

Steinullbakken 3



Velkommen til

Steinullbakken 3



Salgsoppgaven produsert 11. juni 2025

Værla/Melløs

Pen øvre halvpart av tomannsbolig - Bad fra 2024 - Vestvendt terrasse m/utsikt - Integrert garasje - Kort vei til "alt"!

Prisantydning	3 150 000,-
Omkostninger	80 100,-
Totalpris	3 230 100,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	146 kvm
Soverom	1
Etasje	1
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1952
Megler	Jeanette Hornsletten
Telefon	915 52 939
E-post	j.hornsletten@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Steinullbakken 3!

- Halvpart av tomannsbolig - halvpart av vedlikeholdet!
- Oppussing og oppgraderinger i nyere tid.
- Nydelig bad fra 2024 med opplegg for vaskemaskin.
- Peis, vinduer og overflater fra 2022.
- Vestvendt terrasse med ettermiddags- og kveldssol.
- Felles hage og grønn tomt på over 842 kvm.
- Integrert garasje og rikelig med lagring i kjeller.
- 400m til buss og 600m til tog.
- Et nærområde med fjord, Vansjø, Kyststi og båtliv, strender, badeplasser og turområder.

Eiendommen har tilbaketrukket og samtidig meget sentral beliggenhet på Værla/Melløs. Boligområdet er veletablert med kort avstand til handelssentrum på Høyda, Moss sentrum, barnehager, skoler og variert grøntanlegg.

Arealer og innhold

BRA-i:	68 kvm
BRA-e:	78 kvm
Totalt BRA:	146 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

Enebolig
2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad.
BRA-e: 2 kvm. Trapperom.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse.

Underetasje:
BRA-e: 76 kvm. Garasje, uinnredede kjellerrom.
Total BRA: 76 kvm.

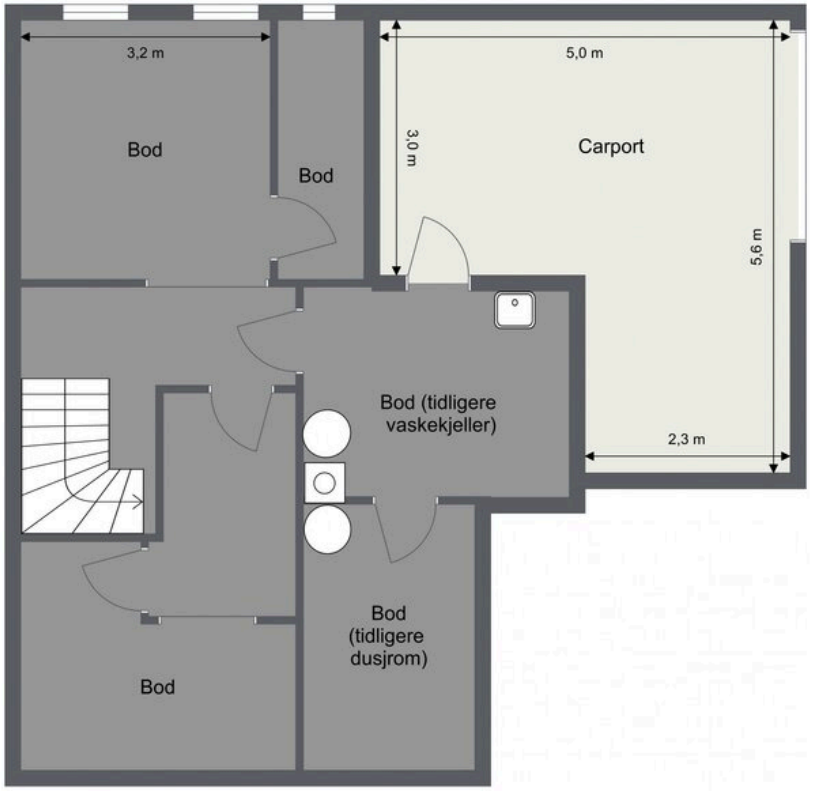
Steinullbakken 3 - seksjon 2



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.

2. etasje

Steinullbakken 3 - seksjon 2



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.

Kjeller








MAERSK
























VIASEA
MAERSK













Informasjon

Steinullbakken 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0116/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Steinullbakken 3, 1532 MOSS
Gnr 2, bnr 1544, snr 2 i Moss kommune

Selger
Paul-Robin Formosa

Kjøpesum og omkostninger
3 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
78 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
80 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
99 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 230 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 249 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 78 kvm
Totalt BRA: 146 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad.
BRA-e: 2 kvm. Trapperom.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse.

Underetasje:
BRA-e: 76 kvm. Garasje, uinnredede kjellerrom.
Total BRA: 76 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Ene soverommet med størrelse mindre enn dagens krav.
Kjeller oppmålt etter rom/arealer anvist av eier som tilhørende seksjonen, avvik fra seksjoneringstegning.
Felles trapperom begge etasjer ikke medregnet i areal for seksjonen. Del av trapperom i 2. etasje iflg. seksjoneringstegning avsatt som bodareal for seksjonen, skjønnsmessig oppsatt her som 2 kvm, bodarealet er ikke innbygget som del av leiligheten og således vurdert som BRA-e.

Innhold

Boligen inneholder i dagens løsning:
2. etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, gang og bad.
Kjeller: Trapperom, flere kjellerrom og integrert garasje.

Øvrige arealer:
- Terrasse på 7 kvm.
- Blloppstillingsplass.

Standard

Halvpart av tomannsbolig for eneboligfølelsen med halvparten av vedlikeholdet! Boligen har fått en rekke innvendige oppgraderinger i nyere tid, som renovert bad i 2024, nye overflater, vinduer og elektrisk anlegg. Boligen ligger i 2. etasje med enkel adkomst til felles inngangsparti fra parkering på fremsiden av boligen.

Innenfor døren ønskes du velkommen inn med hattehylle og oppheng til yttertøyet, samt plass til garderobemøblement. Det flotte 1-stavs laminatgulvet var nytt i 2022 og det er generelt oppussede overflater i en kombinasjon av slettmalte vegger og panelvegger i behagelige fargetoner.

Stuen har store vindusflater som slipper inn både utsikten og rikelig med naturlig lys, hvorav de vestvendte vinduene har utvendige screens for solskjerming. Innerst i stuen står en fin peisovn fra 2022 som gir både peishygge og god ekstra varme på kjølige dager. Stuens utforming gjør det enkelt å møblere med både spisestue og sofaløsning, der spisestuen er naturlig plassert i sone ved kjøkkenet. Her er det rom for et stort bord med plass til både venner og familie.

Kjøkken og stue ligger i delvis åpen løsning, adskilt av en kjøkkenhalvøy med oppbevaring, benkeplass og røropplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet har innredning i over- og underskap, der den originale innredningen er fra antatt byggeår men med oppgraderinger i nyere tid. Overskapene er delvis skråstilte og det er fliser over benk. Det er byttet ut benkeplater, oppvaskkum og ventilator over kokesonen, og det medfølger frittstående komfyr. Oppvaskmaskin kan medfølge om ønskelig men er moden for utskiftning.

Badet ble renovert i 2024 og har flislagte overflater, gulvvarme og delikat innredning med sorte detaljer. Dusjhjørnet har to innfellbare glassdører, mosaikkflis og regnfallsdusj, og rommet har videre toalett, skuffeinnredning med nedfelt servant, dobbelt speilskap med lys og vegghengt høyskap for oppbevaring. For klesvask har badet røropplegg for vaskemaskin, i tillegg til et eldre rom i kjeller med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt utslagsvask. Vaskekjeller er ikke i bruk i dag.

Boligen har et romslig hovedsoverom med lun farge på vegg og gyllent laminatgulv. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement og

rommet er innredet med garderobe med skyvedører. Terrassedør fra 2023 fører ut til høytliggende, vestvendt terrasse på 7 kvm. Terrassen har tregulv og plass til utemøblement der ettermiddags- og kveldssolen kan nytes med fjordutsikt, og markise sørger for solskjerming på varme sommerdager. Rom som i dag er innredet som kontor har stort vindu som sørger for godt naturlig lys. Rommet er ikke godkjent for varig opphold iht. dagens krav til romstørrelse, men er likevel et rom med mange bruksmuligheter!

Boligen disponerer i tillegg hovedareal av kjelleretasjen som inkluderer flere kjellerom med mulighet for lagring og oppbevaring samt integrert garasje.

Innvendige overflater:
- Vegger med malte tak- og veggplater og fliser.
- Gulv med laminat, parkett og fliser.
- Malte tak- og veggplater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i kombinasjon av eldre kobberrør og nye plastledning i rør-i-rør system. Fordelerskap i baderomsvegg med etablert overløp til bad/rom med sluk. Avløp i kombinasjon av nye rør ifbm. rehabilitert baderom og eldre rør.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- VV-bereder 200 liter, montert i kjeller.
- Nyt elektrisk anlegg for seksjonen, inkl. nytt el-skap med jordfeilautomater. Renovert bad med ny gulvvarme. Samsvarserklæring foreligger.
- Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

Parkering

Parkering i åpen, integrert garasje og på biloppstillingsplass. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

- Renovert bad i 2024.
- Nytt sikringsskap 2024-2025 (ikke oppgradert i kjeller)
- Nye vinduer, terrassedør og entrédør 2022/2023.
- Ny peisovn 2022.
- Div. overflateoppussing og nytt gulv i perioden 2022-2025.
- Utvendig solskjerming med screens.
- Oppusset kjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Tor Atle Berntsen. Totalrenovering av bad, januar 2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Tor Atle Berntsen. Totalrenovering av bad, januar 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Tor Atle Berntsen. Totalrenovering av bad, januar 2024.

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

Svar:Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Drenering rundt huset ca. 2016.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss Elektroinstallasjon, utført 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Separering av vann og kloakk. Utført av Leif Grimsrud AS ca. 2017.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut vinduer i stue, kjøkken og kontor, og satt inn ny leilighetsdør i 2022. Har skiftet ut vindu og verandadør på soverom i 2023.

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? Svar: Ja. Beskriv: Bygging av dobbeltspor og ny jernbanestasjon, og nabovarsel fra Rockwool.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om? Svar: Ja. Beskriv: Bygging av dobbeltspor og ny jernbanestasjon, og nabovarsel fra Rockwool.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Svar: Ja. Beskriv: Eiendommen ligger innenfor bygge- og deleforbudet i forbindelse med utbygging av jernbane. Boligen holdes under oppsyn av Banenor under hele byggeperioden.

Bygningssakkyndig

Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, med hhv. 2-og 3-lags energiglass. Montert utvendig solskjerming med screens. Vinduer skiftet i 2022 og 2023. Terrassedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 2-lags energiglass. Terrassedør skiftet i 2023. Takterrasse oppført med terrassebord opplektet på tettesjikt av sinkplater med loddet skjøt, fall til utvendig renne. Rekkverk i tre.

Innvendig:

Etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Murt teglsteinspipe fra byggeår, peisovn montert i 2022. Felles pipe ikke vurdert, ytterligere undersøkelser bør utføres.

Tomteforhold:

Stablilisering av grunn med kvikkleire pågår i området ifbm. jernbaneutbyggingen.

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

Følgende forhold er kommentert med TG3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. TG gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. TG vurdert på bakgrunn av alder tettesjikt. Generelt er sink med loddet skjøt som tettesjikt normalt utsatt for temperatursvingninger og frostskader i skjøt. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Ytterligere undersøkelser tettesjikt bør utføres. -Utskifting bør påregnes.

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

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

- Ventilasjon: Soverom uten ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Etablere ventilering for soverom.

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

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

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

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger: Frittstående komfyr. Oppvaskmaskin kan medfølge men er moden for utskiftning.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller

ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Gulvvarme på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 161,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 538,- pr. mnd/ 6 456 kr pr. år. Felles forsikring i Storebrand sammen med den andre seksjonen.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 790,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 3 441,- pr. 01.01.2024. E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 713 643,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 854 572,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Selger har hatt trådløst nett og TV via Telia. Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 842 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt på over 842 kvm for de to seksjonene i tomannsboligen med gode sol- og lysforhold. Tomten er opparbeidet med plen, busker, hekk, småtrær og div. beplantning, samt støttemur og steinheller. Det er gruset innkjøring med biloppstillingsplasser og åpen, integrert garasje seksjonert til boligen. Seksjonene deler på hagearbeid, snømåking o. l. på tomten.

I følge grunnkart er tomtegrensene mindre nøyaktig (>30<=200cm), med målebrev som arealkilde. Stablilisering av grunn med kvikkleire pågår i området ifbm. jernbaneutbyggingen.

Adkomst

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

Radonmåling

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har sentral beliggenhet på Værla/Melløs, i et veletablert og barnevennlig boligområde. Herfra er det kort avstand til handelssentrum på Høyda og Moss sentrum, begge med fasiliteter som forretninger, kjøpesenter, kafeer, restauranter og velværetilbud, samt nærhet til flere skoler og barnehager i området.

Til tross for at du bor meget sentralt er det enkel tilgjengelighet til flotte tur- og friområder, kort vei til Sjøbadet og til 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. Melløsparken ligger under 10 min. rusletur unna og det er flere lekeplasser for de minste i nærområdet.

En kort kjøretur unna venter vakre Jeløy med et rikt utvalg av naturområder, turmuligheter og steder ved fjorden med herlige badeplasser og kyststi, samt Kanalen med park, båtliv, Peppes Pizza og Fiskebasaren. Populære Mossemarka gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter med flere merkede turløyper/stier og lysløype, og 18 min. kjøretur unna finner man også populær slalåmbakke i Middagsåsen. For den golfinteresserte er det kun 12 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Moss byr 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, kulturskole 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 og mye mye mer!

Kollektivtilbudet består av buss og tog, med bussforbindelser fra holdeplass kun 400 meter fra boligen og det er 600 meter til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden. Fra kanalområdet er det ferjeforbindelse over til Vestfoldbyene.

Offentlig kommunikasjon

Melløs bo- og servicesenter (busstopp): 6 min. gange
Moss stasjon: 8 min. gange
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

Melløsparken barnehage: 9 min. gange
Kråka FUS kulturbarnehage: 14 min. gange
Skarmyra barnehage: 15 min. gange
Bytårnet skole (1-10.trinn): 12 min. gange
Melløs skole (1-7.trinn): 12 min. gange
Krapfoss skole (1-7.trinn): 7 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 9 min. kjøring
Hoppern ungdomsskole (8-10.trinn): 6 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Melløsbakken 2 datert 07.10.1952.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Bygningstegninger er vedlagt i salgsoppgaven:
De nyeste tegninger som foreligger er de samme som fra seksjonering som for det meste stemmer med dagens løsning. Det presiseres at lite soverom har mindre areal enn krav til romstørrelse i dag og rommet er byggemeldt i seksjoneringstegning som kontor. I trapperom i 2. etasje er det en bod som ikke er med på vår plantegning. Tegning av kjeller har avvik, men ingen rom er søkt bruksendret eller godkjent for varig opphold.

Det foreligger byggemeldte tegninger av tomannsbolig datert 1950 og 1951.
Det foreligger byggemeldte tegninger av tilbygg i 1. etasje datert 1989. Dette berører således ikke planløsning i 2. etasje, men det er etablert takterrasse til 2. etasje på tilbygg.

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

Vei, vann og avløp

Adkomst via kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Tomannsboligen har felles vannmåler og inntak med stoppekran og vv-beredere i seksjonens del av kjeller. Annen seksjonseier er avhengig av tilgang til denne del av kjeller. Vannforbruket faktureres en halvpart på hver seksjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er tilknyttet følgende kommuneplaner:
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 24.03.2021.
Arealformål: Bolig (842 kvm).
Hensynssoner:
Delareal: 842 m2. H350 Fare Brann-/eksplosjonsfare. Kommentar: Inkluderer flere faresoner, hvor H350 representerer faresonen for brann- og eksplosjonsfare. Områder som er identifisert med risiko for brann eller eksplosjon. Planen inneholder tiltak for å redusere risikoen og sikre tryggheten for innbyggerne.
Delareal: 1 219 m2. H220 Gul sone iht. T-1442. Kommentar: Sonen er definert som et område hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres, men det kreves avbøtende tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold.
Delareal: 842 m2. Bevaring kulturmiljø H570_08. Kommentar: Omfatter områder som er identifisert som kulturhistorisk verdifulle og som skal bevares for fremtiden. Disse tiltakene og reguleringene er ment å bevare områdenes unike kulturhistoriske verdi og sikre at de forblir en del av byens identitet og historie.
Delareal: 842 m2. H310 Ras- og skredfare. Kommentar: Omfatter områder som er utsatt for ras og skred, inkludert kvikkleireskred. Hele Moss kommune ligger under marin grense, og det er flere kartlagte kvikkleiresoner. Planen krever vurdering av grunnforhold før bygging, inkludert geotekniske undersøkelser. Tiltak for å sikre stabilitet og redusere risikoen for skred, som å unngå terrenginngrep som kan utløse skred. Disse tiltakene er ment å sikre tryggheten for innbyggerne og redusere risikoen for skred.

Eiendommen er tilknyttet følgende reguleringsplaner:
Id: 4. Navn: DEL AV RYGGE BYGNINGSKOMMUNE. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 07.06.1937. Arealformål: Bolig (842 kvm). Kommentar: Arealbruk: Planen fastsetter hvordan ulike områder skal benyttes, inkludert boligområder, næringsområder, og grøntområder. Byggehøyder og utnyttelsesgrad: Bestemmelser om maksimal byggehøyde og grad av utnyttelse for ulike områder. Universell utforming: Krav om at alle publikumsbygg og minst 50% av nye boenheter skal være universelt utformet. Miljøhensyn: Tiltak for å ivareta miljøet, inkludert bevaring av grøntområder og håndtering av avfall.

Det er mottatt nabovarsel fra Rockwool AS vedr. bygging av tilbygg.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/2/1544/2:
27.02.1951 - Dokumentnr: 528 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om generende virksomhet
Feilaktig slettet. Rettet etter tingl. §18 21.08.2019. Arkivref. 19/40206-1
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Eldre festekontrakt (ikke lenger festet tomt) med bestemmelser vedr. oppføring og bebyggelse på tomten, garasje, gjerde, vann-, kloakk og

elektriske ledninger på tomten og forbud mot virksomhet som ved støy, stank, larm eller på annen måte kan genere naboer.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

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

Sentrale lover

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet

tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som

vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 44 900,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke inkl. interiørveileder og trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,- (inkl. alle)
Rabatt vederlag/provisjon kr. 4 090,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 000,-

Samlet skal selger betale ca. kr. 120 000,- 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 11. juni 2025

Megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Steinullbakken 3

Steinullbakken 3

Nabolaget Mossesundet Øst - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige

Skoler

Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	12 min 0.8 km
Melløs skole (1-7 kl.) 346 elever, 23 klasser	12 min 0.9 km
Krapfoss skole (1-7 kl.) 189 elever, 13 klasser	23 min 1.6 km
Children's International Schoo... 268 elever, 14 klasser	23 min 1.7 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	6 min 2.9 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 0.6 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	14 min 1 km

Offentlig transport

Melløs bo- og servicesenter Linje 620	6 min 0.4 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	8 min 0.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 23 min
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

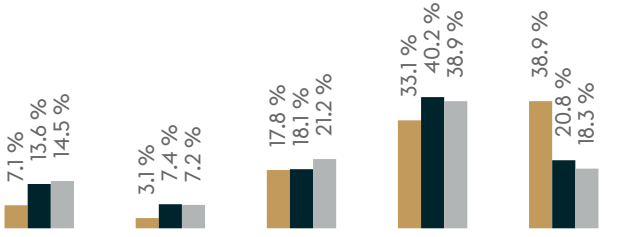
Barnehager

Melløsparken barnehage (1-5 år... 85 barn	9 min 0.7 km
Kråka Fus kulturbarnehage (1-5... 65 barn	14 min 1.1 km
Skarmyra barnehage (1-5 år) 69 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Meny Amfi Moss	16 min
Rema 1000 Amfisenteret	16 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mossesundet Øst	1 023	622
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog
- Gående
- Egen bil

Sport

Malakoff videregående	7 min
Sandløkka sportsbane	11 min
Ditt Treningssenter	15 min
MUDO Moss	16 min

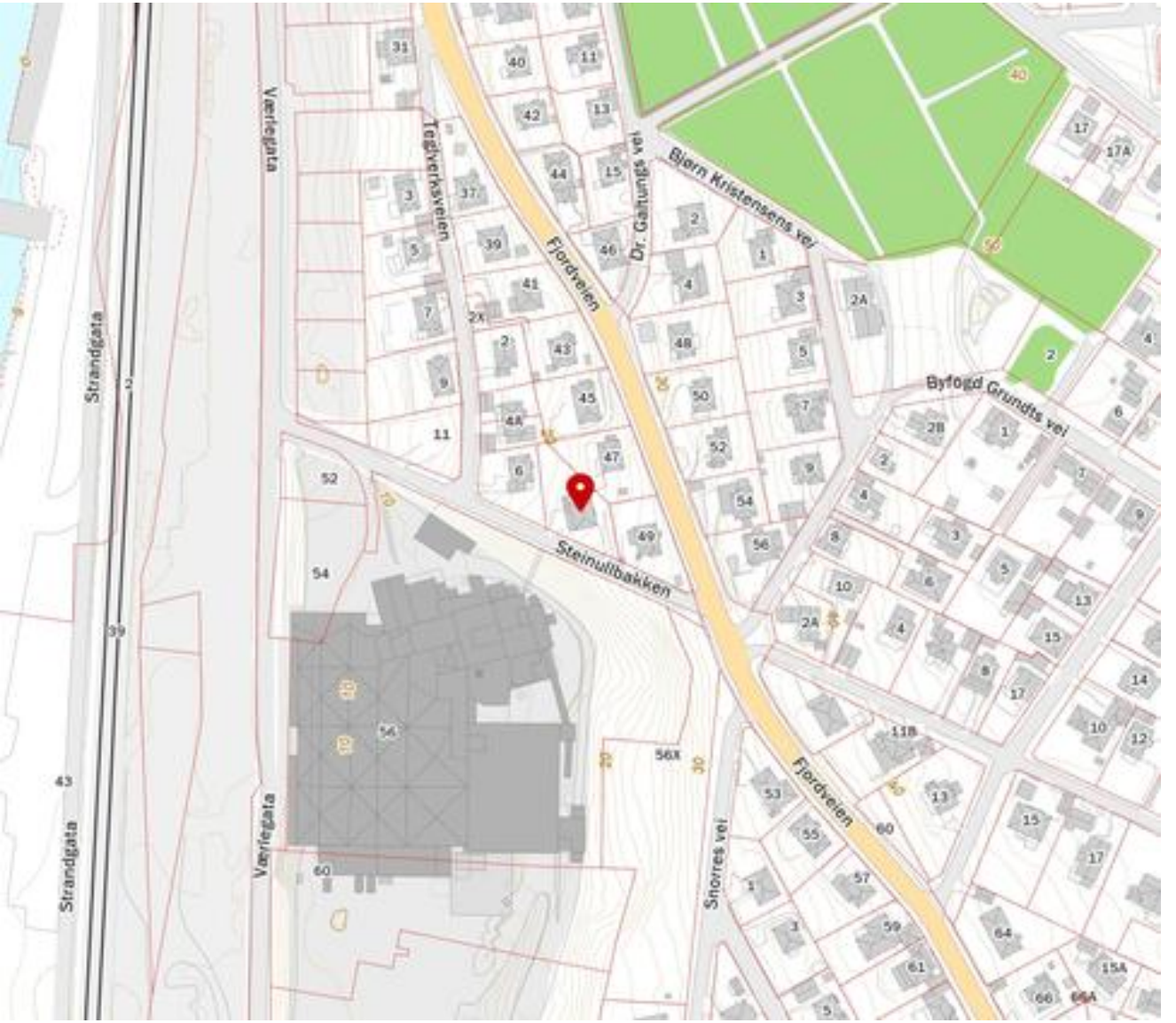
«Kort vei til alt! Meget sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 79/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 75/100



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

Tilstandsrapport

Seksjonert tomannsbolig
Steinullbakken 3 , 1532 MOSS
MOSS kommune
gnr. 2, bnr. 1544, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 06.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18176-1538 **Referansenummer:** MS8532

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Steinullbakken 3 , 1532 MOSS
Gnr 2 - Bnr 1544
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1952. Felles hovedinngang/trapperom.
Seksjonen disponerer hoveddel av kjelleretasjen inkl. integrert garasje/carport.

Seksjon i 2. etasje med utgang til vestvendt takterrasse.
Leilighet vesentlig oppgradert de siste år med blant annet :
Nytt/renovert baderom i 2024
Nytt elektrisk anlegg i 2024-2025
Nye vinduer og terrassedør 2022/23
Utvendig solskjerming med screens
Oppusset kjøkken
Ny peisovn 2022
Oppussede overflater og nytt gulv, ny entrédør

Seksjonert del av tomannsbolig, fellesarealer og -konstruksjoner ikke vurdert i denne rapport.
Felles-konstruksjoner som f.eks. taktekking, drenering, fasader, utomhusarealer, stikkledninger VVS etc. forutsatt som felles ansvar og avtales mellom seksjonseierne.
Felles vannmåler og inntak. Stoppekran og VV-beredere i seksjonens del av kjeller ; Øvrig seksjonseier er avhengig av tilgang til denne del av kjeller.
Kjeller er i praksis en råkjeller, tidligere dusjrom og vaskekjeller ikke i bruk. -Ikke tilstandsvurdert.

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

Seksjonert tomannsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, med hhv. 2-og 3-lags energiglass.
Montert utvendig solskjerming med screens.
Vinduer skiftet i 2022 og 2023.
Terrassedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 2-lags energiglass. Terrassedør skiftet i 2023.
Takterrasse oppført med terrassebord opplektet på tettesjikt av sinkplater med loddet skjøt, fall til utvendig renne. Rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Malte tak- og veggplater. Malt profilert belistning.
Laminatgulv.
Nytt gulv 2022.
Etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Radonmåling er ikke utført.
Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.
Murt teglsteinspipe fra byggeår, peisovn montert i 2022.
Felles pipe ikke vurdert, ytterligere undersøkelser bør utføres.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad renovert i 2024. Dokumentasjon. foreligger.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv, sluk i dusjnisje.
Pvc-sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje, røropplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekksvifte i yttervegg, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Nytt/renovert baderom, med dokumentasjon. Hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk ble det ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Oppusset original innredning fra byggeår med skråstilte fronter på overskap.N ye benkeplater og servantkum.
Overskap toppforet til himling. Fliser på vegg over benk. Røropplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.
Ny ventilator.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Stablilisering av grunn med kvikkleire pågår i området ifbm. jernbaneutbyggingen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Seksjonert tomannsbolig

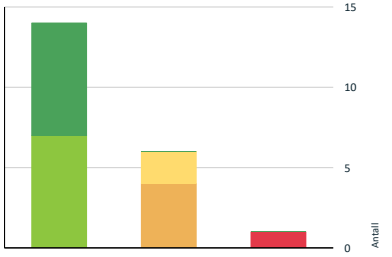
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Steinullbakken 3 , 1532 MOSS
Gnr 2 - Bnr 1544
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

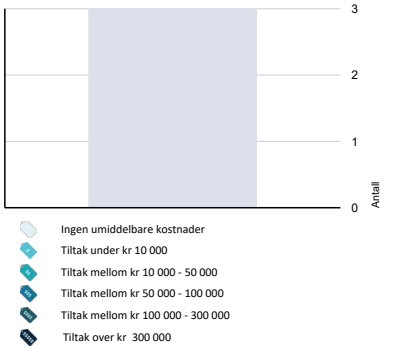
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Seksjonert del av tomannsbolig, fellesarealer og -konstruksjoner ikke vurdert i denne rapport.
Felles-konstruksjoner som f.eks. taktekking, drenering, fasader, utomhusarealer, stikkledninger VVS etc. forutsatt som felles ansvar og avtales mellom seksjonseierne.

Felles vannmåler og inntak. Stoppekran og VV-beredere i seksjonens del av kjeller ; Øvrig seksjonseier er avhengig av tilgang til denne del av kjeller.

Kjeller er i praksis en råkjeller, tidligere dusjrom og vaskekjeller ikke i bruk. -Ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Seksjonert tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tilstandsrapport

SEKSJONERT TOMANNSBOLIG

Byggeår
1952

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, med hhv. 2-og 3-lags energiglass.
Montert utvendig solskjerming med screens.
Vinduer skiftet i 2022 og 2023.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Terrassedør med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 2-lags energiglass. Terrassedør skiftet i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse oppført med terrassebord opplektet på tettesjikt av sinkplater med loddet skjøt, fall til utvendig renne. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

TG vurdert på bakgrunn av alder tettesjikt.
Generelt er sink med loddet skjøt som tettesjikt normalt utsatt for temperatursvingninger og frostskader i skjøt.

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

Ytterligere undersøkelser tettesjikt bør utføres. -Utskifting bør påregnes.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Malte tak- og veggplater. Malt profilert belistning.
Laminatgulv.
Nytt gulv 2022.

Steinullbakken 3 , 1532 MOSS
Gnr 2 - Bnr 1544
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe fra byggeår, peisovn montert i 2022.
Felles pipe ikke vurdert, ytterligere undersøkelser bør utføres.

Årstall: 2022

VÅTROM

LEILIGHETEN > BAD

Generell

Bad renovert i 2024. Dokumentasjon. foreligger.

Årstall: 2024

LEILIGHETEN > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

Årstall: 2024

LEILIGHETEN > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv, sluk i dusjnisje.

Årstall: 2024

LEILIGHETEN > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.

Årstall: 2024

LEILIGHETEN > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje, røropplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

LEILIGHETEN > BAD

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte i yttervegg, etablert tilluftsspalte under dørblad.

Årstall: 2024

LEILIGHETEN > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Nytt/renovert baderom, med dokumentasjon. Hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk ble det ikke påvist unormale forhold.

Årstall: 2024

KJØKKEN

LEILIGHETEN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Oppusset original innredning fra byggeår med skråstilte fronter på overskap.N ye benkeplater og servantkum.
Overskap toppforet til himling. Fliser på vegg over benk. Røropplegg for oppvaskmaskin.



LEILIGHETEN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.
Ny ventilator.

Årstall: 2022

Steinullbakken 3 , 1532 MOSS
Gnr 2 - Bnr 1544
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger i leiligheten i kombinasjon av eldre kobberrør og nye plastledning i rør-i-rør system. Fordelerskap i baderomsvegg med etablert overløp til bad/rom med sluk.

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.
TG vurdert på bakgrunn av eldre kobberrør.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Avløpsrør

Avløp i kombinasjon av nye rør ifbm. rehabilitert baderom og eldre rør.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Soverom uten ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etablere ventilering for soverom.

TG 2 Varmtvannstank

VV-bereder 200 liter, montert i kjeller.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Nyt elektrisk anlegg for seksjonen, inkl. nytt el-skap med jordfeilautomater. Renovert bad med ny gulvvarme. Samsvarserklæring foreligger.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

3. 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

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

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

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Steinullbakken 3 , 1532 MOSS
Gnr 2 - Bnr 1544
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Stabilisering av grunn med kvikkleire pågår i området ifbm. jernbaneutbyggingen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

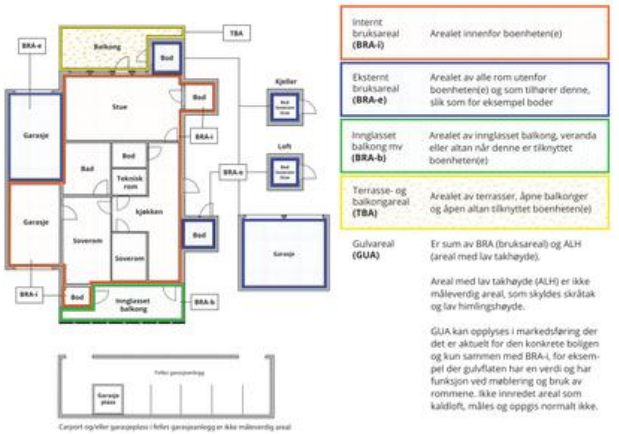
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Steinullbakken 3 , 1532 MOSS
Gnr 2 - Bnr 1544
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Arealer

Seksjonert tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leiligheten	68	2		70	7
Kjeller		52		52	
SUM	**68**	**54**			**7**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leiligheten	Entré/gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad	Bod/lagringsplass	
Kjeller		Carport, Uinnredede kjellerrom	

Kommentar

Felles trapperom begge etasjer ikke medregnet i areal for seksjonen. Del av trapperom i 2. etasje iflg. seksjoneriingstegning avsatt som bodareal for seksjonen, skjønnsmessig oppsatt her som 2 kvm, bodarealet er ikke innbygget som del av leiligheten og således vurdert som BRA -e.

Ene soverommet med størrelse mindre enn dagens krav.

Garasje med åpen front/uten garasjeport, oppført i romoppstillingen som carport. -Dvs. ikke medregnet i areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Renovert baderom i 2024
Elektroarbeider 2024/25

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ene soverommet med romstørrelse mindre enn dagens krav.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Seksjonert tomannsbolig	68	54

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Paul-Robin Formosa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1544		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Steinullbakken 3

Hjemmelshaver
Formosa Paul-Robin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet til Moss sentrum. Vestvendt orientert eiendom med sjøutsikt over Oslofjorden.

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Steinullbakken 3 , 1532 MOSS
Gnr 2 - Bnr 1544
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.05.2025		Fremvist		Nei
Elektro ; Samsvarserklæring		Moss Elektroinstallasjon as, 22/2-2025 : Nytt el-skap i 2. etasje Stikk/brytere/downlights/vifte/varmekabler på bad. Stikk/brytere/lys kjøkken, gang, stue, 2 stk soverom	Gjennomgått		Nei
Rør ; Dokumentasjon		Råde Rørleggerservice, april-24 ; Sjekklister og foto ; Installasjon røropplegg, sluk, rør-i-rør	Gjennomgått		Nei
Ildsted		Pipemannen as, faktura 8/12-22 ; Mont. ildsted	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2025	
2	12.06.2025	
3	12.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

Steinullbakken 3 , 1532 MOSS
Gnr 2 - Bnr 1544
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MS8532

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Formosa, Paul-Robin	9578-5999-4-1182984	2025-04-30 12:49:38

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. apr. 2025

Oppdragsnummer
41-0116/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Steinullbakken 3, 1532 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Paul-Robin Formosa

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mai 2007

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1825891
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Tor Atle Berntsen. Totalrenovering av bad, januar 2024.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Tor Atle Berntsen. Totalrenovering av bad, januar 2024.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Tor Atle Berntsen. Totalrenovering av bad, januar 2024.

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

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

Arbeid som er utført: Drenering rundt huset ca. 2016.

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: Moss Elektroinstallasjon, utført 2025.

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

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: Separering av vann og kloakk. Utført av Leif Grimsrud AS ca 2017.

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut vinduer i stue, kjøkken og kontor, og satt inn ny leilighetsdør i 2022. Har skiftet ut vindu og verandadør på soverom i 2023.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

Beskriv: Bygging av dobbeltspor og ny jernbanestasjon, og nabovarsel fra Rockwool.

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?
Ja

Beskriv: Bygging av dobbeltspor og ny jernbanestasjon, og nabovarsel fra Rockwool.

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

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

Beskriv: Eiendommen ligger innenfor bygge- og deleforbudet i forbindelse med utbygging av jernbane. Boligen holdes under oppsyn av Banenor under hele byggeperioden.

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0116/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Formosa, Paul-Robin	**2025-04-30**

Identifikasjon

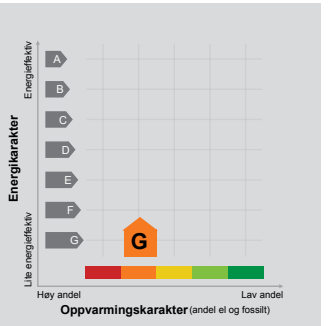
bankID Formosa, Paul-Robin

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Steinullbakken 3
Postnummer	1532
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	1544
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6292623
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-132403
Dato	08.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	146
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 15: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

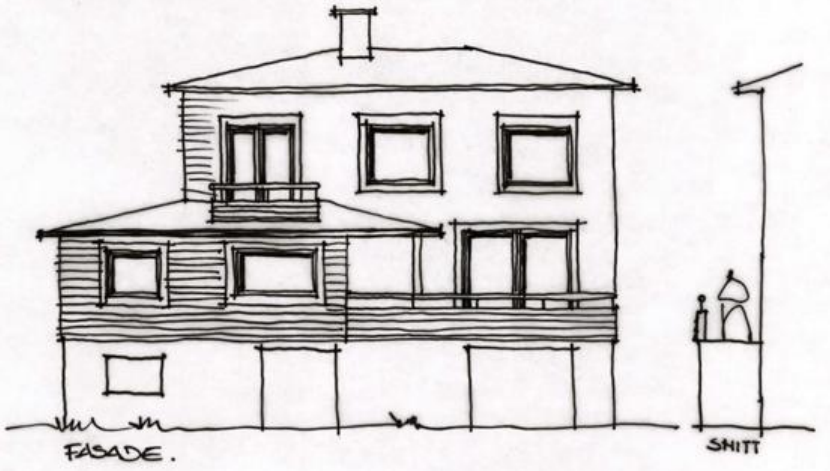
Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

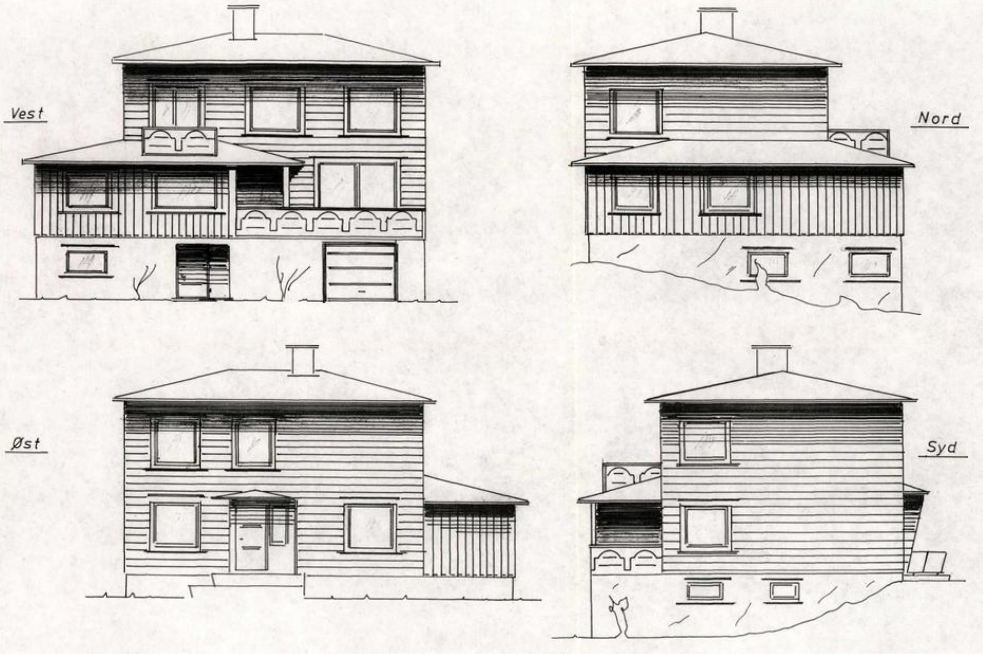
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

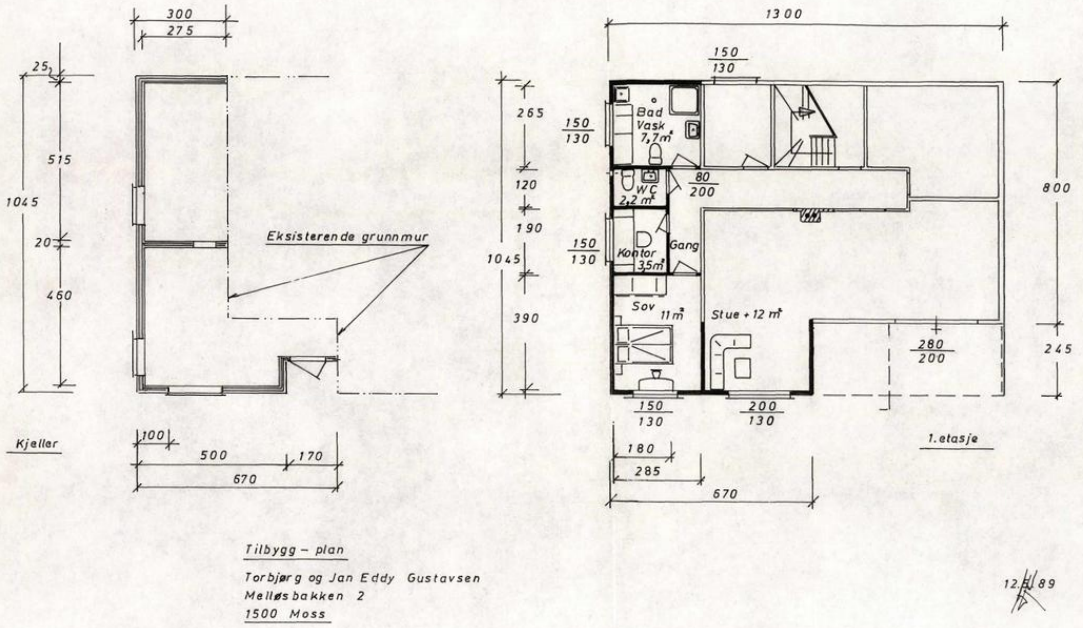


MELLØSBAKKEN 2.
7-7-1987.



Tilbygg - Fasader

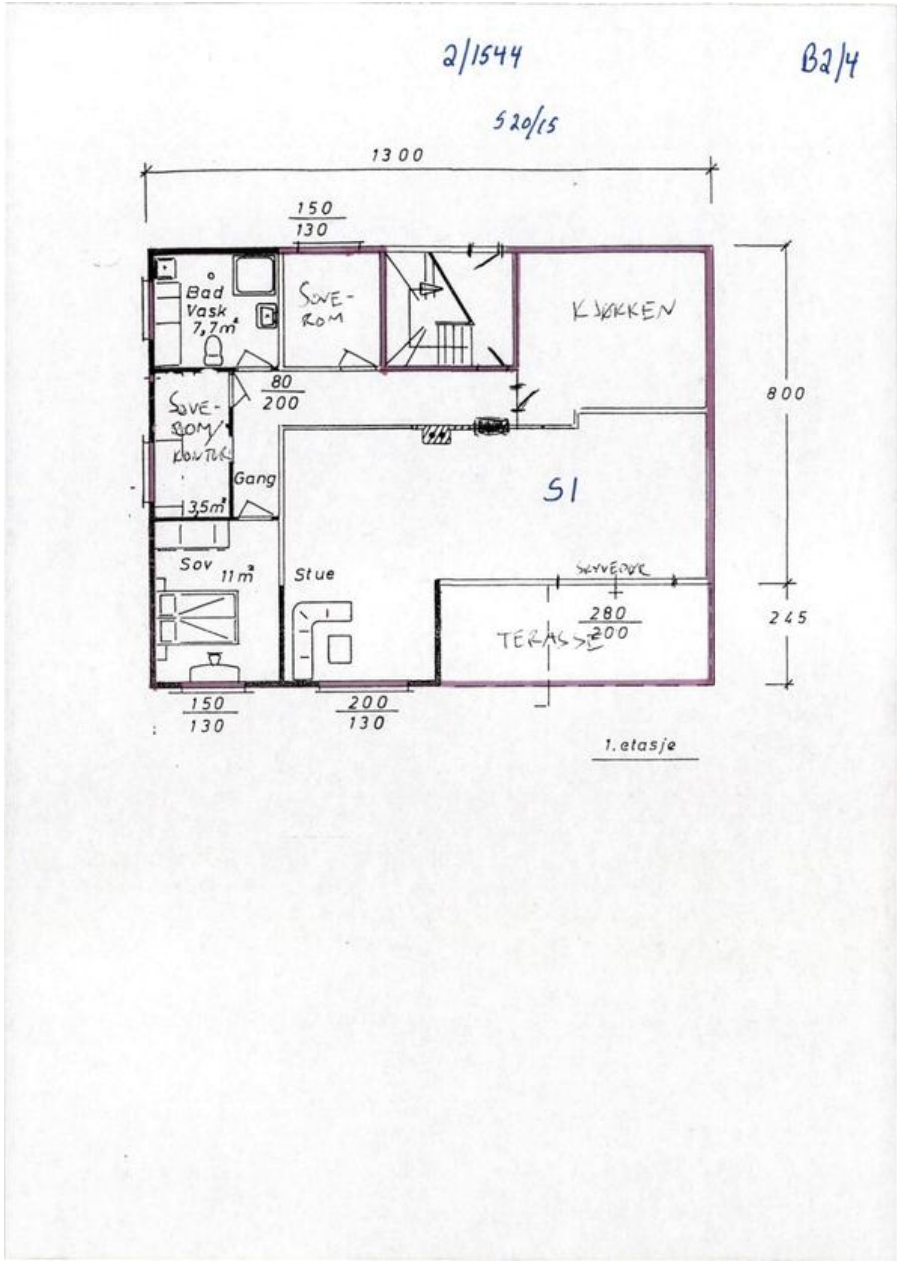
Torbjørg og Jan Eddy Gustavsen
Melløsbakken 2
1500 Moss

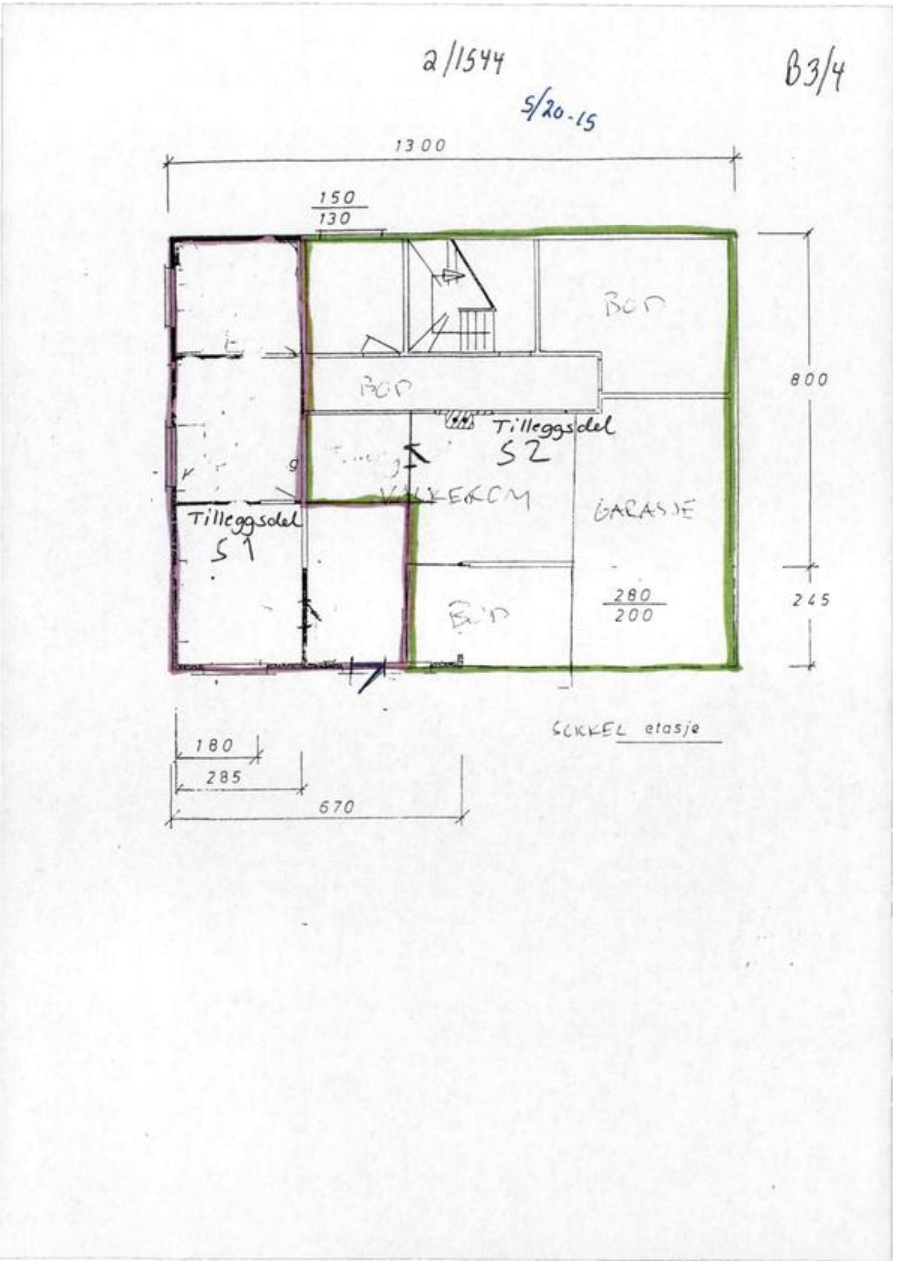


Tilbygg – plan

Torbjørg og Jan Eddy Gustavsen
Melløsbakken 2
1500 Moss

12.[illegible]89

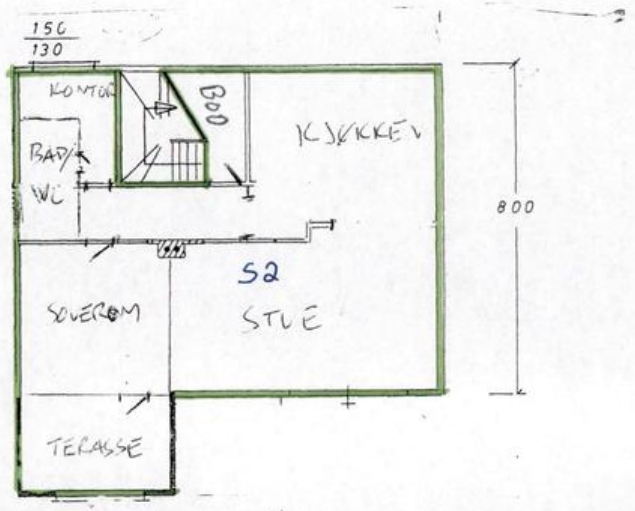

2/1544
B2/4
5 20/15
1300
150
130
Bad
Vask
7,7m²
SOVE-
ROM
KJØKKEN
800
80
200
SOVE-
ROM
KONTOR
Gang
3,5m²
S1
Sov
11m²
Stue
SKYVEDØR
280
200
TERRASSE
245
150
130
200
130
1. etasje


2/1544
B3/4
5/20-15
1300
150
130
BOD
BOD
Tilleggsdel
S2
KJØKKEN
GARASJE
Tilleggsdel
S1
800
280
200
BOD
245
SOKKEL etasje
180
285
670

2/1544

B4/4

520/15



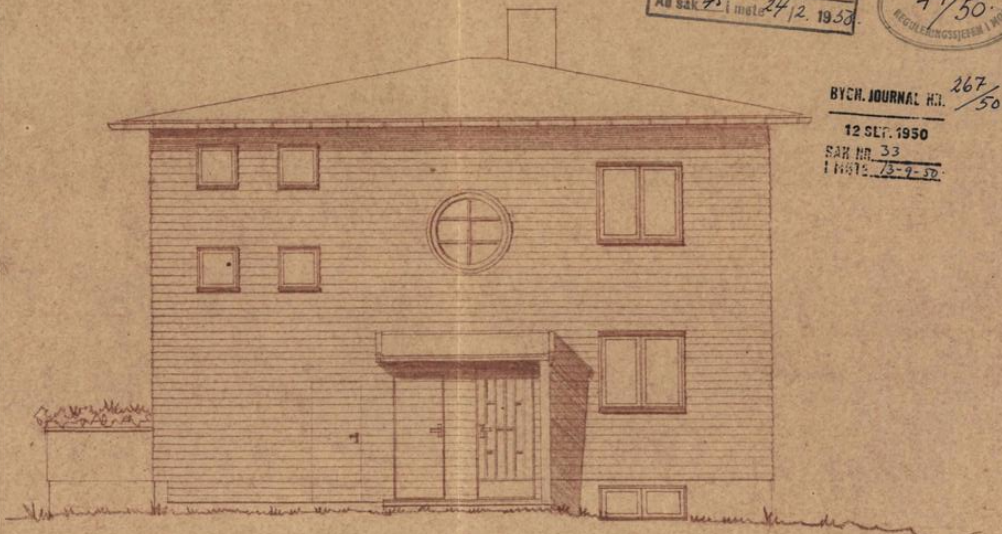
2. etasje

Tomannsbolig, Mellesbakken, Moss
for
Hr. forretn. fører P.W. Halvorsen
Bl. 9, Fasade Øst, 1/50
A.S. Plan & Bygg, Moss

BYGNINGSRAADET I MOSS
Ad sak 45 i møte 24/12. 1953.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN I MOSS
49/50.

BYGN. JOURNAL NR. 267/50.
12 SEP. 1950
SAK NR. 33
I MØTE 13-9-50

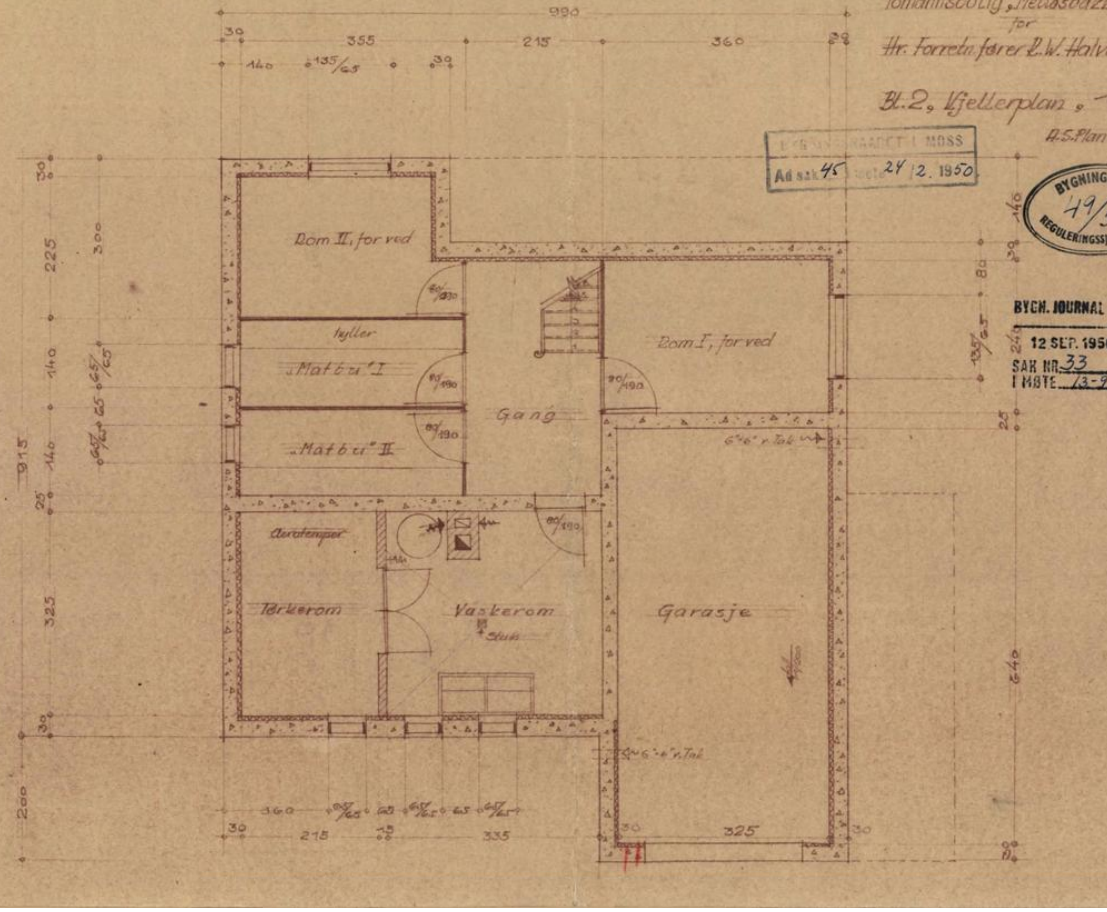


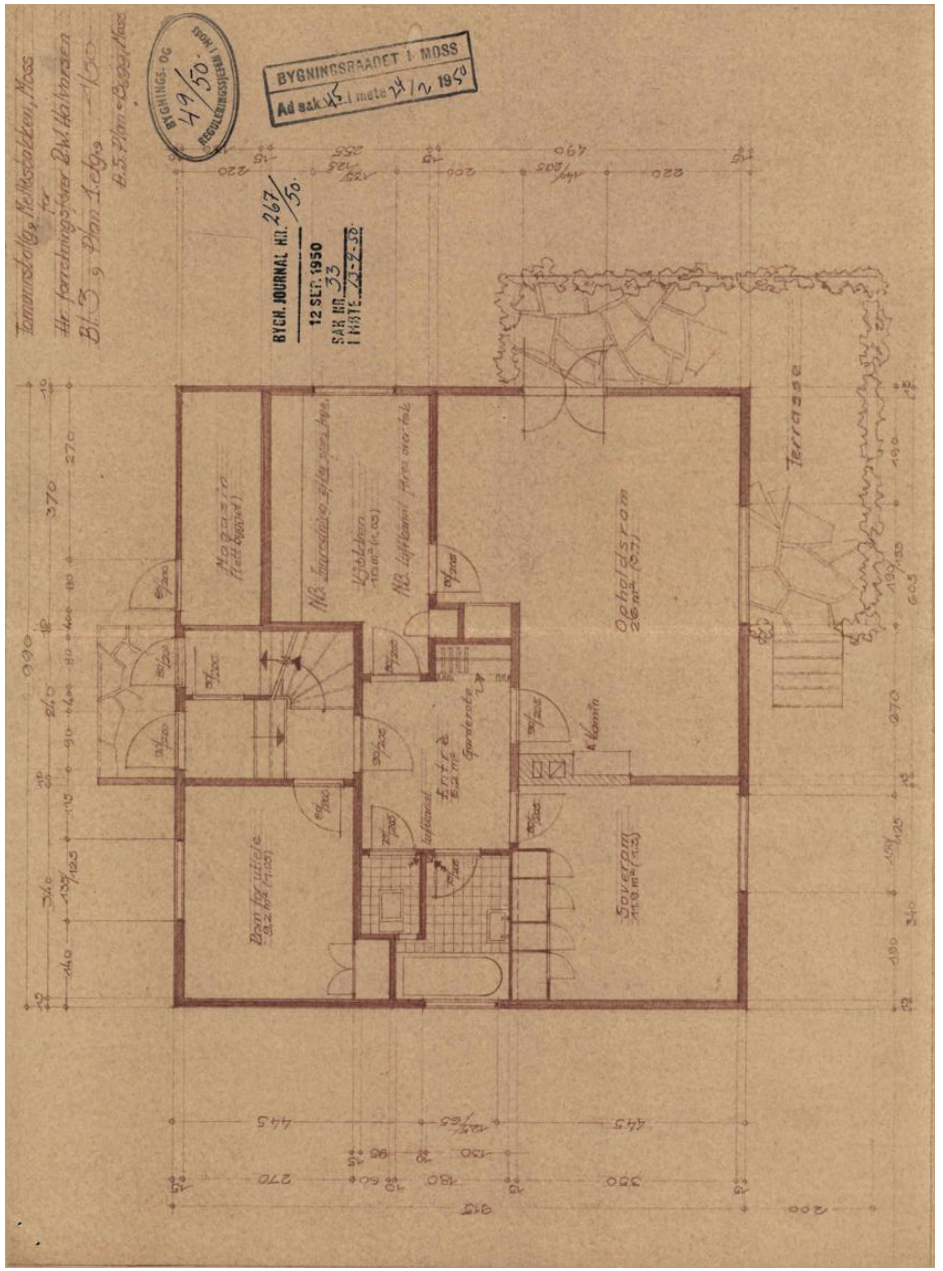
Tomannsbolig, Mellesbakken, Moss,
for
Hr. Forretn. fører P.W. Halvorsen,
Bl. 2, Kjellerplan, 1/50
A.S. Plan & Bygg, Moss

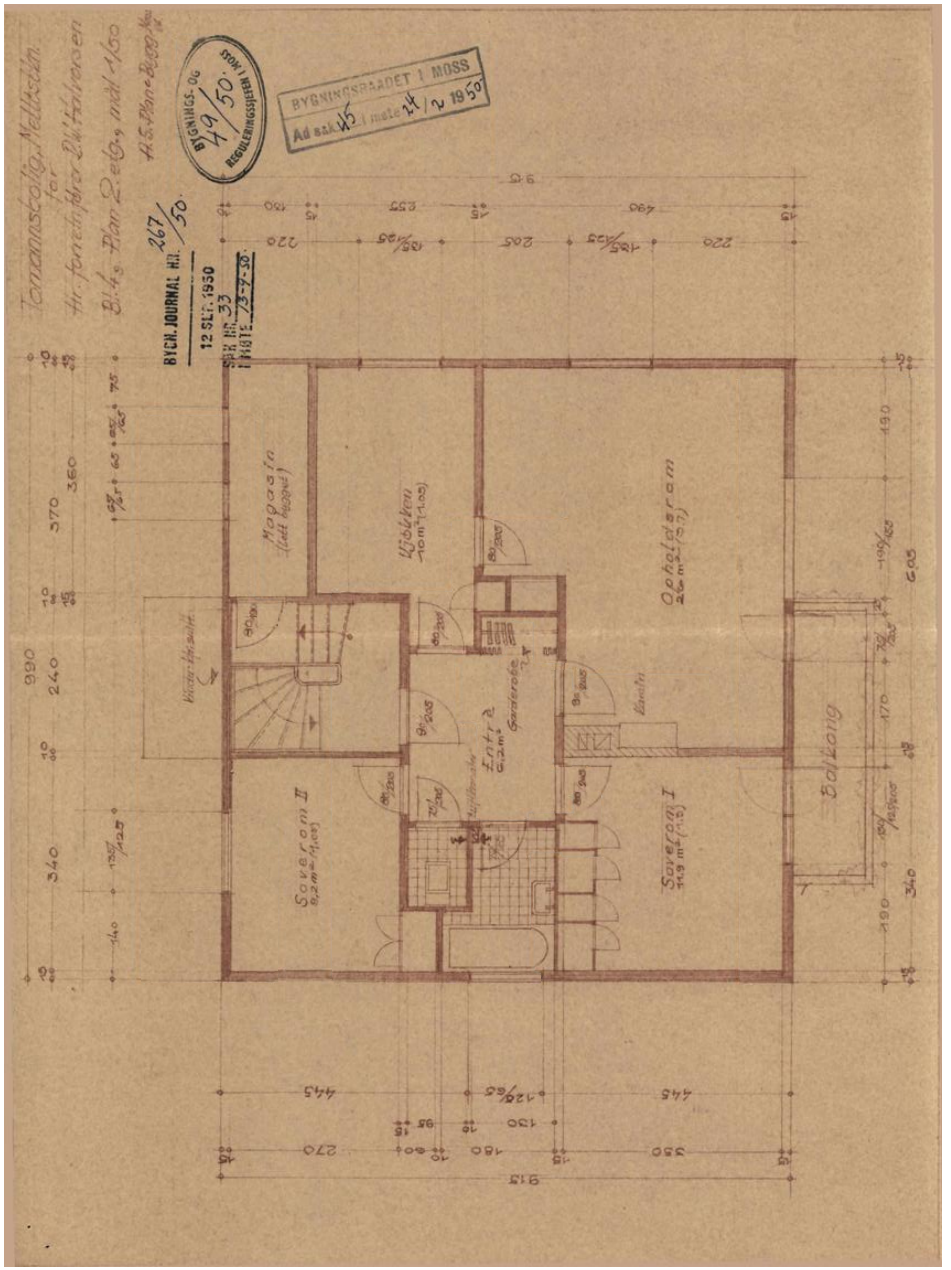
BYGNINGSRAADET I MOSS
Ad sak 45 24/12. 1950

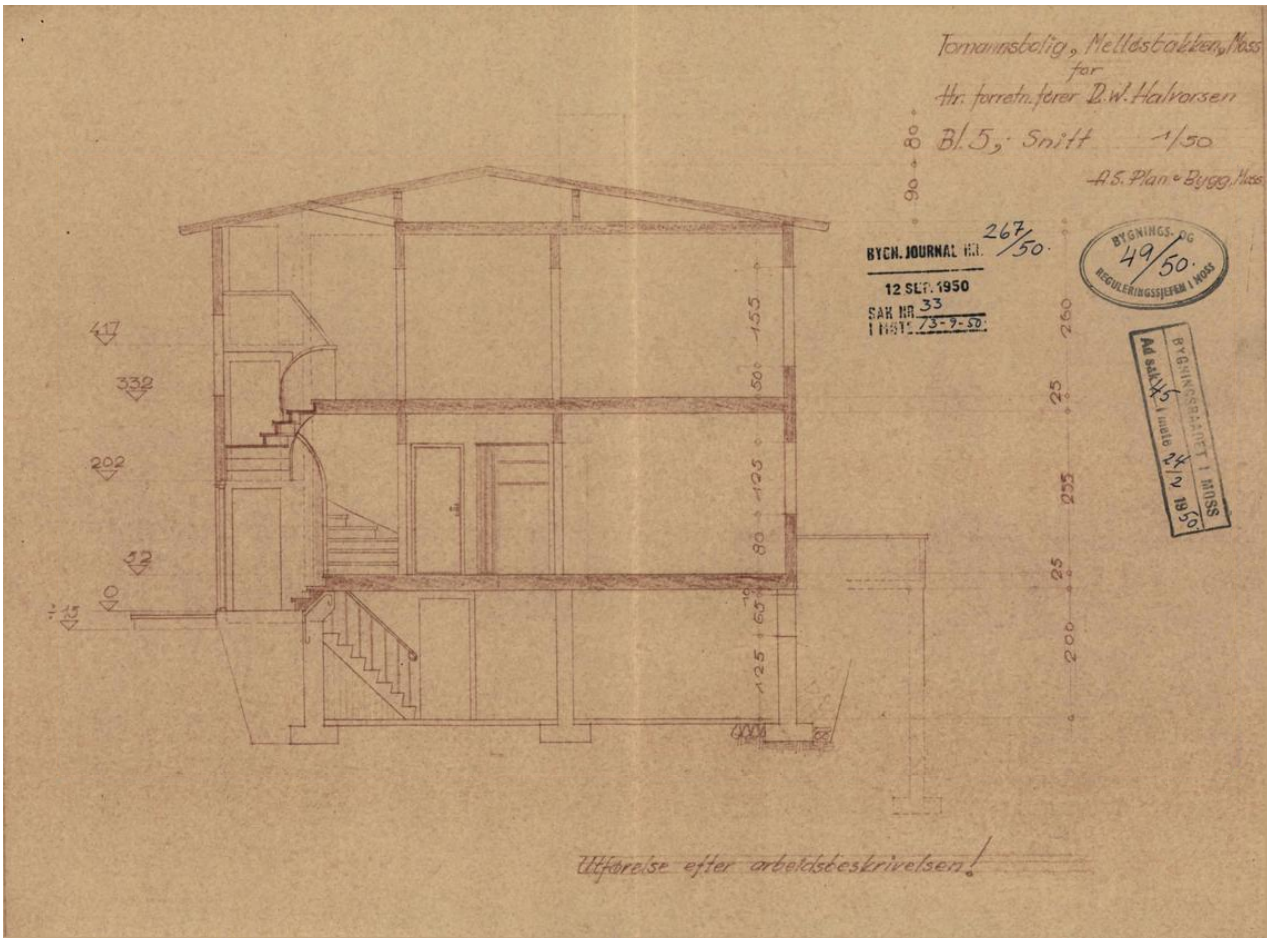
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN I MOSS
49/50.

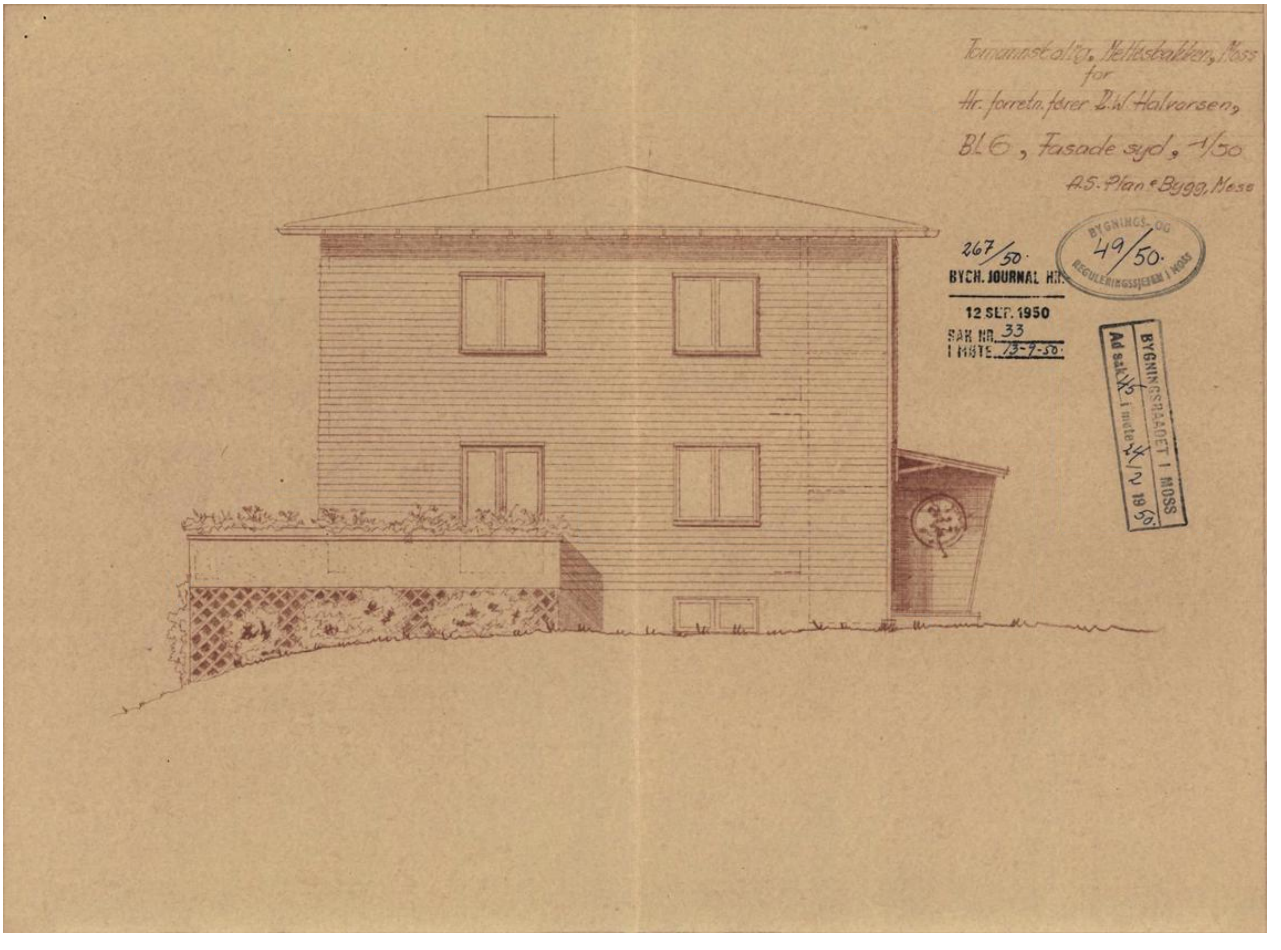
BYGN. JOURNAL NR. 267/50.
12 SEP. 1950
SAK NR. 33
I MØTE 13-9-50

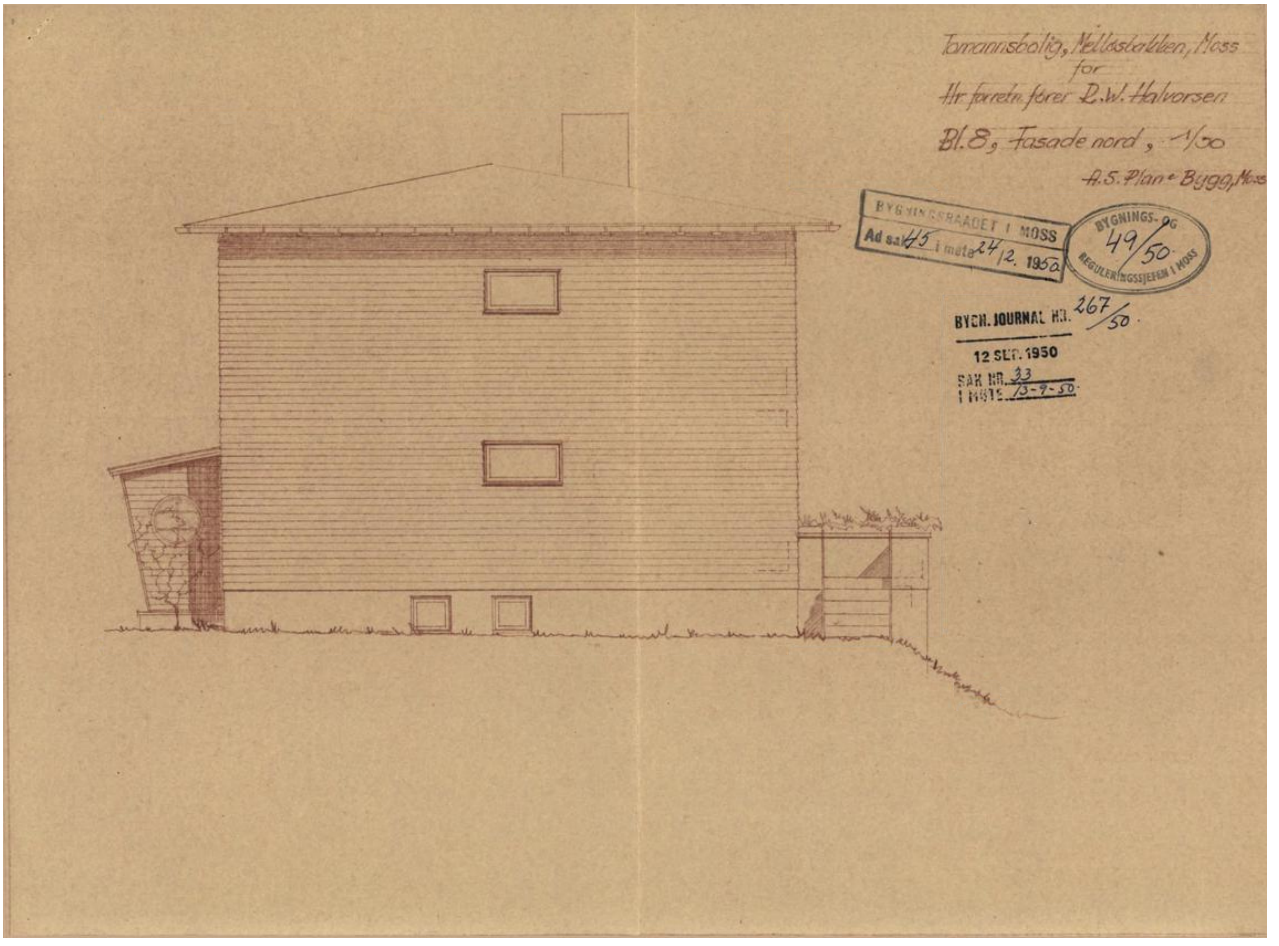



BYGNINGSRÅDET I MOSS
Ad sak 45 i møte 24/2 1950
BYGN. JOURNAL NR. 267/50
12 SEP. 1950
SAK NR. 33
Terrasse
Oppholdsrom
Soverom
Entré
Bad


BYGNINGSRÅDET I MOSS
Ad sak 45 i møte 24/2 1950
BYGN. JOURNAL NR. 267/50
12 SEP. 1950
SAK NR. 33
Magasin
Kjøkken
Oppholdsrom
Soverom II
Entré
Soverom I
Balkong


Tomannsbolig, Mellestakken, Moss
for
Hr. forretn. fører D.W. Halvorsen
Bl. 5, Snitt 1/50
A.S. Plan & Bygg, Moss
BYGN. JOURNAL NR. 267/50.
12 SEP. 1950
SAK NR. 33
I MØTE 13-9-50.
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN I MOSS 49/50.
BYGNINGSRÅDET I MOSS
Ad sak 45 i møte 14/9 1950
417
332
202
13
0
155
50
125
80
65
30
260
25
235
25
200
Utførelse efter arbeidsbeskrivelsen!


Tomannsbolig, Mellestakken, Moss
for
Hr. forretn. fører D.W. Halvorsen,
Bl. 6, Fasade syd, 1/50
A.S. Plan & Bygg, Moss
267/50.
BYGN. JOURNAL NR.
12 SEP. 1950
SAK NR. 33
I MØTE 13-9-50.
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN I MOSS 49/50.
BYGNINGSRÅDET I MOSS
Ad sak 45 i møte 14/9 1950



Tomannsbolig, Nellestabben, Moss
for
Hr. førstm. fører L.W. Halvorsen
Bl. 8, Fasade nord, 1:50
A.S. Plan + Bygg, Moss

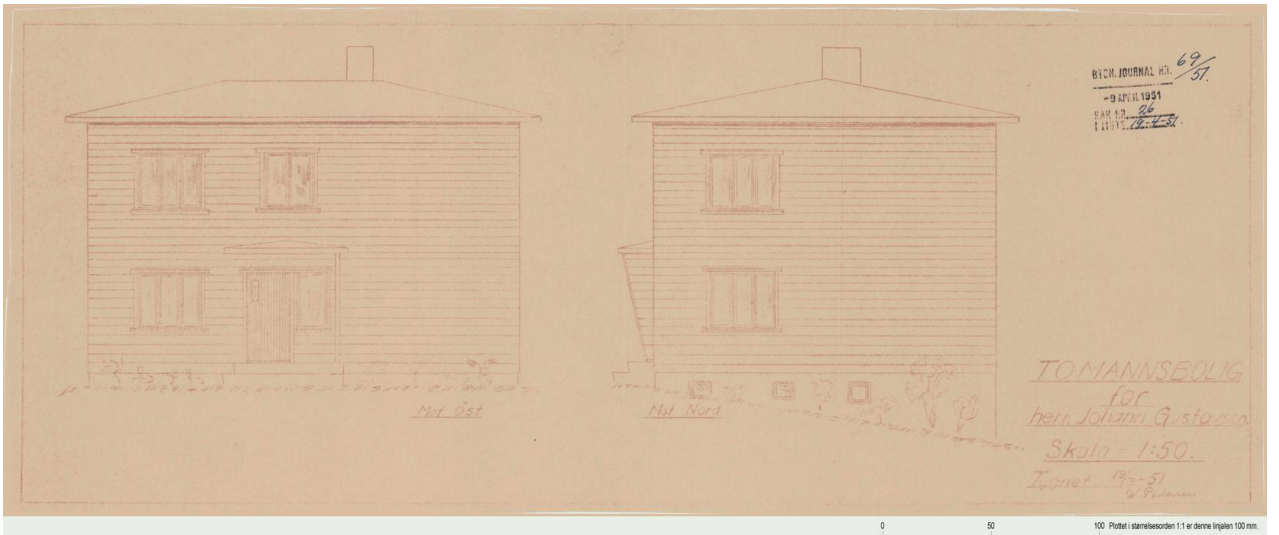
BYGNINGSRÅDET I MOSS
Ad sak 45 i møte 24/2. 1950

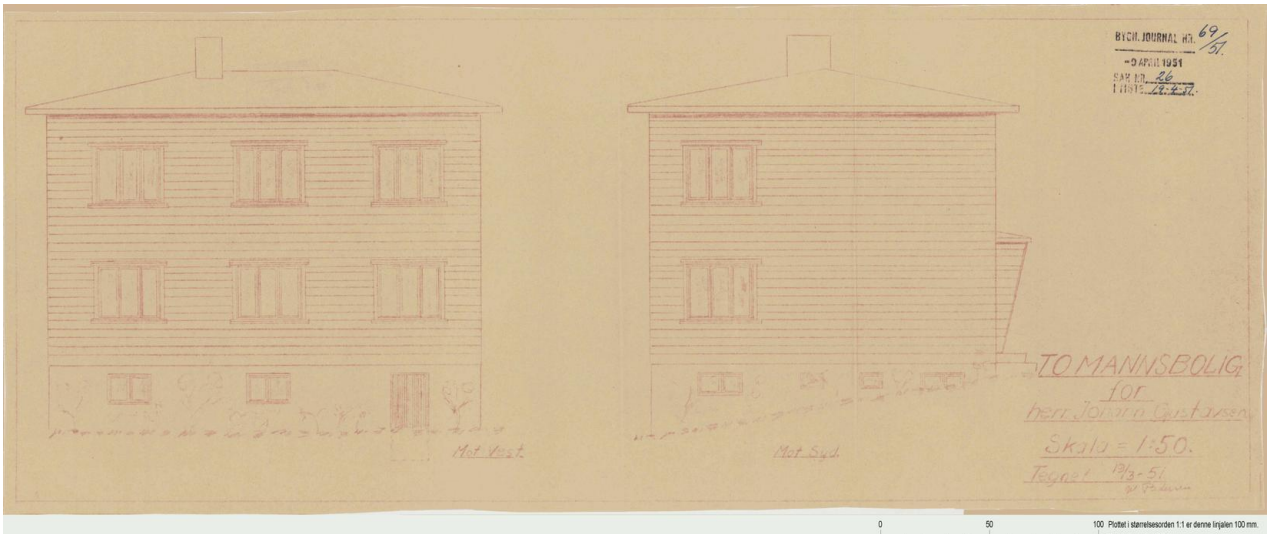
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN I MOSS
49/50.

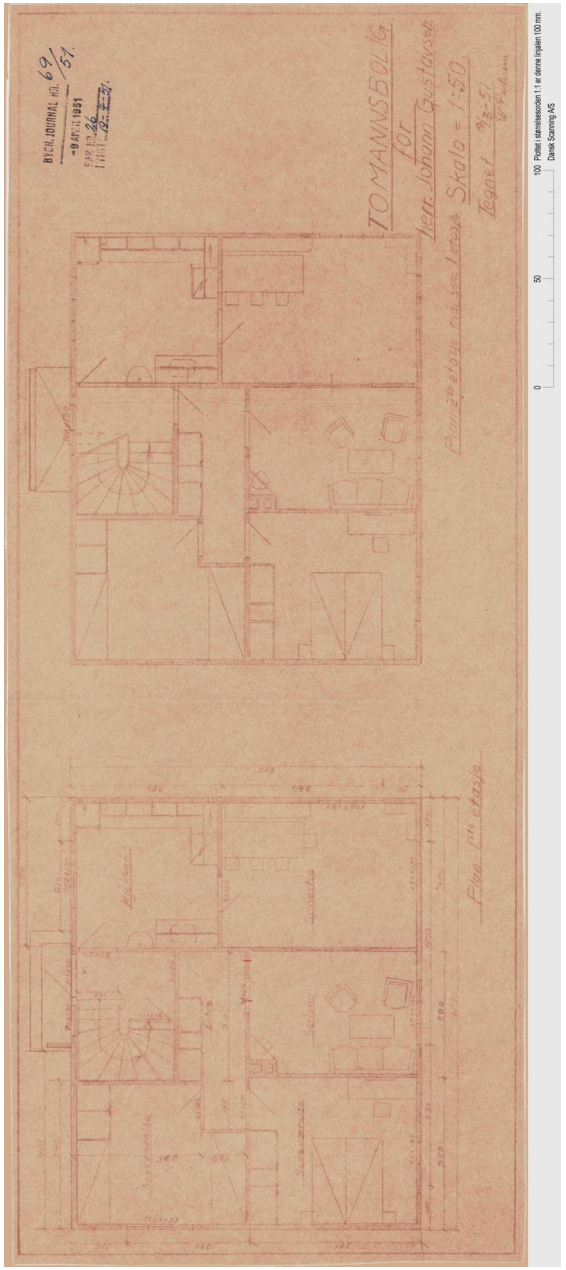
BYGN. JOURNAL NR. 267/50.

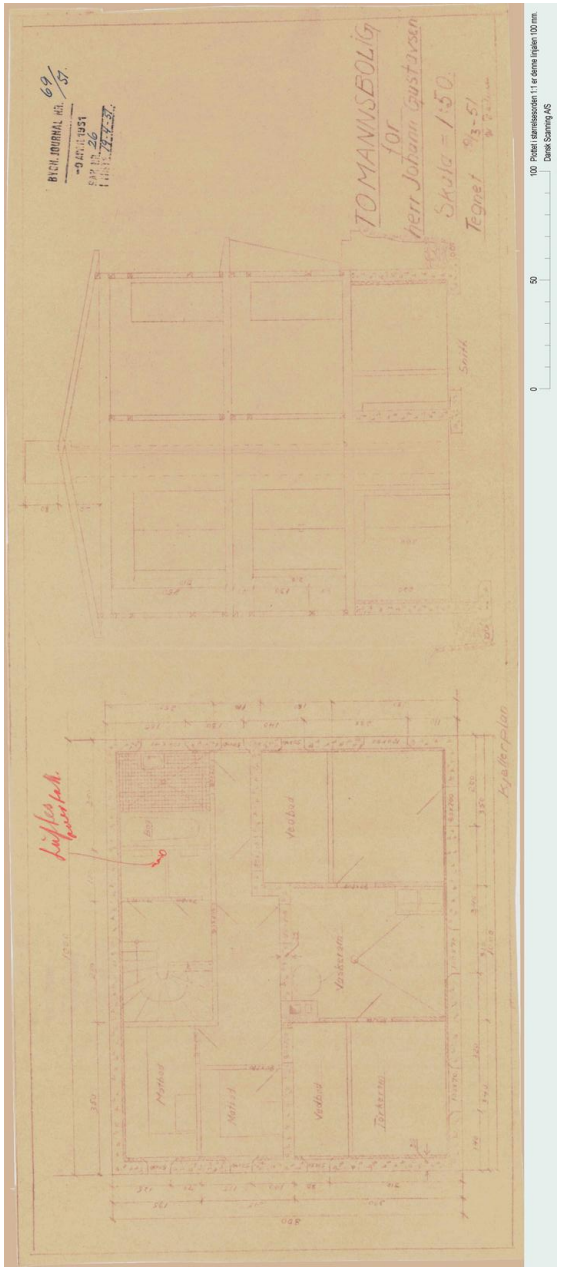
12 SEP. 1950

SAK NR. 33
I MOSS 13-9-50.


BYGN. JOURNAL NR. 69/51
-9 APRIL 1951
SAK NR. 26
Mot Öst
Mot Nord
TOMANNSBOLIG
for
herr Johann Gustavsson
Skala 1:50.
Tegnet 13/3-51
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


BYGN. JOURNAL NR. 69/51
-9 APRIL 1951
SAK NR. 26
Mot Vest
Mot Syd.
TOMANNSBOLIG
for
herr Johann Gustavsson
Skala 1:50.
Tegnet 13/3-51
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


BYGN. JOURNAL NR. 69/51.
TOMANNSBOLIG
for
Herr Johann Gustavsen
Skala = 1:50
Tegnet
Plan 2den etasje
Plan 1ste etasje
Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne linjaken 100 mm.
Dansk Scanning A/S


BYGN. JOURNAL NR. 69/51
TOMANNSBOLIG
for
Herr Johann Gustavsen
Skala = 1:50
Tegnet
Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne linjaken 100 mm.
Dansk Scanning A/S

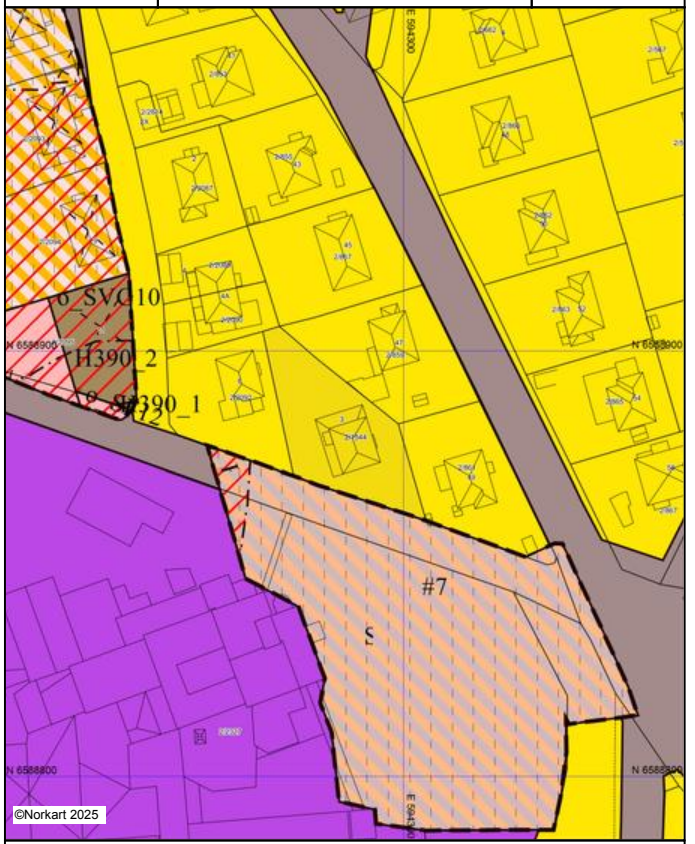
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1544/0/2
Adresse: Steinullbakken 3
Dato: 22.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Område for industri/lager
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Fortau
Gang/sykkelveg
Annen veggrunn - grøntareal
Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Faresone - Annen fare
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert støttemur
Abc Påskrift feltnavn

Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/1544/0/2
Adresse: Steinullbakken 3
Dato: 22.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende
- Bane - nåværende
- Havn - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Jernbane - nåværende
- Jernbane tunnel - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Moss kommune

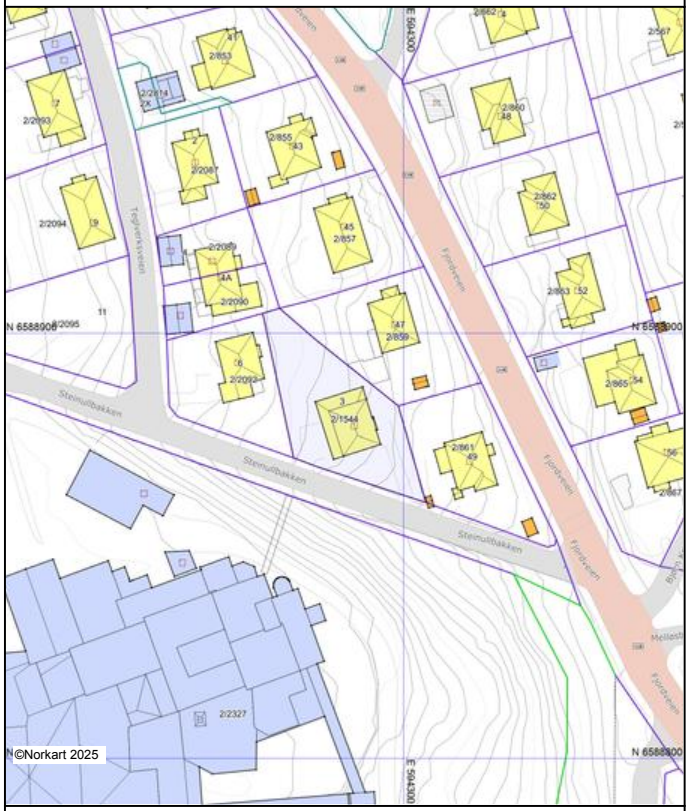
Grunnkart

Eiendom: 2/1544/0/2
Adresse: Steinullbakken 3
Dato: 22.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/moss

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0116/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Steinullbakken 3 1532 MOSS

Betegnelse: Gnr 2, bnr 1544, snr 2 i Moss kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no