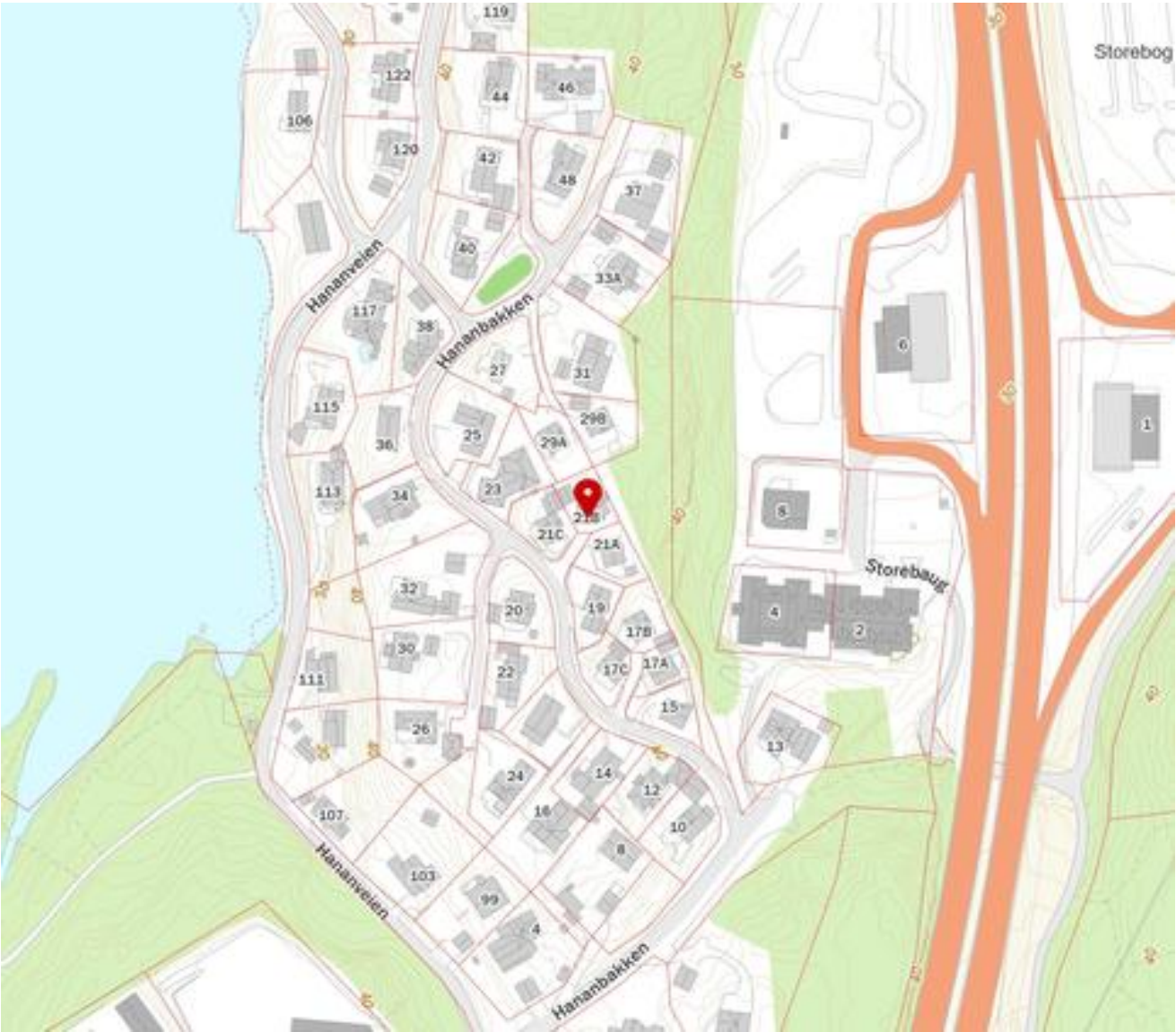
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk

Lite trafikk 87/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



Tilstandsrapport

Enebolig
 Hananbakken 21B , 1529 MOSS
 MOSS kommune
 gnr. 164, bnr. 170



Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 09.09.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 18176-1659

Referansenummer: TG8550

Autorisert foretak: Moss Eiendomstaksering AS

Vår ref: Kristian Østmark



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Hananbakken 21B , 1529 MOSS
Gnr 164 - Bnr 170
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1996 i trekonstruksjoner i halvannen etasje på støpt golv på grunn.
I tillegg frittstående garasje.
Baderom oppusset i 2023 med nye overflater og innredning.
Øvrige overflater generelt oppusset.

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

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG
Saltak tekkt med takstein.
Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert stigetrinn. Pipe med helbeslag.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel.
Saltak med kaldtloft. Undertak med sutakplater. Loft ventilert med luftespalte i skråtak og ventiler i gavler.
Adkomst til loft ved luke i himling, begrenset besiktigelse fra luke.
Vinduer med ramme og karm i tre med hhv. 2-lags isolerglass fra hhv. byggeår og 2011, samt vinduer med 3-lags isolerglass fra 2017/2018. Gang i 2. etasje med takvindu.
Terrassedør med ramme og karm i tre med 3-lags isolerglass.
Markterasse oppført med terrassebord på tilfarere.

INNVEDIG
Vegger generelt med panelplater i mdf og tapetserte overflater.
Himlinger med Takess-plater i 1. etasje og trepanel i 2. etasje. Malt profilert belistning.
1. etasje med støpt golv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Radonmåling er ikke utført.
Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.
Murt pipe med tilknyttet peisovn. Sotluke tilgjengelig.
Tretrapp med åpne opptrinn, rekkverk på ene side i trapp.

VÅTROM

Vaskerom
Vaskerom fra byggeår.
Overflate med malt strie, sokkelflis.
Flislagt golv med jevnt fall mot sluk.
Pvc sluk fra byggeår.
Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin.
Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering, tiltluftsspalte under dørblad.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tiliggende yttervegg.
Ved fuktmåling i delevegg med hammerelektrode ble det ikke påvist unormale forhold.

Bad
Bad oppusset i 2023 med nye fliser på eksisterende fliser.
Flislagte vegger.
Flislagt golv.
Pvc sluk fra byggeår.

Servantskap, dusjnise og gulvklosett. Ny innredning i 2023.
Mekanisk avtrekksvifte.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN
Skapinnredning med malte fronter, overskap toppforet til himling, laminat benkeplate med servantkum i kompositt, beskyttende laminarplate på vegg over benk. Røropplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM
Toalettrom med laminatgolv, vegger med panelplater i mdf, himling med trepanel.
Servantskap og gulvklosett.
Avtrekksventil i himling, tiltluftsspalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger i utførelse kobberbør.
Plast avløp.
Bolig ventilert ved tiltluftventiler i yttervegger, mekanisk punktavtrekk kjøkken og baderom.
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmefordeling med panelovner, og gulvvarme entré, bad og vaskerom.
VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk, fast el-tilknytning iht. krav.
El-anlegg fra 1996. El-skap med automatsikringer, overlastvern 63A, 2x16mm².
Røykvarslerer montert, håndslukker tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD
Grunnmur/støpt golv på grunn fundamentert på bærelag. Se beskrevet avvik under pkt. Etasjeskille/golv på grunn.
Støpt golv på grunn.
Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Pvc avløp.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

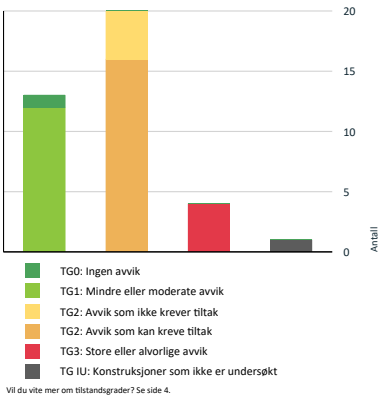
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hananbakken 21B , 1529 MOSS
Gnr 164 - Bnr 170
3103 MOSS

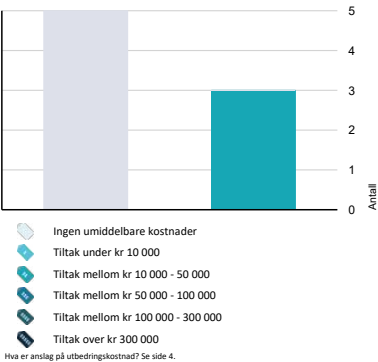
Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater golv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/golv mot grunn	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Taktekkning	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Golv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Golv	Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

1	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
1	Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
1	Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
1	Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg	Gå til side
1 10 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
1	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
1	Utvendig > Vinduer	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
1	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1996	
Anvendelse	
Standard	
Vedlikehold	
UTVENDIG	

1 10 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med takstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Det er ikke observert svekkelser, TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig ettersyn, vær oppmerksom på alder stein, lekter og undertak.

1 10 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert stigetrinn. Pipe med helbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenne med utette skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Utskifting renne med utette skjøter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 10 2 Veggkonstruksjon

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 nær terreng.

Hananbakken 21B , 1529 MOSS
Gnr 164 - Bnr 170
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Konsekvens av manglende lufting kan være forringet levetid kledning, leker og veggkonstruksjon.
Konsekvens av kledning nær terreng kan være økt fuktbelastning på nedre del av kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Saltak med kaldtloft. Undertak med sutakplater. Loft ventilert med luftespalte i skråtak og ventiler i gavler.
Adkomst til loft ved luke i himling, begrenset besiktigelse fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hengsperre stedvis råtebeskadiget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting beskadiget del av hengsperre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vinduer

Vinduer med ramme og karm i tre med hhv. 2-lags isolerglass fra hhv. byggeår og 2011, samt vinduer med 3-lags isolerglass fra 2017/2018. Gang i 2. etasje med takvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder isolerglass fra byggeår, halvparten av forventet levetid passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig ettersyn isolerglass og utvendig trekarm.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Hananbakken 21B , 1529 MOSS
Gnr 164 - Bnr 170
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING



Tilstandsrapport

Terrassedør med ramme og karm i tre med 3-lags isolerglass.

Årstill: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse oppført med terrassebord på tilfære.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis svikt i terrassebord. Enkelte råteskader og bord med sprekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting terrassebord med bord i tykkelse tilpasset senteravstand tilfære.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

Overflater

Vegger generelt med panelplater i mdf og tapetserte overflater.

Himlinger med Takess-plater i 1. etasje og trepanel i 2. etasje. Malt profilert belistning.

Overflater gulv

Laminatgulv generelt, fliser i entré og på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Fliser på kjøkkengulv med sprekk/bskadiget og bom/fliser løse fra underlag, oppstått pga. setning/televiv i støpt gulv på grunn.
Fliser i entré med bom/løse fra underlag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For omlegging av kjøkkengulv må hele gulvet først avrettes pga. setning i gulv med markant rygg.
Omlegging gulv i entré.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Hananbakken 21B , 1529 MOSS
Gnr 164 - Bnr 170
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport



10.3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkkengulv med større måleavvik pga. tidligere setnings-/teleskade i støpt gulv på grunn.

Måleavvik i 2. etasje, men i mindre grad enn kjøkken, 12mm på målelengde 2 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

10.2 Radon

Radonmåling er ikke utført.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

10.1 Pipe og ildsted

Murt pipe med tilknyttet peisovn. Sotluke tilgjengelig.

10.2 Innvendige trapper

Tretrapp med åpne opptrinn, rekkverk på ene side i trapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere håndløper på vegg.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår.

Hananbakken 21B , 1529 MOSS
Gnr 164 - Bnr 170
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

10.1 Overflater vegger og himling

Overflate med malt strie, sokkelflis.

1. ETASJE > VASKEROM

10.2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med jevnt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fliser med hullyd i området ved sluk. TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. Det anbefales montert automatisk vannstoppventil. Utsifting fliser bør påregnes.

1. ETASJE > VASKEROM

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc sluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > VASKEROM

10.1 Sanitærutstyr og innredning



Tilstandsrapport

Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

10.1 Ventilasjon

Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering, tilluftspalte under dørbblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For dagens endrede bruk anbefales oppgradert ventilering med avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

10.4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende yttervegg.
Ved fuktmåling i delevegg med hammerelektrode ble det ikke påvist unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad oppusset i 2023 med nye fliser på eksisterende fliser.



1. ETASJE > BAD

10.2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

Vurdering av avvik:

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

Vindu med trekarm i del av vegg ved dusj definert som våtzone.

Dusjvegg beskytter vinduet for direkte vannbelastning og reduserer risiko, men kan ikke vurderes som fuktsikring av våtrommet. TG pga. standardens krav til overflater i våtzone.

Konsekvens/tiltak

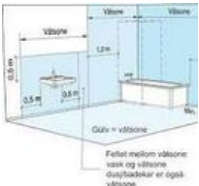
- Andre tiltak:

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vær oppmerksom ved bruk.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

10.3 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell 9 mm fra topp slukrist til topp gulv ved dør, men fliser lagt mot dør i nivå over terskel. Dvs. membran ved dør ligger lavere og faktisk høydeforskjell topp sluk til topp membran ved dør er ca. i samme nivå, dvs. tilsvarende ingen høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

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

1. ETASJE > BAD

10.3 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc sluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap, dusjnise og gulvklosett. Ny innredning i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Hananbakken 21B , 1529 MOSS
Gnr 164 - Bnr 170
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

10.2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tilluft ved begrenset spalte under dørrblad, begrenset spaltehøyde ca. 2 mm, og spalteventil (lengde 40 cm) i vinduskarm. Minimumskrav til tilluftsspalte er min. 10mm i bredde 80 cm.

Avtrekksvifte uten påvist drift besiktigelsesdagen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Etablere økt tilluft.

Utbedring startknapp til avtrekk.

1. ETASJE > BAD

10.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

10.2 Overflater og innredning

Skapinnredning med malte fronter, overskap toppforet til himling, laminat benkeplate med servantkum i kompositt, beskyttende laminarplate på vegg over benk. Røropplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Benkeplate mangler fugetetting mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere fugetetting benkeplate/vegg.

Hananbakken 21B , 1529 MOSS
Gnr 164 - Bnr 170
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING



Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPELALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

10.1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminatgulv, vegger med panelplater i mdf, himling med trepanel.



2. ETASJE > TOALETTRUM

10.2 Teknisk anlegg

Servantskap og gulvklosett.

Avtrekksventil i himling, tilluftsspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekkskanal beskadiget på kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring avtrekk.

Hananbakken 21B , 1529 MOSS
Gnr 164 - Bnr 170
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING



Tilstandsrapport



Avtrekksskanal på loft

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Vannledninger i utførelse kobberør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

10.2 Avløpsrør

Plast avløp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

10.1 Ventilasjon

Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk punktavtrekk kjøkken og badetrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Punktavtrekk med tidvis drift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For dagens endrede bruk anbefales oppgaddert ventilering med kontinuerlig drift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

10.1 Varmesentral

Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.

Varmefordeling med panelovner, og gulvvarme entré, bad og vaskerom.

10.1 Varmtvannstank

VV-bereder 200 liter, montert i rom.med sluk, fast el-tilknytning iht. krav.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Hananbakken 21B , 1529 MOSS
Gnr 164 - Bnr 170
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING



Tilstandsrapport

10.1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg fra 1996. El-skap med automatsikringer, overlastvern 63A, 2x16mm².

Spørsmål til eier

1. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



10.0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslerer montert, håndslukker tilgjengelig.

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

Nei

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

Nei

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

Hananbakken 21B , 1529 MOSS
Gnr 164 - Bnr 170
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING



Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnmur/støpt gulv på grunn fundamentert på bærelag. Se beskrevet avvik under pkt. Etasjeskille/gulv på grunn.

10.2 Grunnmur og fundamenter

Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se beskrevet avvik under pkt. Etasjeskille/gulv på grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isolering i grunn langs ringmur bør vurderes.

10.3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Pvc avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av tilgjengelig statistikk som tilsier halvparten av forventet levetid 25 år på stikkledninger i plast.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser ved kamerainspeksjon i rør anbefales.

Hananbakken 21B , 1529 MOSS
Gnr 164 - Bnr 170
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående garasje oppført i trekonstruksjon på støpt gulv på grunn.
Saltak med takstein, fasader med liggende trekledning. Leddport i tre.

Støpt gulv på grunn med skjevheter, motfall fra port.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht 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

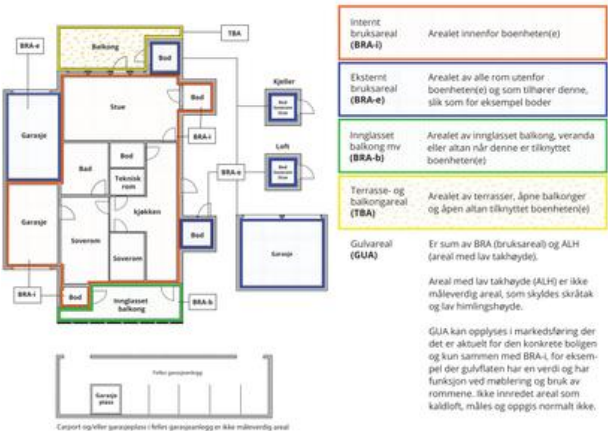
Hva er måleverdig areal?

Areal et 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

Bruksareal for bygningen er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealen 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 byggningskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	69	4		73	22		73
2. etasje	37			37		14	51
SUM	106	4			22	14	124
SUM BRA	110						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, vaskerom, bad, stue/kjøkken	Bod	
2. etasje	Trapperom/gang, soverom, soverom 2, toalettrom, kott		

Kommentar

Kott i 2. etasje ikke måleverdig pga. lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Baderom oppussert i 2023 med nye fliser lagt på eksisterende fliser, ny innredning.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Hananbakken 21B , 1529 MOSS
Gnr 164 - Bnr 170
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING



	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	106	4
Garasje	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Kristian Østmark	Takstingenør
	Monica Larsen Mandfloen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	164	170		0	429.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hananbakken 21B

Hjemmelshaver

Karlsson Gunnar Arild, Karlsson Janne, Karlsson Kenneth, Mandfloen Monica Larsen, Mandfloen Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde på Hanan med direkte nærhet til populære turområder.

Siste hjemmelsovergang

År
2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.09.2025		Fremvist		Nei

Hananbakken 21B , 1529 MOSS
Gnr 164 - Bnr 170
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadrater opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernklærning med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklærning - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TG8550>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mandfloen, Morten	9578-5997-4-1965564	2025-09-04 14:29:27
Larsen, Monica	9578-5999-4-1984436	2025-09-04 14:29:49



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.

Utstyrt dato
4. sep. 2025
Oppdragsnummer
41-0244/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hananbakken 21B, 1529 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Monica Larsen Mandfloen, Morten Mandfloen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1812098
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp badet i 2023. Det ble lagt nye fliser på eksisterende bad. Ny baderoms innredning.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Malt huset utvendig 2025. 1.etg - malt stue og pusset opp kjøkken. Malt vaskerom. 2.etg - nytt gulv i gang og soverom1. Malt gang og soverom.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0244/25



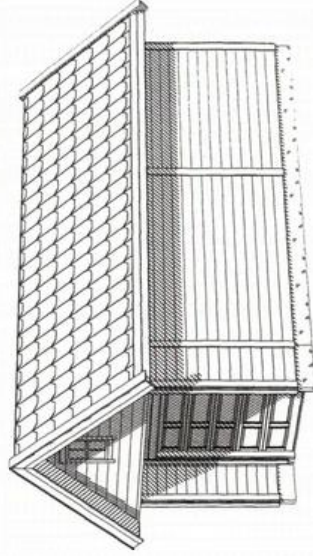
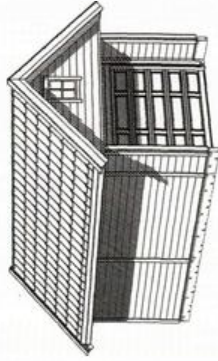
Tegningene er konstruert ved hjelp av tegningsprogram fra:



DATA DESIGN SYSTEM



GRIMSTAD
GARASJENE



UGLAND
INDUSTRIER

442774

Espen Faulstadmo Ruud

PERSPEKTIV

TYPE A-5, STANDARD LIGGENDE, 380 x 560+60 cm – 38°

TEGNET AV: JOK

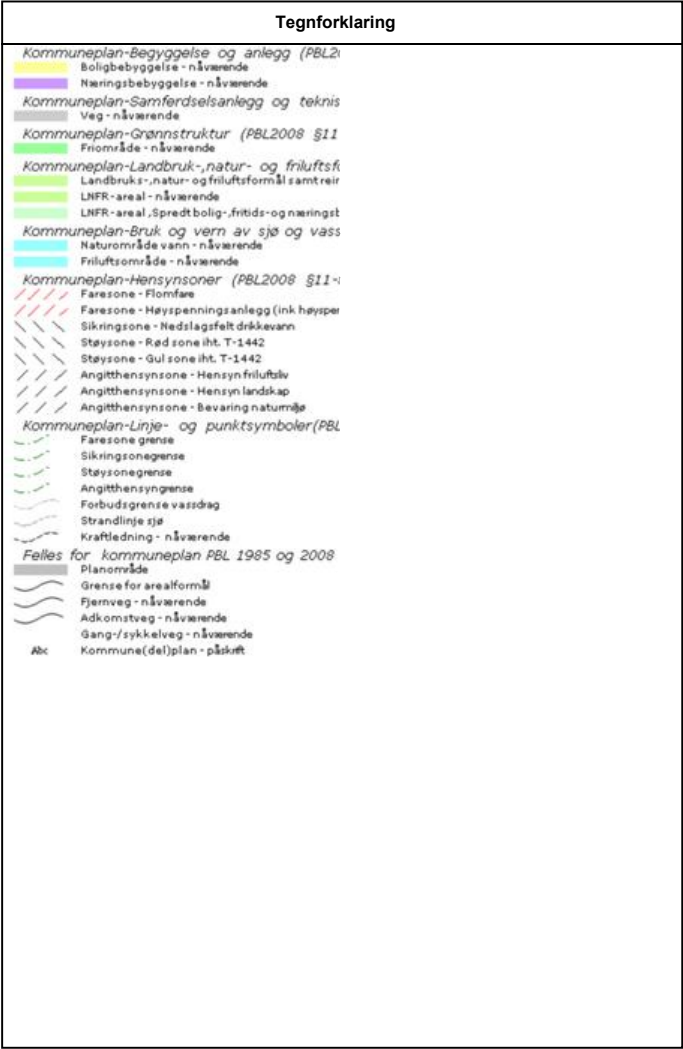
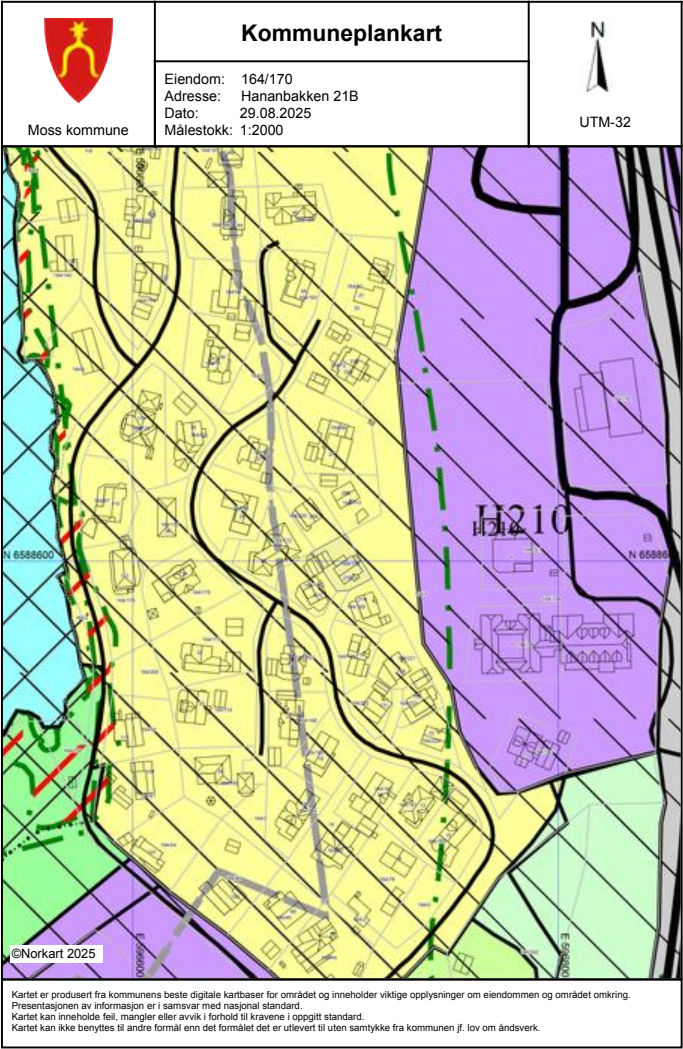
SKALA:

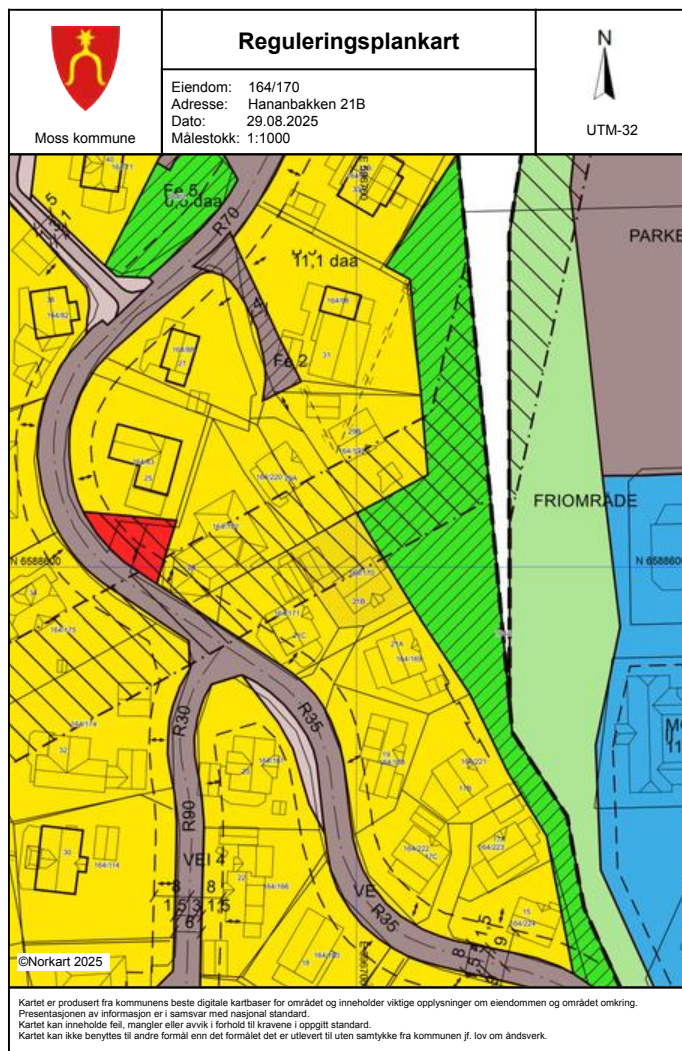
DATE:

08.08.03

TEGNINGS
NR.: 27741 501

TEGningen er HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTØVELSE AV ANBEKKE SOM UGLAND INDUSTRIER AS PÅ EITETVÆRDET L.







MOSS EIENDOMSMEGLING AS
V/JACOB THORSEN KOREN
BERNT ANKERS GATE 17
1534 MOSS

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41-0244/25
Vår referanse: 3820068/27000690
Bestilling: C3 2025-09-01 (3) 103

Dato
01.09.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2686	87	12.4.1995	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3103 MOSS	164	170	0	0

[] Dokumentet følger vedlagt.

[] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverkaveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1995/2686/87
Attestingstidspunkt 2025-09-01 11:21

Side 1 av 2



Doknr. 2686 Tinglyst 12.04.1995 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

FESTEKONTRAKT TINGLYST

HANAN

12.08.95
KUNNSDYTT
DAGSOKNR. 2686

Mellom Svein Karlsson, personnr. [redacted] som grunneier, og
Faugstadmo, Espen, personnr. [redacted]

som festere, er dags dato inngått følgende festekontrakt vedrørende gnr. 64 bnr. 170 i Rygge.

1. Grunneier bortfester tomten til fester. Tomten har adkomst via privat vei som er felles for 169, 170, 171, alle med g.nr. 64. Vedlikehold av denne veien og ledningsnett i den, er en sak for de tre berørte tomter.

Eiendommens størrelse og grenser er ikke endelig fastsatt. Det er foretatt midlertidig kartforretning, i.h.t. midlertidig kartforretning er tomtas størrelse på ca.470 kvm. Tomtas endelige størrelse vil fremkomme ved den endelige oppmålingen. Leien blir å justere i.h.t. det endelige målebrev.
Tomta skal kun benyttes til boligformål i henhold til gjeldende reguleringsplan.

2. Festetiden er 80 år regnet fra 01.04.1995.
3. I festeavgift betaler fester kr.2.350 forskuddsvis pr. år, første gang 01.04.95. Beløpet er beregnet etter 5% av tomteverdien på råtomt satt til kr 100.000,- pr. dekar.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år og senere ikke oftere enn hvert 10. år i samsvar med lov om tomtefeste.

4. Fester må forplikte seg til å delta i velforening for det område tomten tilhører, herunder være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av opparbeidelse og vedlikehold av tomtområdet fellesarealer.

5. Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift. Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet.
Bortfester har rett til uten søksmål å inn drive forfalt festeavgift ved vangsauksjon, men bortfester skal i tilfelle varsle pantaverne etter grunnboken.

6. Festeren har rett til å overdra og pantsatte festeretten sammen med bygningene. De rettigheter og plikter som er tillagt partene, går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere.

Rygge, den 30/3 95

Bortfester og hjemmelshaver
til gnr. 64 bnr.170 i Rygge

Fester



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS

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

nordvikbolig.no/kontorer/moss

folk bruker i boligjakten.

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

928 30 740



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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



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



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



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 eiendom (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 TEPER 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tuner/en/ dekode/r/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk/anlegg 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 garderobe-hyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT

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

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20.

BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og

RØYKVARSLEr medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

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

22. GARASJEHYLLER,

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Hananbakken 21B 1529 MOSS

Betegnelse: Gnr 164, bnr 170 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

