NORDVIK

Elgveien 101

3 soverom | 164 kvm | Enebolig



Velkommen til

Elgveien 101

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
70	Egenerklæringsskjema
77	Vedlegg
80	Andre vedlegg
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.06.2026

Nøkkelinformasjon



Enebolig med nydelig vinterhage - Idylliske uteplasser og hage - Carport - Beliggende i blindvei rett ved marka

Prisantydning	**4 900 000,-**
Omkostninger	**123 590,-**
Totalpris	**5 023 590,-**
BRA-i	**164 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Elgveien 101!

* Enebolig med alt samlet på én flate, i tillegg til kjeller.
* Stor vinterhage m/adkomst til terrasse og hage.
* Fantastiske uteplasser og hage på begge sider.
* Tre soverom, bad, eget toalettrom og vaskerom.
* Balansert ventilasjon og gulvvarme i flere rom.
* Boligen har behov for oppgraderinger.
* Carport med plass til to biler og bod.
* Beliggende som et av de siste husene i blindvei.
* Kort gang- og sykkelvei til Verket, sentrum & øvrige servicetilbud.

Eiendommen ligger rolig til i det fredelige området Mosseskogen. Her får du en kombinasjon av naturnære omgivelser og kort vei til sentrum, skoler, barnehager og dagligvare. Turstier starter nærmest utenfor døren, med enkel adkomst til Molbekktjernet og friområder.

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 164 kvm
Total BRA: 164 kvm



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

















Koreapanel var vanlig på 60–70-tallet og gir det klassiske varme trepreget.





Peiskroken danner en lun og innbydende sone i stuen, med plass til å trekke seg tilbake.







Innredningen er utført i heltre eik og er oppført langs tre vegger, noe som gir rikelig med skap- og benkeplass samt gode arbeidsflater for matlaging.





Ved vinduene er det plass til en hyggelig spisegruppe med utsyn mot hagen.

Stekeovn, platetopp, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger. I tillegg er det eget kjølerom.











Vinterhagen og terrassen glir naturlig over i hverandre og skaper et unikt ute- og oppholdsmiljø med flere hyggelige soner.





Terrassen strekker seg rundt vinterhagen og byr på gode solforhold, flere sittegrupper og en skjermet atmosfære.



Den åpne boden gir praktisk oppbevaringsplass og fungerer samtidig som en naturlig serverings- og anretningssone.





Her finnes også en plassbygd kullgrill.

Boden er praktisk innredet med benkeplass, hyller og skap, og fungerer som et naturlig supplement til uteplassen.









Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet ligger i vestre del, og har en hel vegg med skyvedørsgarderobe.





Soverom 2 har adkomst fra gangen, i likhet med hovedsoverommet og har plassbygde garderobeskap.

Soverom 3 har adkomst fra mellomgangen mellom kjøkkenet og vinterhagen.






BOSCH
EXCLUSIV

Med hage på to sider av boligen får du grønne uteområder og solforhold gjennom dagen.





Det er gode parkeringsmuligheter i dobbel carport og på asfaltert gårdsplass.

I bakkant av carporten er det en bod på 9 kvm med strømuttak.






101

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0118/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Elgveien 101, 1534 MOSS
Gnr 3, bnr 788 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selger
Anette Guldberg Fæste

Kjøpesum og omkostninger
4 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
122 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
123 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
143 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 023 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 043 290,- (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
1973

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 164 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 173 kvm
TBA: 92 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 164 kvm. Entré, soverom, soverom 2, bad, stue, spisestue, kjøkken, gang, toalettrom, vaskerom, kjølerom, soverom 3 og vinterhage.
Total BRA: 164 kvm.
TBA: 92 kvm. Terrasse.

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

Solforhold
Selger opplyser: Morgensol på ene siden av huset og formiddags og kveldssol på andre siden(sydvest).

Innhold
Boligen inneholder i dag:
1. etasje: Entré, 3 soverom, bad, stue, spisestue, kjøkken, gang, toalettrom, vaskerom, kjølerom og vinterhage.
Kjeller.

Øvrige arealer:
- Terrasse på 92 kvm.
- Carport.
- Bod i tilknytning til carport på 9 kvm.

Standard
Enebolig oppført i 1973 på ett plan, i tillegg til grovkjeller. Boligen er senere tilbygget i ca. 1980 og 1996. Boligen ligger fredelig til som et av de siste husene i en blindvei. Eiendommen fremstår velholdt, men det må påregnes oppgraderinger. Pent opparbeidede uteområder ønsker deg velkommen, og adkomsten skjer via asfaltert gårdsplass og carport med plass til to biler. Inngangspartiet er opparbeidet med steinheller, hyggelig beplantning og plass til en mindre sittegruppe.

Entréen gir et godt førsteinntrykk og har parkettgulv, downlights, samt god oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe. Videre er det en innebygd nisje med ytterligere oppheng og hyller, og en dør med

glassfelt leder inn til stueområdet. Fra gangen er det adkomst til bad og to soverom.

Stuen er et av boligens mest karakterfulle rom, med original trepanel, store vindusflater og en gjennomført atmosfære som skiller seg ut. Den L-formede planløsningen skaper naturlige soner i rommet, mens peisen fungerer som et blikkfang og samlingspunkt. Store vindusflater og skyvedør mot vest skaper en fin forbindelse mellom stuen, hagen og uteområdene, samtidig som rommet får et flott lysinnslipp gjennom dagen. Mot øst er det avsatt en egen spisestuesone med god plass til langbord, før rommet fører videre mot kjøkkenet.

Kjøkkenet ligger sentralt plassert i boligen, med adkomst fra både stuen og mellomgangen i tilknytning til vinterhagen. Innredningen er utført i heltre eik og er oppført langs tre vegger, noe som gir rikelig med skap- og benkeplass samt gode arbeidsflater for matlaging. Ved vinduene er det plass til en hyggelig spisegruppe med utsyn mot hagen. Stekeovn, platetopp, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger. I tillegg er et eget kjølerom.

Fra kjøkkenet ledes du videre til mellomgangen og inn til vinterhagen, som uten tvil er et av boligens store høydepunkter. Vinterhagen har flislagt gulv med gulvvarme, synlige trebjelker og store glassflater. Her får du et fantastisk oppholdsrom som skaper en sømløs overgang mellom inne- og uteområdene, og som kan benyttes året rundt. Vinterhagen har adkomst til en stor og skjermet terrasse mot sydvest, med god plass til både spisegruppe og sittemøbler. Uteplassen fremstår usjenert og innbydende, og her finnes også en plassbygd kullgrill samt en praktisk, åpen bod som egner seg godt til servering, anretning eller oppbevaring av hageutstyr og grilltilbehør.

Badet er av ukjent alder, og det må påregnes oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til standard. Badet er romslig utformet og skiller seg ut med sin kombinasjon av lyse fliser og himling kledd med redwoodpanel med downlights. Rommet er innredet med innmurt boblebad, dusjhjørne, servantinnredning med rikelig oppbevaringsplass, stort speil, toalett og bidé. Det smale vindusfeltet tilfører dagslys, mens avtrekk er tilknyttet balansert ventilasjon. Toalettrommet ligger ved vinterhagen og har flislagt gulv med gulvvarme, samt toalett og servantskap.

Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet og soverom nummer to har adkomst fra gangen, mens det tredje soverommet ligger i tilknytning til mellomgangen mellom kjøkkenet og vinterhagen. Hovedsoverommet er romslig og har en hel vegg med skyvedørsgarderobe. Soverom to og tre er av tilnærmet lik størrelse, og ett av rommene har plassbygde garderobeskap.

Vaskerommet har både innvendig og utvendig adkomst, samt tilgang til boligens kjølerom. Det er flislagt gulv med gulvvarme, innredning med oppbevaringsplass, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Kjelleren utgjør 40 kvm og har innvendig adkomst fra vinterhagen. For ytterligere lagring er det både en frittstående utebod og en bod på 9 kvm i bakkant av carporten. Sistnevnte har strømuttak.

Innvendige overflater:
- Vegger med tapet, panel, slettmalt platekledning og redwood-panel.
- Gulv med parkett, belegg og fliser.
- Tapet, panel, slettmalt platekledning og redwood-panel i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i utførelse kobberrør.
- Plast avløp.
- Boligen har etablert balansert ventilasjon.
- Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
- Varmefordeling med panelovner og gulvvarme.
- VV-bereder 200 liter, montert i kjeller.
- 2 stk el-skap med automatsikringer. Overlastvern 63A, 3x50 al.

Parkering
Parkeringsmuligherer i dobbel carport og på asfalert gårdsplass. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Bygget på huset, etterisolerte og panelet huset på 80-tallet. Isolert loftet på første halvdel av 2000-tallet. Bygget vinterhage, som kan brukes hele året, samt stor platting.

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble satt bort til et firme i ca 1995 som bygde nytt bad,men vet ikke hvilket.

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt om deler av undertak. Utført av svigersønn til avdød forrige eier-han har fagbrev som tømrer.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske

anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det vet jeg ikke,men tror Team innstalasjon har utført en del arbeid der. vet ikke om det krevdes samsvarserklæring for så mange år siden.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss Kommune la om ute i veien og firmaet som var leid inn av kommunen la inn til huset, tror det var rundt 2005/2007?

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig?
Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Beskriv: Forrige eier har hatt service på ventilasjonsanlegg hvert år.Byttet filter en gang i året og byttet fra vinter til sommer og omvendt to ganger i året.Vet ikke hva firmaet heter.

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)
Ja. Beskriv: Satt ned kom i kjeller for å ta bort overvann som kommer inn.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Brudd i den ene varmekabelen i vinterhagen.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Noen år har det kommet inn sukkermaur på våren, men dette skjer ikke hvert år.

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig:
Taktekking: Saltak tekket med takplater i metall, type Plannja eller tilsvarende. Eldste del av undertak skiftet i 2024. Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn, snøfangere på del av tak. Pipe med helbeslag. Yttervegger oppført i gassbetong/-Siporex-elementer. Tilbygg med yttervegger i isolert bindingsverk. Fasader med tømmermannskledning. Takkonstruksjon/Loft: Saltak med kaldtloft, oppført med takstoler og undertak med sutakplater. Loft etterisolert med innblåst isolasjon. Vinduer med ramme og karm i tre med isolerglass fra hhv. 1972, 1981 og 1982. Tilbygget vinterhage med vinduer i aluminiumskarm med 2-lags isolerglass fra 1996. Skyvedør med ramme og karm i tre med isolerglass.
Fasade vinterhage med skyvedører i aluminiumskarm med 2-lags isolerglass fra 1996.Ytterdører i trekonstruksjon. Markterrasse oppført med terrassebord på tilfarere/understøttet bjelkelag.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille oppført med gassbetong/Siporex dekkeelementer. Tilbygget vinterhage med støpt gulv på grunn. Pipe og ildsted: Murt pipe med tilknyttet murt peis med innsats. Avholdt branntilsyn i 2024 uten pålegg.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Ukjent byggegrunn. Sprekkdannelser og skjevheter i gulv tilsier tidligere setning. Grunnmur og fundamenter: Støpt ringmur fundamentert vesentlig på fjell. Tilbygg med støpt gulv på grunn. Forstøtningsmurer: Støttemur oppført med betongblokker. -Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet. Terrengforhold: Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg. Utvendige vann- og avløpsledninger: Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Pvc avløp. TG vurdert på bakgrunn av alder.

BOD
Carport med bod oppført i uisolert trekonstruksjon. Asfaltert terreng.

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

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Det er påvist andre avvik:. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig.
Når taktekkingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker risikoen for svekkelser og lekkasjer. For å unngå skader på underliggende konstruksjoner bør det påregnes behov for utbedringer eller utskifting på et senere tidspunkt.

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på

byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Snøfangere montert på tak ved adkomst til hovedinngang, men øvrige takflater uten snøfangere. Stedvis begynnende rustdannelser på enkelte beslag. 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 bør monteres snøfangere på alle takflater for å hindre takras og redusere risikoen for person- og materielle skader. Rustdannelser på beslag bør utbedres for å forhindre videre korrosjon, som kan føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

- Veggkonstruksjon: Det er påvist andre avvik: Stedvis værslitt/oppsprukket kledning. Kledning avsluttet tett ned på sålbenk, medført enkelte kledningsbord med endevedråte.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas utskifting av kledningsbord med endevedråte. Oppsprukket kledning anbefales utbedret/skiftet ut. Kledning bør ikke avsluttes tett ned på sålbenk, da dette øker risikoen for fuktopptrekk og råteskader. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid på kledningen og økte vedlikeholdskostnader.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist andre avvik:. Stedvis noe misfarging/fukrskjolder på underside av sutakplater. -Foretatt fuktmålinger ute å påvise unormale forhold. Konsekvens/tiltak: Det bør følges opp med jevnlig kontroll av området for å avdekke eventuell utvikling av fukt eller skader over tid. Vær oppmerksom på at fuktnivå kan variere med årstid. Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt risiko for skjulte fuktskader og soppdannelse, som kan føre til kostbare utbedringer dersom forholdene forverres.

- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist andre avvik:. Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert. Sålbenkbeslag montert tett opptil kledningsbord og vinduskarm, medfører økt fuktbelastning på karm og dekkbord. Konsekvens/tiltak: Alderen på isolerglassene tilsier økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt utskifting ved behov for å unngå varmetap og fuktskader. Sålbenkbeslag som er montert tett opptil kledningsbord og vinduskarm bør justeres for å redusere fuktbelastning på karm og dekkbord, slik at råte og skader på treverket forebygges. Vær oppmerksom på at eldre isolerglass fra 70-tallet kan inneholde PCB, og må leveres som spesialavfall ved eventuell utskifting.

- Dører: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert. Råtebeskadiget terskel på ytterdør vaskerom. Punktert isolerglass i fasade vinterhage. Konsekvens/tiltak: Alderen på isolerglassene tilsier økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, noe som kan medføre varmetap og behov for utskifting. Det anbefales jevnlig kontroll og utskifting ved behov. Utskifting av punktert isolerglass. Råtebeskadiget terskel og nedre del av karm på ytterdør bør skiftes ut for å hindre videre fuktskader og redusert funksjon på døren.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Konstruksjonene har skjevheter. Konsekvens/tiltak: Skjevheter i konstruksjonen bør utbedres for å unngå ytterligere deformasjon og økte vedlikeholdskostnader, samt for å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid.

- Overflater gulv: Det er påvist skader på overflater. Sprekk i fliser pga. setning i undergulv. Parkett med fuktbeskadiget overflate, lokalt i stue. Konsekvens/tiltak: Fliser med sprekk bør skiftes for å unngå ytterligere skade. Fuktbeskadiget parkett bør utbedres for å hindre videre forringelse.

- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Det bør påregnes at pipen kan ha behov for rehabilitering i nær fremtid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre eldre pipe kan være økt risiko for lekkasjer, brannfare og redusert funksjon.

- 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. 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. Sprekker i gulvoverflaten kan ha medført skade på membranen. Ytterligere undersøkelser av tettesjiktet bør utføres, for eksempel ved vanntest, for å avdekke eventuelle lekkasjer og forhindre fuktskader i konstruksjonen.

- 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Innmurt badekar uten spalte for avrenning og luker for inspeksjon og ventilering under badekar. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres spalte for avrenning samt luker for inspeksjon og ventilering under badekaret. Konsekvensen av manglende avrenning og inspeksjonsmuligheter er økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, samt vanskeliggjort vedlikehold og utbedring ved eventuelle feil.

- 1. etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik: TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Tiltak bør vurderes på sikt grunnet overflatens alder, da eldre materialer kan ha redusert funksjon og økt risiko for slitasje eller skjulte skader. Videre oppfølging anbefales for å unngå fremtidige

problemer.

- 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. 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. Sprekker i gulvoverflaten kan ha medført skade på membranen. Ytterligere undersøkelser av tettesjiktet bør utføres, for eksempel ved vanntest, for å avdekke eventuelle lekkasjer og forhindre fuktskader i konstruksjonen.

- 1. etasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist andre avvik:. Fuktbeskadigede fronter på skapinnredning. Konsekvens/tiltak: Fuktbeskadigede fronter på skapinnredning bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling, samt for å opprettholde funksjon og estetikk.

- 1. etasje - Kjølerom - Overflater og konstruksjon: Stedvis noe misfarget trepanel. Ved fuktmålinger er det påvist forhøyede fuktverdier. Rom ikke bygget som rom-i-rommet med åpen luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner. Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten og utbedre misfargede områder. Forhøyede fuktverdier og misfarging kan føre til råte, soppdannelse og skader på konstruksjonen, samt redusert inneklima. Det anbefales å etablere rom-i-rom-løsning med luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner for å hindre kondens og fuktskader. Manglende lufting kan medføre økt risiko for fuktskader i både kjølerom og tilstøtende bygningsdeler.

- 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.

- Varme: Det er påvist andre avvik: Ut fra sprekkdannelsene i gulv i vinterhagen, er det sannsynlig med brudd i varmekabel i rommet. Konsekvens/tiltak: Varmekabler bør undersøkes nærmere.

- Varmtvannstank: Det er påvist andre avvik: Bereder montert i rom uten sluk. Halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på alder. Konsekvens/tiltak: Bereder er montert i rom uten sluk, noe som medfører økt risiko for vannskader dersom det skulle oppstå lekkasje. Det anbefales å montere lekkasjesikring, for eksempel waterguard, eller vurdere å flytte berederen til rom med sluk.Halvparten av forventet brukstid er passert, og det må påregnes at berederen kan få redusert funksjon eller havari over tid. Regelmessig tilsyn og vurdering av utskifting bør vurderes for å unngå uforutsette skader.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør foretas terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall fra bygningen og ut fra grunnmuren, for å hindre at overflatevann samler seg inntil grunnmuren og redusert innsig i krypkjeller.

TG3
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Måleavvik gjelder tilbygg med vinterhage hvor det har vært en setning i underliggende bærelag i ytre del av tilbygget. 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. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. I kostnadsestimat er det kun medtatt ytterligere undersøkelser av gulv og bærelag. Eventuell heving av gulv er ikke medtatt her.

- Krypkjeller: Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Innsig følger skrånende fjellformasjon i grunnen inn i krypkjeller, stående vann.
Det er utført tiltak ved montert nivåpumpe i kum i krypkjelleren for regulering av vannstand.
Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å hindre innsig i krypkjelleren, for eksempel ved drenering og/eller arrondering av terreng. I tillegg bør det utlegges plastfolie på terreng i krypkjeller for å redusere avdunstning av fukt, samt etablere økt ventilering. Konsekvensen av innsig og stående vann er her noe begrenset da krypkjelleren innehar minimalt med treverk/trekonstruksjon, men vær oppmerksom på fare for lokale råteskader og økt fare for mugg-/soppdannnelser som kan gi negativt innemiljø i overliggende etasje. I kostnadsestimat er det medtatt drenering og arrondering av terreng langs fasade øst. Eventuelt behov for sømborring av fjell langs utside

grunnmur er ikke medregnet, men kan være nødvendig tiltak.

- 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. Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader. Sprekk i fliser i større del av gulvet. -Sprekkenes art/omfang indikerer symptom på tidligere setning i gulvkonstruksjonen. Gulv utenfor dusjnisje med motfall, fall mot innmurt front på badekar uten avrenning. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas utbedring av skadede fliser og fallforhold på gulvet, slik at vann ledes til sluk i henhold til gjeldende krav. Utbedring vil medføre behov for nytt tettesjikt. Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.

- 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. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv med varierende fallforhold. Høydedifferanse fra topp slukrist til topp flis ved døråpning målt til 6 mm.
Sprekk i fliser i større del av gulvet. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og utbedres høydeforskjell ved dørterskel for å hindre vannansamling og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Beskadigede fliser bør utbedres for å unngå ytterligere skade. Ytterligere undersøkelser av undergulv bør foretas.

- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Fuktinnsig i krypkjeller.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres utvendig fuktsikring og drenering ved grunnmuren langs fasade øst for å hindre videre fuktinnsig i krypkjeller. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og muggsopp, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker. Tilbygg med setning. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser av grunnforhold anbefales utført. I kostnadsestimatet er det medregnet ytterligere undersøkelser. Event. heving av gulv/utbedring av grunnen ikke medtatt.

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

Helse, miljø og sikkerhet
Utvendig trapp mangler rekkverk/håndløper. Innvendig trapp med manglende håndløpere på vegg og avvik i rekkverkshøyde ifht. dagens krav.
Støttemur mangler rekkverk. Radonmåling ikke foretatt.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. Konsekvens/tiltak: Det bør monteres rekkverk og håndløpere i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker. Manglende rekkverk på støttemur og trapper utgjør en fare for personskade. Det anbefales å gjennomføre radonmåling, da manglende måling gir usikkerhet om radonnivået i boligen og kan medføre helserisiko ved forhøyede verdier.

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
Stekeovn, platetopp, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere

avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad, deler av stue, deler av kjøkken, vaskerom, mellomgang, toalett og vinterhage. Selger opplyser: Brudd i den ene varmekabelen i vinterhagen.
- Peis.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

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

MIB opplyser at siste feiing ble utført 09.04.2018 og siste tilsyn ble utført 01.11.2024, uten registret avvik på fyringsanlegget.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 31 057 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 12 061,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr. 9 670,- pr år.
- Alarm fra Sector alarm kr. 636,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr. 578,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 6 410,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 324 585,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 298 339,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 56506454

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 791 kvm (Festetomt)
Tomten er frodig opparbeidet og omkranser boligen med grønne uteområder på begge sider av huset. På inngangssiden møtes du av en skjermet hage med plen, plommetre og beplantning som gir eiendommen et lunt og innbydende preg. På motsatt side ligger en hage med stor terrasse og hagestue, godt skjermet av hekk. De ulike uteområdene gir fine soner for både sol, avslapning og sosiale sammenkomster, samtidig som tomten oppleves tilbaketrukket og grønn.

I følge grunnkart er tomtegrensene middels nøyaktig (>10<=30 cm).

Tomten er festet. Bortfester er Elisabeth Dons Wankel.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 3 693,- pr. år
Festekontrakt datert: 14.06.1972
Festetid: Etter avtalen løper festeforholdet til tomten blir innløst eller bortfester krever innløsning. I festekontrakten fremkommer det at grunneier når som helst har rett til å kreve tomtene innløst med ett års varsel.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10. år, men med forbehold om annen regulering i følge avtalen og tomtefestelovens regler. Sist regulert i 2023, neste regulering er i 2033. Avgiften vil ikke bli regulert ved dette salget.

Innløsningsvilkår festekontrakt: I følge bortfester er det ikke aktuelt med innløsning av tomten p.t.

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
Eneboligen har rolig og sentral beliggenhet på Mosseskogen, i et veletablert og barnevennlig boligområde. Fra boligen er det kort avstand til Verket og Moss sentrum med de fleste bymessige fasiliteter som butikker, kjøpesenter, kafeer, restauranter, vinbar og utesteder, samt nærhet til flere skoler, barnehager og rekreasjonsområder for små og store. På Verket skapes det en ny bydel i sentrum som har løftet Moss og blitt et spennende tilskudd til en by i vekst. Broen over Mossefossen lar deg utforske den sjarmerende bydelen Møllebyen, hvor historie møter moderne livsstil med kino, bibliotek, museum og mulighet for en spasertur langs elva. I Moss og omegn er det flere kjøpesentre, aktivitetssentre og ellers et bredt spekter av tjenestetilbud innen kort rekkevidde.

Til tross for at du bor meget sentralt er det kort vei til flotte tur- og friområder. En gåtur unna ligger populær bystrandpark på Rabben med bademuligheter for små og store, sandvolleyballbane, lekeapparater, park, gjestebrygge m.m. Idylliske Nesparken er et populært sted hele året med gressletter, turveier og sandstrender - her kan du sole deg, bade, gå tur eller leie kano for padletur i Vansjø.

Den sentrale beliggenheten er for øvrig ensbetydende med enkel tilgang til vakre Jeløy med et rikt utvalg av fine naturområder og turmuligheter, samt Kanalen med park, båtliv, Peppes Pizza og Fiskebasaren. Videre er det et godt utvalg herlige badeplasser og kystisti langs fjorden og Vansjø, og i nærområdet ligger Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter med flere merkede turløyper/stier og lysløype. 14 min. kjøretur unna finner man den populære slalåmbakken Middagsåsen, og for den golfinteresserte er det 15 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Moss kan også by på et yrende kulturliv med bl.a. Parkteateret og Verket Scene som en arena for både tilreisende og lokale entertainere, i tillegg til elever ved byens ballettskole, kulturskolen og flere barneteatergrupper som er flittige brukere av byens kulturscener. Byen byr også på et bredt idrettstilbud til små og store, med fotball- og håndballklubber, egen ishall, svømmehaller, turnforening med lange tradisjoner, bokseklubb, et aktivt seilermiljø m.m.

Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog med bussforbindelser fra holdeplass i gangavstand fra boligen. Det er rett over 3 km til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden, og fra kanalområdet er det ferjeforbindelse over til Horten og Vestfoldbyene.

Offentlig kommunikasjon
Trolldalen (busstopp): 500 meter
Moss stasjon: 8 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
Grindvold barnehage: 13 min. gange
Verket barnehage: 12 min. gange
Røysåsen barnehage: 5 min. kjøring
Verket skole (1-10.trinn): 11 min. gange
Åvangen skole (1-7. trinn): 20 min. gange
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 5 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiver for denne eiendommen. På bygg som er oppført tidligere enn 1998, skal det ikke lenger utstedes ferdigattest, jfr. nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest, men ikke at evt. ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen melder at de anser boligen som godkjent tatt i bruk. Elgveien 101 med enebolig, tilbygg og garasjeuthus anneks til bolig er registrert i matrikkelen.

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

Det foreligger ikke opprinnelige godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger godkjente tegninger for tilbygg av bod og carport, datert 1978.
Det foreligger godkjente tegninger for tilbygg og oppbygging av tak, datert 1982.
Det foreligger godkjente tegninger for vinterhage og fasadeendringer datert 1996. Det er noe avvik: Toalettrommet fremkommer ikke godkjente tegninger.

Terrassen er plassert ved tomtegrensen.

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

til tilleggsdel må godkjennes av kommunen.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og er tilknyttet følgende kommuneplan:

Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021. Delareal: 791 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Eiendommen er tilknyttet følgende reguleringsplan:
Id: 64. Navn: MOSSESKOGEN. DEL AV MOSSESKOGEN GNR. 27 OG 148. KLEIVAOMRÅDET. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan.
Ikrafttredelse: 11.02.1970.
Delareal: 791 m2.
Formål: Boliger.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

3103/3/788:
20.06.1972 - Dokumentnr: 4070 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Festekontrakt fra 1972 fremgår blant annet at tomten kan bebygges med enebolig eller tomannsbolig i henhold til regulering. Kontrakten inneholder også bestemmelser om grøntarealer, ledningsanlegg, naboforhold og vedlikeholdsrettigheter.

20.06.1972 - Dokumentnr: 4070 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 30 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 466
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Meglers forklaring: Festekontrakt fra 1972 mellom grunneier I.L. Wankel og opprinnelig fester. Kontrakten inneholder festeavgift, innløsningsrett, regulering av festeavgift og enkelte bestemmelser knyttet til bebyggelse og bruk av tomten.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale

rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging inkl alle visninger kr. 16 900,-

Samlet skal selger betale kr. 158 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. juni 2026

Megler
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

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

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

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

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

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

Elgveien 101

Nabolaget Verket/Kleiva - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Verket skole (1-10 kl.) 492 elever, 26 klasser	11 min 1 km
Åvangen skole (1-7 kl.) 192 elever, 15 klasser	20 min 1.6 km
Children's International Schoo... 268 elever, 14 klasser	17 min 1.6 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	7 min 3.1 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 3.7 km

Ladepunkt for el-bil

Per Gynt Helsehus Moss MKE	18 min

Offentlig transport

Trolldalen Linje 22, 23, 540, 641	6 min 0.5 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	8 min 3.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

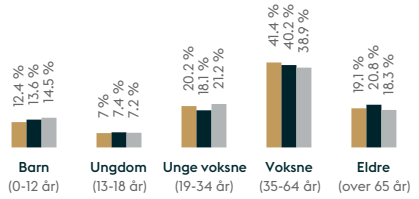
Barnehager

Grindvold barnehage (0-5 år) 121 barn	13 min 1.1 km
Verket barnehage (1-5 år) 70 barn	12 min 1.1 km
Røysåsen barnehage (0-5 år) 74 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Mosseskogen	8 min
Kiwi Tigerplassen	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Verket/Kleiva	2 573	1 217
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Grindvold skole	15 min
Åvangen ballbane	17 min
EVO Moss	22 min
MUDO Moss	6 min

«Hyggelige naboer, trygt og godt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Elgveien 101 , 1534 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 788

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 29.05.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1895 **Eiendomsverdi ref nr:** XL1179

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1973 i trekonstruksjoner på ett plan. Bolig senere tilbygget i ca. 1980 og 1996.

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

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med takplater i metall, type Plannja eller tilsvarende.
Eldste del av undertak skiftet i 2024.
Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn, snøfangere på del av tak. Pipe med helbeslag.
Yttervegger oppført i gassbetong/-Siporex-elementer. Tilbygg med yttervegger i isolert bindingsverk. Fasader med tømmermannskledning.
Saltak med kaldtloft, oppført med takstoler og undertak med sutakplater. Loft etterisolert med innblåst isolasjon.

Vinduer med ramme og karm i tre med isolerglass fra hhv. 1972, 1981 og 1982.
Tilbygget vinterhage med vinduer i aluminiumskarm med 2-lags isolerglass fra 1996.
Skyvedør med ramme og karm i tre med isolerglass.
Fasade vinterhage med skyvedører i aluminiumskarm med 2-lags isolerglass fra 1996.
Ytterdører i trekonstruksjon.
Markterrasse oppført med terrassebord på tilfarere/understøttet bjelkelag.
Trapp i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Vegger og himlinger med tapet, panel, slettmalt platekledning, ogredwood-panel.
Etasjeskille oppført med gassbetong/Siporex dekkeelementer.
Tilbygget vinterhage med støpt gulv på grunn.
Murt pipe med tilknyttet murt peis med innsats.
Avholdt branntilsyn i 2024 uten pålegg.
Krypkjeller med fjell- og sandholdig terreng, tilstøtende konstruksjoner med støpt ringmur og etasjeskiller med dekkeelementer i gassbetong/Siporex.
Støpt flislagt trapp, murt brystning som returrekkverk.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagte vegger. Himling med redwood-panel med innfelt belysning.
Flislagt gulv, sluk i senket dusjnisje.
Plastsluk i dusjnisje.
Gulvklosett, servantskap, innmurt badekar.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom bak badekar, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom
Baderomsplater og sokkelflis.
Flislagt gulv.
Plastsluk under servantskap.
Utslagskum i skapinnredning, røropplegg for vaskemaskin.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluft ved spalteventil i vinduskarm.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med fronter i heltre eik, heltre benkeplate, fliser på vegg over benk. Integrert platetopp, stekeovn og mikro.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrom med flislagt gulv og tapetserte vegger.
Gulvklosett og servantskap. Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

Kjølerom
Kjølerom oppført i trekonstruksjon.
Kjøleaggregat ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i utførelse kobberrør.
Plast avløp.
Boligen har etablert balansert ventilasjon.
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmefordeling med panelovner og gulvvarme.
VV-bereder 200 liter, montert i kjeller.
2 stk el-skap med automatsikringer. Overlastvern 63A, 3x50 al.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn. Sprekkdannelser og skjevheter i gulv tilsier tidligere setning.
Støpt ringmur fundamentert vesentlig på fjell. Tilbygg med støpt gulv på grunn.
Støttemur oppført med betongblokker. -Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.
Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg.
Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Pvc avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

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

Utvendig trapp mangler rekkverk/håndløper.
Innvendig trapp med manglende håndløpere på vegg og avvik i rekkverkshøyde ifht. dagens krav.
Støttemur mangler rekkverk.
Radonmåling ikke foretatt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

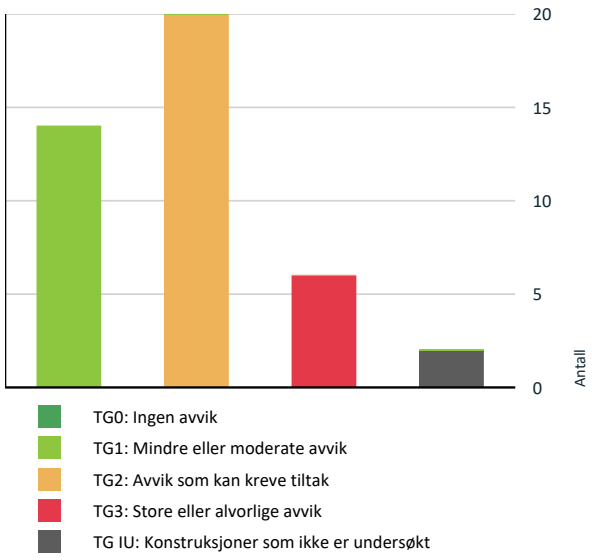
Gå til side

Enebolig

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

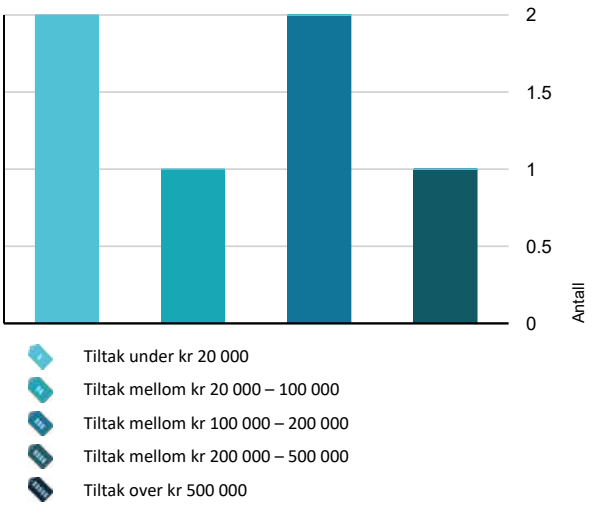
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater gulv	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med takplater i metall, type Plannja eller tilsvarende.
Eldste del av undertak skiftet i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.
Når taktekkingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker risikoen for svekkelser og lekkasjer.
For å unngå skader på underliggende konstruksjoner bør det påregnes behov for utbedringer eller utskifting på et senere tidspunkt.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn, snøfangere på del av tak. Pipe med helbeslag.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Snøfangere montert på tak ved adkomst til hovedinngang, men øvrige takflater uten snøfangere.
Stedvis begynnende rustdannelser på enkelte beslag.

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 bør monteres snøfangere på alle takflater for å hindre takras og redusere risikoen for person- og materielle skader.

Rustdannelser på beslag bør utbedres for å forhindre videre korrosjon, som kan føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.





TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Yttervegger oppført i gassbetong/-Siporex-elementer. Tilbygg med yttervegger i isolert bindingsverk. Fasader med tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis værslitt/oppsprukket kledning. Kledning avsluttet tett ned på sålbenk, medført enkelte kledningsbord med endevedråte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas utskifting av kledningsbord med endevedråte. Oppsprukket kledning anbefales utbedret/skiftet ut.
Kledning bør ikke avsluttes tett ned på sålbenk, da dette øker risikoen for fuktopptrekk og råteskader.
Manglende utbedring kan føre til redusert levetid på kledningen og økte vedlikeholdskostnader.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med kaldtloft, oppført med takstoler og undertak med sutakplater. Loft etterisolert med innblåst isolasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe misfarging/fukrskjolder på underside av sutakplater. -Foretatt fuktmålinger ute å påvise unormale forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør følges opp med jevnlig kontroll av området for å avdekke eventuell utvikling av fukt eller skader over tid. Vær oppmerksom på at fuktnivå kan variere med årstid.
Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt risiko for skjulte fuktskader og soppdannelse, som kan føre til kostbare utbedringer dersom forholdene forverres.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med isolerglass fra hhv. 1972, 1981 og 1982.
Tilbygget vinterhage med vinduer i aluminiumskarm med 2-lags isolerglass fra 1996.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert.
Sålbenkbeslag montert tett opptil kledningsbord og vinduskarm, medfører økt fuktbelastning på karm og dekkbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alderen på isolerglassene tilsier økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt utskifting ved behov for å unngå varmetap og fuktskader.

Sålbenkbeslag som er montert tett opptil kledningsbord og vinduskarm bør justeres for å redusere fuktbelastning på karm og dekkbord, slik at råte og skader på treverket forebygges.

Vær oppmerksom på at eldre isolerglass fra 70-tallet kan inneholde PCB, og må leveres som spesialavfall ved eventuell utskifting.



Sålbenk montert uten dryppkant

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Skyvedør med ramme og karm i tre med isolerglass.
Fasade vinterhage med skyvedører i aluminiumskarm med 2-lags isolerglass fra 1996.
Ytterdører i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert.

Råtebeskadiget terskel på ytterdør vaskerom.

Punktert isolerglass i fasade vinterhage.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alderen på isolerglassene tilsier økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, noe som kan medføre varmetap og behov for utskifting. Det anbefales jevnlig kontroll og utskifting ved behov.
Utskifting av punktert isolerglass.

Råtebeskadiget terskel og nedre del av karm på ytterdør bør skiftes ut for å hindre videre fuktskader og redusert funksjon på døren.



Terskel ytterdør fra vaskerom



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse oppført med terrassebord på tilfarere/understøttet bjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skjevheter i konstruksjonen bør utbedres for å unngå ytterligere deformasjon og økte vedlikeholdskostnader, samt for å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.
-Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger og himlinger med tapet, panel, slettmalt platekledning, ogredwood-panel.

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, belegg og fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater.

Sprekk i fliser pga. setning i undergulv.
Parkett med fuktbeskadiget overflate, lokalt i stue.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fliser med sprekk bør skiftes for å unngå ytterligere skade.
Fuktbeskadiget parkett bør utbedres for å hindre videre forringelse.





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille oppført med gassbetong/Siporex dekkeelementer. Tilbygget vinterhage med støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

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

Måleavvik gjelder tilbygg med vinterhage hvor det har vært en setning i underliggende bærelag i ytre del av tilbygget.

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.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

I kostnadsestimat er det kun medtatt ytterligere undersøkelser av gulv og bærelag. Eventuell heving av gulv er ikke medtatt her.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe med tilknyttet murt peis med innsats.
Avholdt branntilsyn i 2024 uten pålegg.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør påregnes at pipen kan ha behov for rehabilitering i nær fremtid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre eldre pipe kan være økt risiko for lekkasjer, brannfare og redusert funksjon.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller med fjell- og sandholdig terreng, tilstøtende konstruksjoner med støpt ringmur og etasjeskiller med dekkeelementer i gassbetong/Siporex.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Innsig følger skrånende fjellformasjon i grunnen inn i krypkjeller, stående vann.
Det er utført tiltak ved montert nivåpumpe i kum i krypkjelleren for regulering av vannstand.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å hindre innsig i krypkjelleren, for eksempel ved drenering og/eller arrondering av terreng. I tillegg bør det utlegges plastfolie på terreng i krypkjeller for å redusere avdunstning av fukt, samt etablere økt ventilering.

Konsekvensen av innsig og stående vann er her noe begrenset da krypkjelleren innehar minimalt med treverk/trekonstruksjon, men vær oppmerksom på fare for lokale råteskader og økt fare for mugg-/soppdannnelser som kan gi negativt innemiljø i overliggende etasje.

I kostnadsestimat er det medtatt drenering og arrondering av terreng langs fasade øst.
Eventuelt behov for sømborring av fjell langs utside grunnmur er ikke medregnet, men kan være nødvendig tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Støpt flislagt trapp, murt brystning som returrekkverk.
-Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Himling med redwood-panel med innfelt belysning.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv, sluk i senket dusjnisje.

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.
- Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Sprekk i fliser i større del av gulvet. -Sprekkenes art/omfang indikerer symptom på tidligere setning i gulvkonstruksjonen.

Gulv utenfor dusjnisje med motfall, fall mot innmurt front på badekar uten avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av skadede fliser og fallforhold på gulvet, slik at vann ledes til sluk i henhold til gjeldende krav. Utbedring vil medføre behov for nytt tettesjikt.
Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Sprekker i gulvoverflaten kan ha medført skade på membranen. Ytterligere undersøkelser av tettesjiktet bør utføres, for eksempel ved vanntest, for å avdekke eventuelle lekkasjer og forhindre fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvklosett, servantskap, innmurt badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innmurt badekar uten spalte for avrenning og luker for inspeksjon og ventilering under badekar.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres spalte for avrenning samt luker for inspeksjon og ventilering under badekaret.
Konsekvensen av manglende avrenning og inspeksjonsmuligheter er økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, samt vanskeliggjort vedlikehold og utbedring ved eventuelle feil.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater og sokkelflis.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak bør vurderes på sikt grunnet overflatens alder, da eldre materialer kan ha redusert funksjon og økt risiko for slitasje eller skjulte skader. Videre oppfølging anbefales for å unngå fremtidige problemer.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

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

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

Tilstandsrapport

Gulv med varierende fallforhold. Høydedifferanse fra topp slukrist til topp flis ved døråpning målt til 6 mm.
Sprekk i fliser i større del av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og utbedres høydeforskjell ved dørterskel for å hindre vannansamling og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Beskadigede fliser bør utbedres for å unngå ytterligere skade.
Ytterligere undersøkelser av undergulv bør foretas.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk under servantskap.

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

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

Sprekker i gulvoverflaten kan ha medført skade på membranen. Ytterligere undersøkelser av tettesjiktet bør utføres, for eksempel ved vanntest, for å avdekke eventuelle lekkasjer og forhindre fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagskum i skapinnredning, røropplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fuktbeskadigede fronter på skapinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktbeskadigede fronter på skapinnredning bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling, samt for å opprettholde funksjon og estetikk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluft ved spalteventil i vinduskarm.

1. ETASJE > VASKEROM

TG kJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med fronter i heltre eik, heltre benkeplate, fliser på vegg over benk. Integrert platetopp, stekeovn og mikro.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og tapetserte vegger.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Gulvklosett og servantskap. Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom oppført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis noe misfarget trepanel. Ved fuktmålinger er det påvist forhøyede fuktverdier.

Rom ikke bygget som rom-i-rommet med åpen luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten og utbedre misfargede områder.
Forhøyede fuktverdier og misfarging kan føre til råte, soppdannelse og skader på konstruksjonen, samt redusert inneklima.
Det anbefales å etablere rom-i-rom-løsning med luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner for å hindre kondens og fuktskader.
Manglende lufting kan medføre økt risiko for fuktskader i både kjølerom og tilstøtende bygningsdeler.





1. ETASJE > KJØLEROM

Tilstandsrapport

TG EL Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleaggregat ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i utførelse kobberrør.

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.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har etablert balansert ventilasjon.

TG 2 Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmefordeling med panelovner og gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ut fra sprekkdannelsene i gulv i vinterhagen, er det sannsynlig med brudd i varmekabel i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Varmekabler bør undersøkes nærmere.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV-bereder 200 liter, montert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Bereder montert i rom uten sluk.

Halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bereder er montert i rom uten sluk, noe som medfører økt risiko for vannskader dersom det skulle oppstå lekkasje. Det anbefales å montere lekkasjesikring, for eksempel waterguard, eller vurdere å flytte berederen til rom med sluk.

Halvparten av forventet brukstid er passert, og det må påregnes at berederen kan få redusert funksjon eller havari over tid. Regelmessig tilsyn og vurdering av utskifting bør vurderes for å unngå uforutsette skader.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

2 stk el-skap med automatsikringer. Overlastvern 63A, 3x50 al.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Antatt brudd i varmekabel i vinterhage bør undersøkes nærmere og event. utbedres.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn. Sprekkdannelser og skjevheter i gulv tilsier tidligere setning.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Fuktinnsig i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres utvendig fuktsikring og drenering ved grunnmuren langs fasade øst for å hindre videre fuktinnsig i krypkjeller.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og muggsopp, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur fundamentert vesentlig på fjell. Tilbygg med støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Tilbygg med setning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser av grunnforhold anbefales utført.

I kostnadsestimatet er det medregnet ytterligere undersøkelser. Event. heving av gulv/utbedring av grunnen ikke medtatt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur oppført med betongblokker. -Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall fra bygningen og ut fra grunnmuren, for å hindre at overflatevann samler seg inntil grunnmuren og redusert innsig i krypkjeller.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Utvendig trapp mangler rekkverk/håndløper.
Innvendig trapp med manglende håndløpere på vegg og avvik i rekkverkshøyde ifht. dagens krav.
Støttemur mangler rekkverk.
Radonmåling ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres rekkverk og håndløpere i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Manglende rekkverk på støttemur og trapper utgjør en fare for personskade.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling, da manglende måling gir usikkerhet om radonnivået i boligen og kan medføre helserisiko ved forhøyede verdier.

Bygninger på eiendommen

Carport med bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Carport med bod oppført i uisolert trekonstruksjon. Asfaltert terreng.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	164			164	92		164
Kjeller						40	40
SUM	**164**				**92**	**40**	**204**
SUM BRA	**164**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, stue, spisestue, kjøkken, gang, toalettrom, vaskerom, kjølerom, soverom 3, vinterhage		
Kjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Carport med bod

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

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Per Fæste	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	788		0	791.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Elgveien 101

Hjemmelshaver
Wankel Elisabeth Dons, Guldberg May Irene Nannen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde med nærhet til barnehage, skole, idrettsanlegg og populære turområder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XL1179

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. mai 2026

Oppdragsnummer
41-0118/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elgveien 101, 1534 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Anette Guldberg Fæste

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. april 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. May Irene Nannen Guldberg

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 56506454
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble satt bort til et firme i ca 1995 som bygde nytt bad,men vet ikke hvilket

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke firmaets navn

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt om deler av undertak.Utført av svigersønn til avdød forrige eier-han har fagbrev som tømrer

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det vet jeg ikke,men tror Team innstalasjon har utført en del arbeid der.vet ikke om det krevdes samsvarserklæring for så mange år siden

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss Kommune la om ute i veien og firmaet som var leid inn av kommunen la inn til huset, tror det var rundt 2005/2007?

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: har ikke det!

---

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

Ja

Beskriv: Forrige eier har hatt service på ventilasjonsanlegg hvert år.Byttet filter en gang i året og byttet fra vinter til sommer og omvendt to ganger i året.Vet ikke hva firmaet heter

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke gjort

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet eller har fått beskjed om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ingen problemer så vidt jeg vet

---

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)

Ja

Beskriv: Satt ned kom i kjeller for å ta bort overvann som kommer inn

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke som vi vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er brudd i den ene varmekabelen i vinterhagen

---

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

Ja

Beskriv: Brudd i den ene varmekabelen i vinterhagen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke kjente feil

---

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

Ja

Beskriv: Noen år har det kommet inn sukkermaur på våren, men dette skjer ikke hvert år.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke feil jeg vet om

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke kjennskap til dette

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er det ikke!

---

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: 41-0118/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anette Guldberg Fæste	**2026-05-25**

Identifikasjon

Anette Guldberg Fæste

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

F E S T E K O N T R A K T

Mellom I. L. Wankel, nedenfor betegnet som eier, og

Jan Guldberg

nedenfor betegnet som leier, er det idag inngått slik leie-kontrakt:

I.L. Wankel leier til

Jan Guldberg

sin eiendom

Elgvn. lol i Kleivaområdet (Tomt nr. 84).

Den årlige leiepris settes til kr. 466,- -kronerfirehundreog-sekstiseks oo/loo-.

Arealet som medgår til gater, plasser, felles garasjeanlegg og felles parkeringsplasser i henhold til reguleringsplanen, utleggas vederlagsfritt av eieren.

De i h.h.t. reguleringsplanen for Kleivaområdet omhandlede grøntarealer er lagt ut til felles bruk for tomteleierne. Grunnleien for dette areal er derfor forholdsmessig tillagt hver enkelt parsell.

For å muliggjøre en raskest mulig utbygging av områdene og for å lette den økonomiske byrde for overtagerne av de enkelte eiendommer, er I.L. Wankel med virkning for seg og sine rettsetterfølgere villig til å leie bort arealene etter gjeldende dagspris og avstå fra krav om regulering av grunnleien de første 30 år etter grunnens overtagelse.

Når denne tid er utløpt, har leierne av tomtene presumptivt fått en bedre økonomi. I.L. Wankel og/eller hans rettsetterfølgere har derfor til gjengjeld etter 30 år - med ett års varsel - når som helst rett til å kreve tomtene innløst.

Innløsningen skal i tilfelle skje til gjeldende dagspris for tilsvarende, byggeklare tomter tilsluttet vei, vann og kloakk. Hvis det på tiden for innløsningen fremdeles gjelder maksimalpriser for fast eiendom, er grunneieren bundet av disse. For øvrig skal tomteprisen fastsettes som for råtomter i tilsvarende områder. Det sees således bort fra opparbeidelse foretatt av leieren på den bortbygslede parsell i leietiden.

Dersom innløsningen ikke blir krevet, skal såvel leieren som I.L. Wankel og/eller hans rettsetterfølgere etter utløpet av de første 30 år av leietiden ha rett til hvert 10. år å kreve regulering av grunnleien. Regulering skal i tilfelle skje i h.h.t. prinsippene i foregående avsnitt. I den utstrekning de enkelte prosjekter eller deler av disse blir belånt i Husbanken, skal innløsning eller regulering av leien

dog ikke kunne kreves før Husbanklånet er nedbetalt i sin helhet.

For grunnleien forbeholder grunneieren seg 1. prioritets pant i den bortbygslede grunn og i de på grunnen oppførende bygninger. Såfremt grunnleien ikke betales ved forfall, er grunneieren berettiget til overensstemmende med tvfbl.'s regler å la pantet bortsette ved tvangsauksjon.

A. Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på festet grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
4. Husbanken eller Kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn nye fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

B. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomten for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år foruten retten til fremtidig festeavgift.

C. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, så fremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller vil overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.

Leien er for øvrig skjedd på følgende nærmere vilkår:

Parsellen kan kun bebygges med enebolig eller tomannsbolig i 1 eller 2 etasjer i h.h.t. godkjent bebyggelsesplan for Kleivaområdet. Frittstående garasje eller uthus tillates ikke oppført uten etter samtykke fra Bygningssjefen i Moss.

Parsellen skal ikke inngjer

Mulig beplantning langs parsellens grense skal på forhånd godkjennes av Bygningssjefen i Moss.

Trær på parsellen kan ikke hugges eller kreves hugget uten samtykke av Bygningssjefen i Moss.

Leieren kan ikke protestere mot nye anlegg eller utvidelse av gamle anlegg på eierens gjenværende eiendommer.

Det må ikke holdes mer husdyr enn vanlig for slik bebyggelse som det blir på tomten.

Alle utgifter i forbindelse med veier, vann og kloakk m.v. er eieren uvedkommende.

Eiendomsskatter o.l. betales av leieren.

Over parsellen kan det uten erstatning legges ledninger med offentlig ledningsnett. Disse ledninger skal dog legges under størst mulig hensyn til parsellens bebyggelse og beplantning. Det samme gjelder senere vedlikehold av disse ledninger. Utgiftene ved istandsettelse av tomten etter denne slags arbeide, påhviler den for hvis regning arbeidet ble utført.

Leieren er gjort kjent med at bebyggelsen i Kleiva-området delvis ligger i grensen mot naboeiendom. Leieren er videre gjort kjent med og har godtatt at takutspring fra naboeiendom kan komme inn over leierens parsell, at vedlikehold av naboeiendom ikke må vanskeliggjøres, at vedlikeholdsarbeide på nabohus i nødvendig utstrekning må skje fra leierensparsell og at takvann fra nabohus kan renne inn på leierens parsell eventuelt som overflatevann - alt uten erstatning.

I den utstrekning naboparsell berøres skal dog virkningen søkes gjort så skånsom som mulig.

Tilsvarende klausula inntas på samtlige festekontrakter for Kleivaområdet.

Samtlige med bortfestet forbundne omkostninger, så som kartforretningsgebyrer, pristakstgebyr, stempel- og tinglysningsgebyrer samt provisjon til advokat Knut Lolland, Moss, bæres av leieren.

Nærværende kontrakt i 2 - to - eksemplarer, ett for hver av de kontraherende parter.

Moss, 15. juni 1972.

....

Det bevitnes herved at I.L. Wankel egenhendig og i mitt nærvær har undertegnet denne kontrakt og at han er over 20 år.

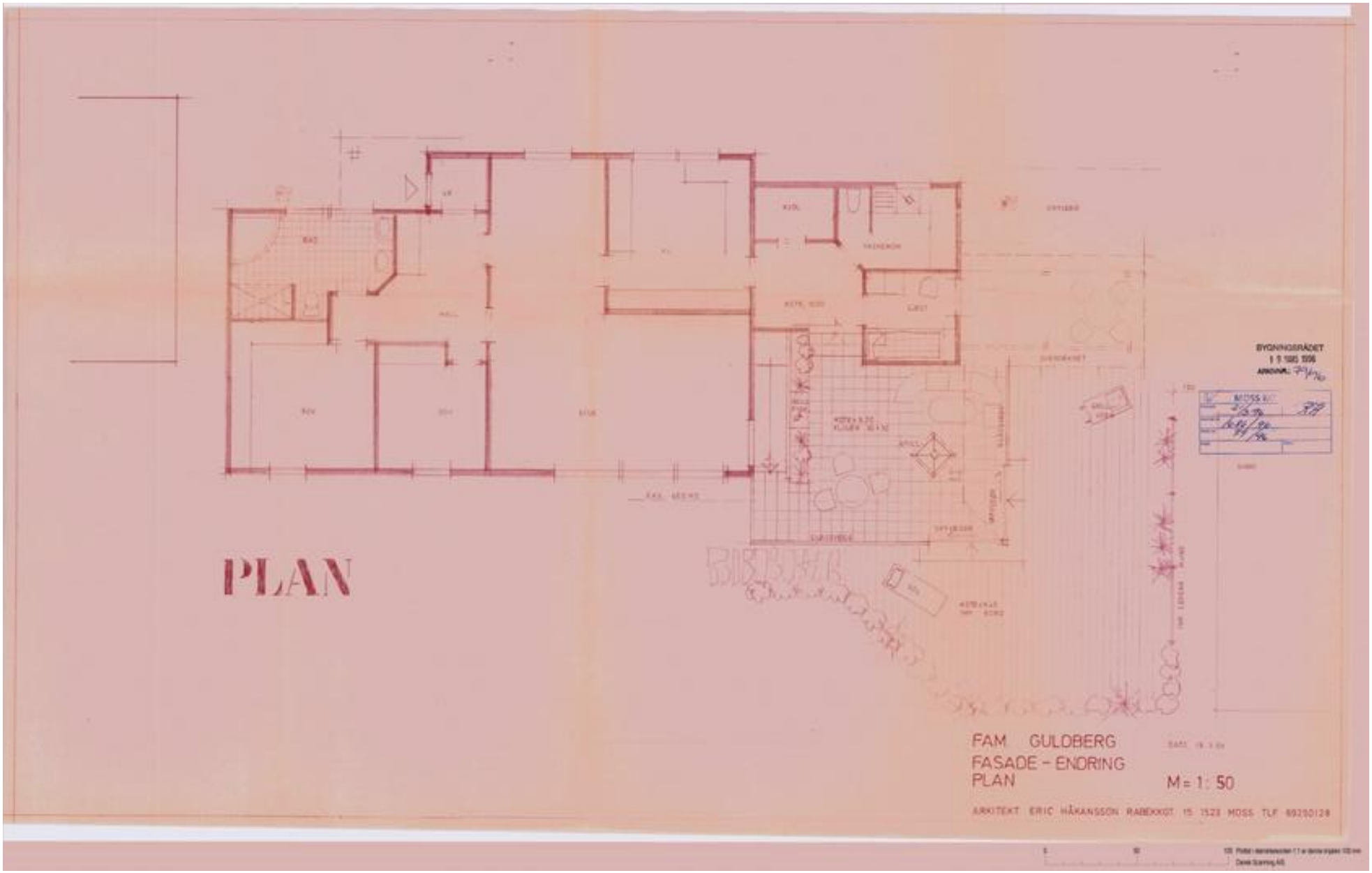
d.s.o.

Knut Lolland
advokat

Da nøyaktig oppmåling av parsellen ikke har kunnet finne sted, er partene enige om at justering av grunnleien må bli å foreta så snart oppmåling foreligger.

d.s.o.

....


PLAN
BYGNINGSRÅDET
MOSS
FAM GULDBERG
FASADE – ENDRING
PLAN
M = 1 : 50
ARKITEKT ERIC HÅKANSSON RABEKKGT 15 1523 MOSS TLF 69250128


VEST
SYD
FAM GULDBERG
FASADE - ENDRING
FASADER
M = 1:50

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende
- Friområde - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt rei
- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysp
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Byggegrense
- Kraftledning - nåværende
- Kraftledning - fremtidig

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

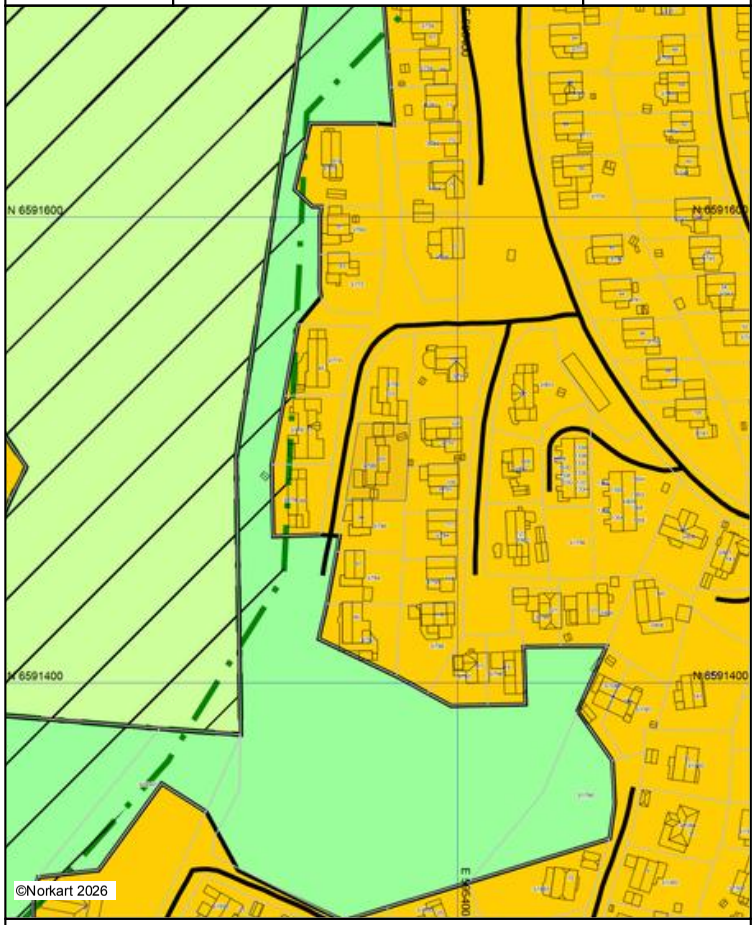
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/788
Adresse: Elgveien 101
Dato: 21.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

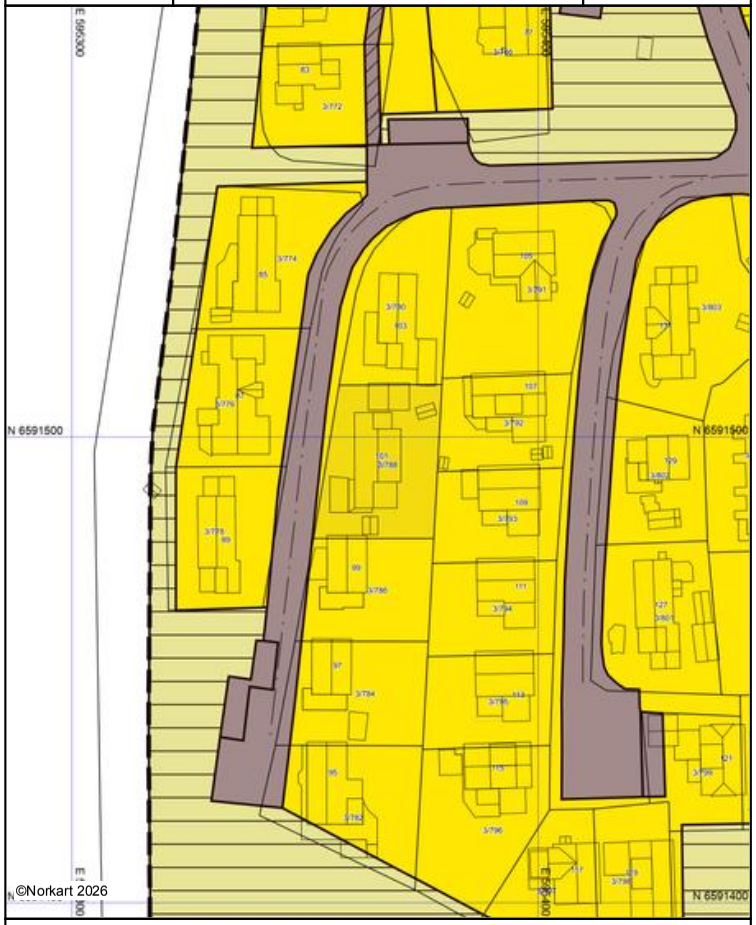
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/788
Adresse: Elgveien 101
Dato: 21.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 3/788
Adresse: Elgveien 101
Dato: 21.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



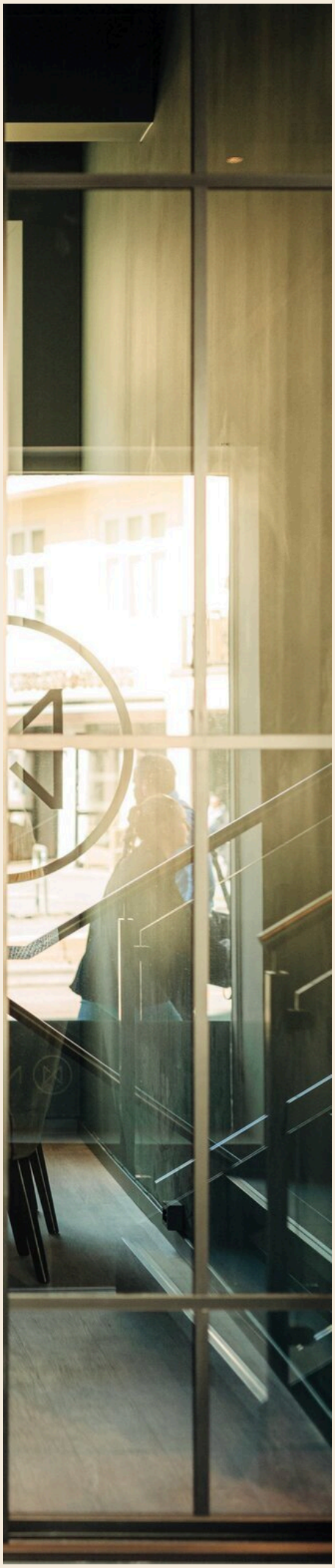
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Moss

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

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

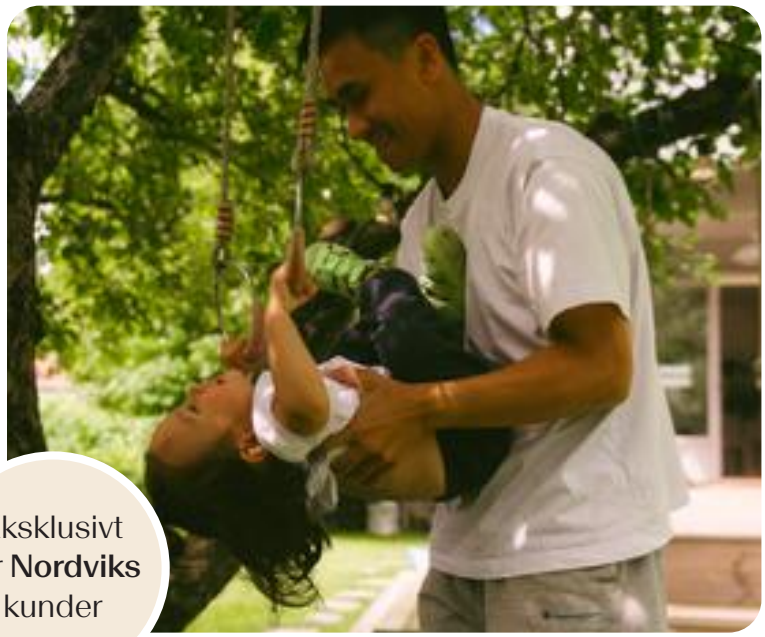


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0118/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Elgveien 101 1534 MOSS
Matrikkel: Gnr 3, bnr 788 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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