NORDVIK

Hausmanns vei 4

5 soverom | 223 kvm | Enebolig



Velkommen til

Hausmanns vei 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
39	Om boligen
50	Nabolagsprofil
51	Tilstandsrapport
76	Egenerklæringsskjema
81	Andre vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.10.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og betydelig oppgradert eiendom m/basseng & utsikt
- Enebolig m/5 sov, 2 stuer og 2 bad - Attraktivt boområde!

Prisantydning	**12 000 000,-**
Omkostninger	**301 090,-**
Totalpris	**12 301 090,-**
BRA-i	**223 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1947**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Hausmanns vei 4!

Gamle "Villa Kringsjå": I dag en moderne og betydelig oppgradert enebolig med sentral beliggenhet på Hoppern. Eiendommen er påkostet de senere år, både innvendig og utvendig, og byr på hele 3 innredede plan skreddersydd for både hverdag, familieliv, selskap og større sammenkomster med venner og familie.

- Påbygd og tilbygd for større arealer og nye kvaliteter
- 5 soverom, 2 bad og 2 stuer - god plass til hele familien!
- Vannbåren gulvvarme og peis
- Fantastisk pool-område med basseng og utekjøkken
- 145 kvm terrasser og grønn hage med drivhus
- Inngjerdet tomt med gode solforhold
- Attraktiv beliggenhet mot fjord, sentrum og tog
- Varierte og flotte turmuligheter i nærområdet
- Kort gange til barnehager, skoler og aktivitet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm

Hausmanns vei 4



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.



Det er gjennomgående rene linjer i behagelig fargepalett med innslag av spiler og eikegulv, store vindusflater og generøs belysning.





To stuer fordelt på to plan gir flere sosiale oppholdssoner og fleksibilitet for familiens små og store.

TV-stuen har lun plassering og store vindusflater som slipper naturomgivelsene inn, med gardinskinne i tak for et mykere uttrykk.









Pool-området ligger vendt mot vest, så her er det tilrettelagt for lange utedager med gode solforhold.





Det gjennomførte utekjøkkenet løfter uteområdet og gir perfekte rammer for sosial matlagning.

Her er det lov til å late som om du er på ferie, selv på en helt vanlig tirsdag.





Til terrasse i 1. etg. er det også adkomst fra spisestuen, kun få meter fra utekjøkken og pool-området.





Spisestuesonen ligger i praktisk åpen løsning mot kjøkkenet.

Kjøkkenet har grå innredning og benkeplate i polert stein med kompositttkum.






AEG





En romslig entré har fliser på gulv og downlights.





Stor skyvedørsgarderobe gir enkel orden.



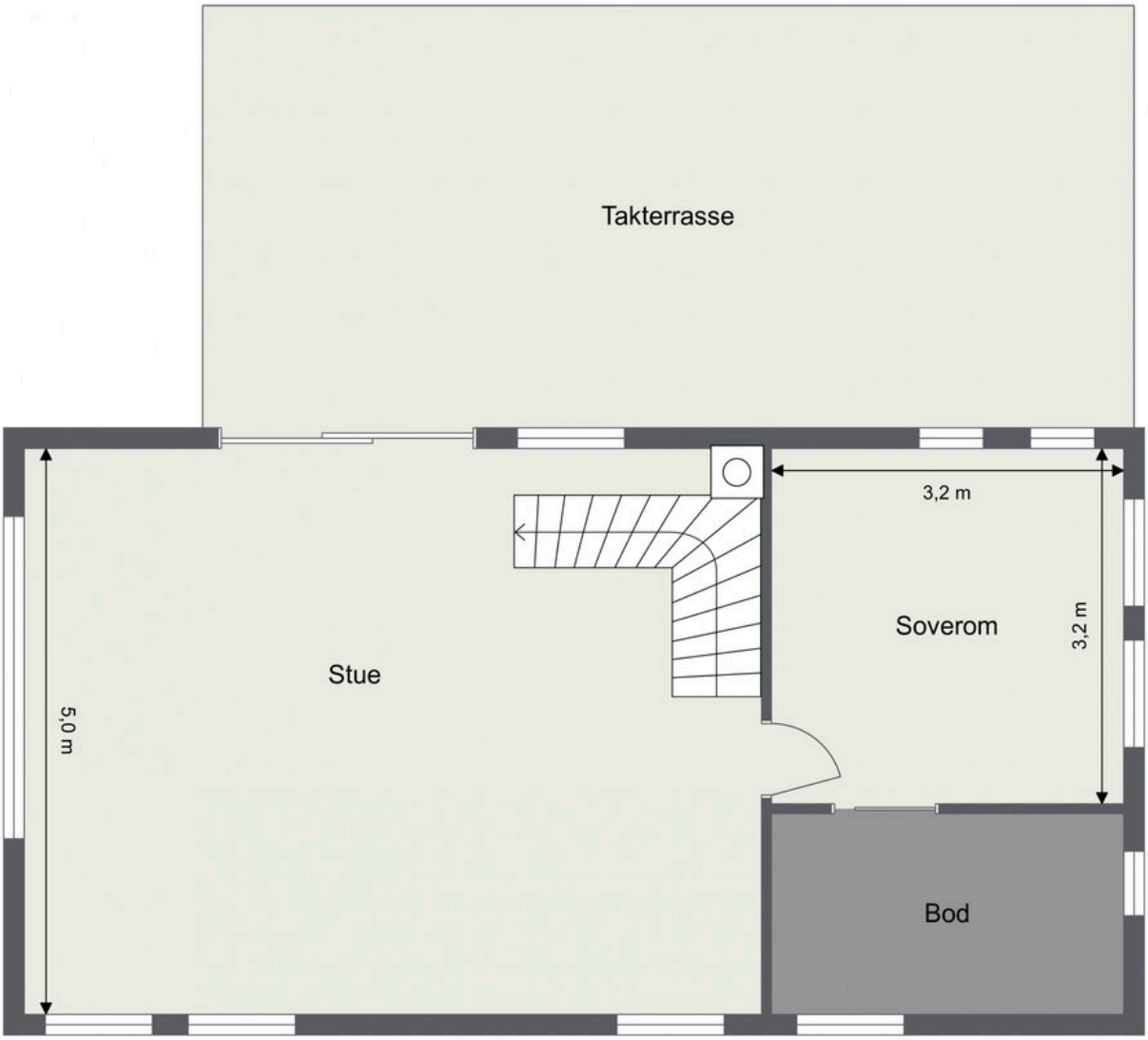
Inngangspartiet er overbygd med innfelt belysning og gir et stilrent førsteinntrykk som følger videre inn i boligen.



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

Hausmanns vei 4



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.

En imponerende loftstue gir ekstra rom for både avslapning, TV-kvelder og sammenkomster rundt spisebordet.





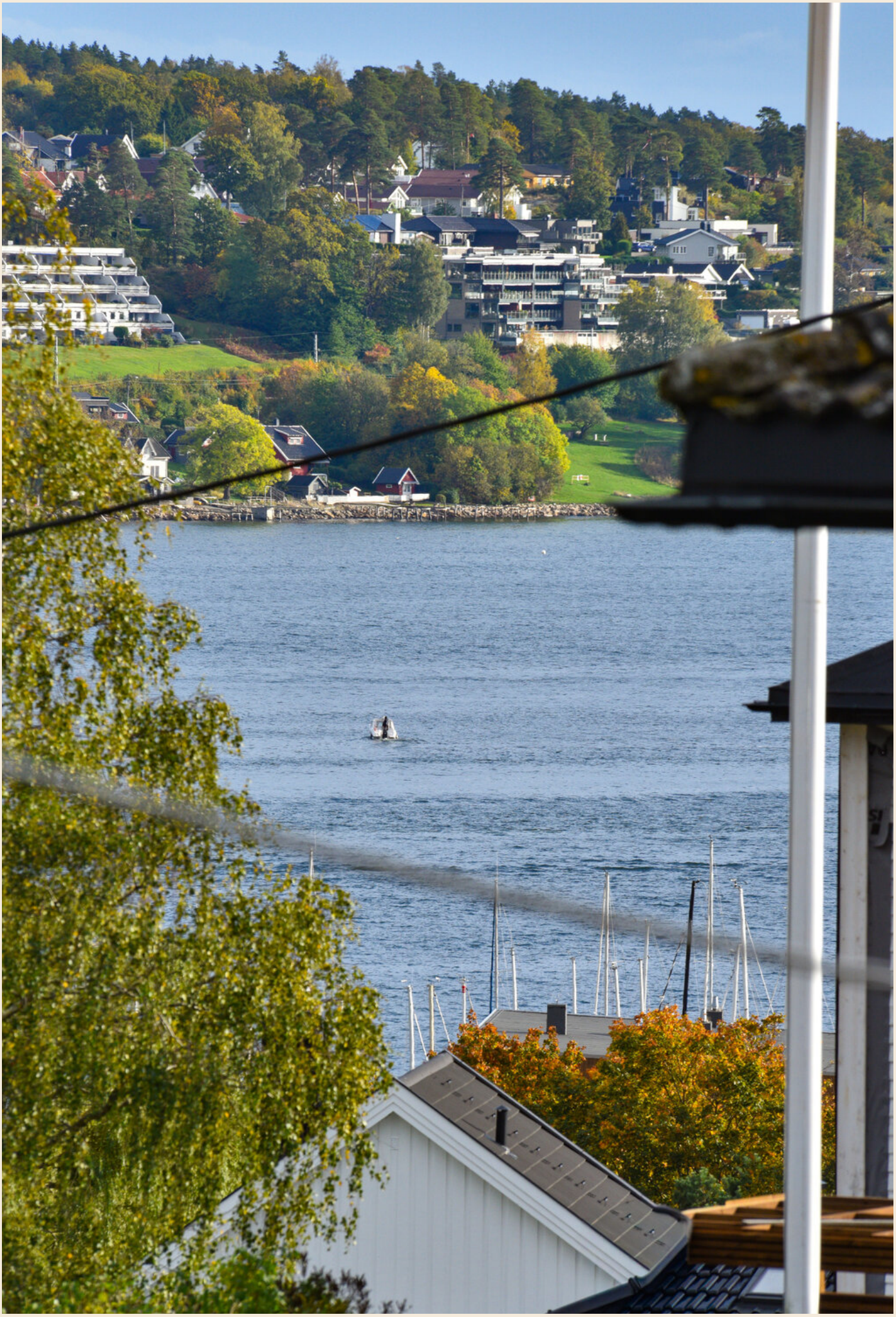
Rommet har elegant innslag av mørke spiler, mønstertapet og store vindusflater.

Fra loftstuen er det skyvedør ut til takterrasse på øverste plan.









Nyt høytliggende og vidstrakt utsikt hele året! Et estetisk flott, funksjonelt og eksklusivt hjem.





Kveldsstemningen her er noe for seg selv, der du sitter i le under pergola med lysene fra byen i horisonten.

Boligens fremstår skreddersydd for både hverdag, familieliv, selskap og større sammenkomster med venner og familie.







Planløsning

Underetasje
BRA-i: 94 kvm
Total BRA: 94 kvm

Hausmanns vei 4



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.





Underetasjen er tilbygd med gang og et soverom, der gang har glassdør ut til markterrasse på 14 kvm og hage.





Her er det mulighet for aktivitet og opplevelser alle årstider. I hagen står et sjarmerende drivhus/orangeri som byr på en lun atmosfære selv når været ikke er på sitt beste.

Et stemningsfullt sted med fine rammer for både dyrking og sosialt samvær.














Fru
Herr










AEG
10 YEARS WARRANTY



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0216/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hausmanns vei 4, 1517 MOSS
Gnr 1, bnr 1214 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Lena Lengard og Martin Lengard

Kjøpesum og omkostninger
12 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
300 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
301 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
320 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 301 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 320 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1947

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 223 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 243 kvm
TBA: 145 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 94 kvm. Trapperom/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, bod, bod 2, bod 3, teknisk rom.
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 14 kvm. Markterrasse.

1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Hall m/trapp, bad, stue/kjøkken.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 96 kvm. Takterrasse, terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Stue, bod, soverom.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 35 kvm. Takterrasse.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 20 kvm. Bod, bod 2.
Total BRA: 20 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Hovedsoverom i sokkeletasjen tilfredsstiller ikke krav til mengde dagslys. Rommet er et godkjent soverom iht. tegninger ifm. ferdigattest.

Innhold
Boligen inneholder i dag:
1. etasje: Entré, bad, stue og kjøkken.
2. etasje: Stue, soverom og bod.
Sokkeletasje: Gang, fire soverom, bad, tre boder og teknisk bod.

Øvrige arealer:
- Svømmebasseng.

- Terrasse på 64 kvm ved basseng.
- Takterrasse 1. etg. på 32 kvm.
- Takterrasse 2. etg. på 35 kvm.
- Markterrasse på 14 kvm.
- Garasje benyttet som bod.
- Drivhus/orangeri.

Standard
Enebolig opprinnelig oppført i 1947 og senere oppgradert med tilbygg, påbygg, moderniseringer og påkostninger både ute og inne. Et estetisk flott, funksjonelt og eksklusivt hjem med flere takterrasser, grønn hage og ikke minst et nydelig pool-område som ble anlagt i 2022 med svømmebasseng, utekjøkken og terrasse skjermet av levegg og hekk.

Boligen har gjennomgående rene linjer i behagelig fargepalett med innslag av lune spiler og eikegulv, store vindusflater og generøs belysning. Her kan du flytte rett inn i god standard og plass for både hverdag, familieliv og større sosiale sammenkomster.

Fra steinlagt gårdsplass fører port inn til den inngjerdede tomten, noe som gir barne- og dyrevennlige uteområder. Inngangspartiet er overbygd med innfelt belysning og gir et stilrent og moderne førsteinntrykk som følger videre inn i boligen. En romslig entré har fliser på gulv, downlights og skyvedørsgarderobe for enkel orden i klær og tilbehør, samt god plass til ytterligere møblement.

To stuer fordelt på to plan gir boligen flere sosiale oppholdssoner og fleksibilitet for familiens små og store, med en hovedstue i 1. etasje og en imponerende loftstue i 2. etasje. Loftstuen gir ekstra rom for både avslapning, TV-kvelder og hyggelige sammenkomster rundt spisebordet. Rommet har elegant innslag av mørke spiler, mønstertapet, store vindusflater og noe skrånende tak som gir en god atmosfære i rommet. Fra loftstuen er det skyvedør ut til takterrasse på øverste plan - et solrikt og skjermet favorittsted for opphold og utsikt, med pergola, plantekasser og plass til flere møbleringssoner.

Hovedstuen i 1. etasje er delt i tydelige soner for møblering til ulik bruk, i dag TV-stue og peisestue, i tillegg til spisestue tilknyttet kjøkken. TV-stuen har lun plassering og store vindusflater som slipper naturomgivelsene inn, med gardinskinne i tak for et mykere uttrykk. I peisestuen står en vedovn sentralt for hygge og effektiv oppvarming gjennom årets kaldere måneder, i samspill med varmepumpe. Herfra fører stor skyvedør ut til etasjens takterrasse på 32 kvm som strekker seg langs boligens øst- og sørside med videre adkomst til terrasse på 64 kvm ved bassenget. Pool-området ligger vendt mot vest, så her er det tilrettelagt for lange utedager med gode solforhold. Et gjennomført utekjøkken løfter uteområdet og gir perfekte rammer for sosial matlagning.

Til terrasse i 1. etasje er det også adkomst fra spisestuen, kun få meter fra utekjøkken og pool-området. Spisestuesonen ligger i praktisk åpen løsning mot kjøkkenet som har grå innredning og benkeplate i polert stein med kompositttkum. Spilene i tak og delvis vegg gir et varmt uttrykk, med doble downlights. Hvitevarene er integrerte og består av kaffemaskin, platetopp, stekeovn, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin, samt ventilator fra RørosHetta. Innerst i hjørnet er en smart sjalusidør.

Boligen har to bad, hvorav et er en suite bad til hovedsoverom i sokkeletasje og det andre er plassert i gang i 1. etasje. Begge bad har flislagte overflater, downlights og to sluk. Bad i 1. etasje ble opplyst renovert i 2013 og er videre utstyrt med stor dusjnisje med skyvedør, toalett, skuffeseksjon med nedfelt servant og speil med integrert lys. En suite bad ble antatt oppgradert i starten av 2010-tallet og er utstyrt med innmurt badekar, dusjnisje med innfelt hylle og hjørnehylle, innmurt heldekkende servant og toalett. For klesvask er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, som begge medfølger, i rom merket teknisk bod i 1. etasje. Rommet har flislagt gulv med sluk og opphøyd parti der maskinene står. I boden utenfor er det veggmontert tørkestativ.

Totalt er det hele fem soverom i eneboligen, med fire samlet i sokkeletasje og et rom ypperlig for gjester eller ungdommen i 2. etasje. Hovedsoverommet har som nevnt eget en suite bad og stor garderobe, god plass til dobbeltseng og downlights i tak. To av rommene har plassbygd møbel med seng, oppbevaring og pult. Store vindusflater er videreført i de fleste av rommene og det er gjennomgående vannbåren gulvvarme i hele sokkeletasjen utenom tilbygg.

For oppbevaring og lagring er det godt tilrettelagt med med rikelig innvendige bodarealer i sokkeletasje og 1. etasje, i tillegg til garasje innredet med bodrom. Bod i garasje er i dag bla. a. benyttet som treningsrom.

Innvendige overflater:
- Vegger med tapet, spilepanel og slettmalte overflater.
- Gulv med eikegulv, laminat og fliser.
- Slettmalte overflater og spiler i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp.
- Plast avløp.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk baderom.
- Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn. Vannbåren gulvvarme i enkelte rom., panelovner og varmepumpe luft-til-luft.
- VV-bereder 200 liter, montert i rom. med sluk. Bereder 1,95 kW, dvs. prodiusert i perioden 2010-2014.
- Utendørs svømmebasseng 16 kvm (5,4 x 3,0 meter) i pvc, med teknisk anlegg i garasje. Basseng med tilhørende teknisk anlegg ikke vurdert i denne rapport.
- El-skap med jordfeilautomater.
- Røykvarslere montert, håndslukkere tilgjengelig.

Parkering
Parkering på egen gårdsplass med plass til flere biler. Gateparkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Det står en garasje på eiendommen som er benyttet til bodareal.

Modernisering og påkostninger
Boligen har gjennomgått omfattende renovering både innvendig og utvendig de seneste årene. Det er blant annet utført følgende:
- Utvidet boligen med både påbygg og tilbygg for større arealer og nye kvaliteter.
- Anlagt basseng med pool-område og satt opp drivhus.
- Lagt nytt tak, skiftet vinduer og dører, oppgradert utvendig fasade og utearealer.
- Alle innvendige overflater utenom bad er fornyet.
- Montert utvendige screens på flere vinduer.
- Rehabilitert pipe med innvendig stålrør.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier totalrenoverte begge bad. Usikker på tid, men mellom 2010-2015. Vi har i ettertid pusset opp overflate på bad i 1. etasje.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen har vært gjennom betydelig oppgradering fra egeninnsats, hvor eier er byggmester. Det er byttet tak, kledning, vinduer, bygget på en etasje, og bygget ut i kjeller.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Tidligere eier drenterte. Har ikke mer informasjon om det.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det meste ble utført av tidligere eier, bortsatt fra noen elementer ved påbygg og tilbygg. Fra tidligere eier foreligger det ingen samvarserklæring som vi er kjent med.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Det husker vi ikke, ca 5 år siden.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eier er byggmester og daglig leder i LB Bygg. Arbeidet ble utført i 2020.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn basseng fra Bassengspesialisten i 2022.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Boligen har hatt mus, som ble tatt tidlig og det har ikke vært tegn på skader. Boligen har også hatt veggdyr i 2025 i kjeller. Kjelleren ble sanert, og boligen er nå friskmeldt.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, dette ble gjort i forbindelse ved byggesøknad til kommunen om påbygg og utvidelse.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
ENEBOLIG
Utvendig: Pulttak med takplater i metall med stangfalser. Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert snøfangere, pipe med helbeslag. Pulttak oppført i trekonstruksjon. Yttervegger i hhv. opprinnelige teglsteinsvegger, påbygg og tilbygg med bindingsverk. Fasader med stående og liggende trekledning med etablert luftespalte og musebånd. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isoler-/energiglass fra hhv. 2010, 2020 og 2021. Montert utvendige screens på flere vinduer. Terrassedører med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Veranda/takterrasse i 1. og 2. etasje med terrassebord opplektet på tettesjikt, avrenning til utvendig renne. Glassrekkverk.

Innvendig: Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Murt pipe rehabilitert med innvendig stålrør, tilknyttet peisovn i 1. etasje. Sokkeletasje med innvendig påforet vegg. Foretatt hulltaking i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold.

Tomteforhold: Ukjent byggegrunn. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon). Drenssystem oppgradert i regi av forrige eier, ref. eier. Årstall og omfang ukjent, dokumentasjon foreligger ikke.

Symptomer på sviktende drenssystem ikke påvist. Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering. Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger. Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen, terrasse og belegningsstein. Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning.

GARASJE
Halvdel av dobbelgarasje, adskilt med murvegg. Garasje inndelt og benyttes som bod. Leddport i metall.

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

TG2
- Markterrasse
Terrassebord direkte på/nede i plenen/jordmasser, medfører stor fuktbelastning på terrassebordene. Konsekvens/tiltak: Terrassebordene bør løftes opp fra bakken og det bør etableres tilstrekkelig lufting under terrassen for å redusere fuktbelastningen. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for råte, sopp og redusert levetid på terrassebordene.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm ; Målt høydeforskjell 23mm i 1. etasje. Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Avviket medfører ingen umiddelbar konsekvens, men kan påvirke brukervennlighet og estetikk over tid, og noe økt slitasje på gulvmaterialet. Tiltak bør vurderes ved fremtidig oppussing eller renovering.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Påvist sprekk i ildfast stein i peisovn. Konsekvens/tiltak: Sprekk i ildfast stein i peisovn bør utbedres for å unngå redusert brannsikkerhet og risiko for ytterligere skader på ildstedet.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Vær oppmerksom på at fuktnivå kan variere fra ifht. lokalisering, hulltaking er utført ett sted (i bod). - Innvendig påført kjellervegg på bakgrunn av skadestatistikk på generelt grunnlag er vurdert som risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det anbefales jevnlig ettersyn og kontroll av fuktforhold i kjellervegger, da innvendig påført vegg i sokkeletasje generelt anses som en risikokonstruksjon. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser bør vurderes dersom det oppdages tegn til fukt eller skade.

- 1. etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- 1. etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen over badekar,, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- 1. etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran med ukjent alder/mulig eldre enn 15 år, og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

- 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Innmurt badekar med 1 stk inspeksjonsluke, medfører redusert opptørking fukt under badekar. Avløp med rør i gulv til sluk fremfor badekaret. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilkomst og inspeksjonsmuligheter til hele avløpsinstallasjonen under badekaret for å sikre at eventuelle lekkasjer eller fuktskader kan oppdages og utbedres tidlig. Manglende tilkomst øker risikoen for skjulte skader og vanskeliggjør vedlikehold og reparasjon. Ekstra luke med ventilasjonsrist bør etableres for ventilering/luftgjennomstrømming for opptørking.

- Sokkeletasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Sokkeletasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran med ukjent alder/mulig eldre enn 15 år, og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

- 1. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Konsekvens/tiltak: Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko

for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

- 1. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Konsekvens/tiltak: Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

- Innvendige vannledninger
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger; Fordelerskap med overløp uten tilknyttet avløpsrør, dvs. eventuelt lekkasjevann vil renne rett ned i delevegg. Vannledninger i servantskap kjøkken mangler varerør. - Dvs. krav til utskiftbarhet ikke tilfredsstilt, samt ved event. lekkasje på vannledning vil lekkasjevann ikke renne kontrollert til fordelerskap, men ut i vegg med påfølgende fuktskader. Rørkurser i fordelerskap er umerket. Konsekvens/tiltak: Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen. Det anbefales at vanninstallasjonen gjennomgås og utbedres av fagperson, slik at fordelerskap tilknyttes avløpsrør og varerør etableres for vannledninger i servantskap på kjøkken. Manglende varerør og overløp uten avløp medfører økt risiko for ukontrollerte lekkasjer og fuktskader i veggkonstruksjoner. Umerket rørkurser kan gjøre fremtidig vedlikehold og feilsøking vanskeligere. Ufagmessig utførelse øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader, samt redusert levetid på anlegget. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av kvalifisert rørlegger.

- Ventilasjon
Begrenset ventilering/luftgjennomstrømming. Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering bør etableres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning, da begrenset ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

- Terrengforhold
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Arealer med belegningsstein med begrenset avrenning. Terrengfall under terrasse ved bassengområdet ukjent pga manglende adkomst under terrassen. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger, samt sikre god avrenning på arealer med belegningsstein. Terrengforholdene under terrassen ved bassengområdet bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle fuktproblemer. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Det mangler håndløper på vegg i del av trappeløpet. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Konsekvens/tiltak: Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger, samt fryser i kjeller, vaskemaskin og tørketrommel.

Kjøleskap i 2. etasje medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn i stue 1. etg.
- Vannbåren gulvvarme hele sokkeletg. utenom tilbygg og deler av stue 1. etg.
- Varmepumpe i 1. etg.
- 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. 26 150 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 31 473,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
Avløp kr 14 177,82
Feiing kr 447,96
Renovasjon kr 7 589,52
Vann kr 9 257,58 kr
Eiendomsskatt kr 5 885,04
Totalt kr 37 357,92

Årsprognosen for 2026 er kr 36 286,98.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 29 337,- pr år.
- Alarm fra Gjensidige kr 100,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 000,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 5 885,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 262 957,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 051 828,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 94974855

TV/Internett/Bredbånd
Selger har benyttet Altibox. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 640 kvm (Eiertomt)
Tomten har innholdsrike og pent opparbeidede uteområder som brer seg om eneboligen, med steinsatt gårdsplass, hageplen, terrassearealer på totalt 145 kvm fordelt på 3 plan og beplantning. Et nydelig bassengområde ble anlagt i 2022 med 5,4x3 meter svømmebasseng og terrasse skjermet av levegg og hekk. Tomten har meget gode sol- og lysforhold, og er inngjerdet som gjør at barn og dyr kan leke fritt og trygt. I hagen står et hyggelig drivhus og det er etablert en fin utekjøkkensone tilknyttet pool-området.

I følge grunnkart mottatt fra Moss kommune er tomtegrensene er mindre nøyaktig (>30<=200cm). På kart ser det ut til at garasje står delvis utenfor tomtegrenser i sørvestre hjørne. Nabo mot sør har gitt tillatelse til å plassere garasje i nabogrense.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et veletablert nabolag på Jeløya, med Hoppern, Reier og Grimsrød som nærområde. Her bys det på rolige omgivelser, lite gjennomgangstrafikk og nærhet til det du trenger i hverdagen. Fra boligen er det under 1,5 km til Moss sentrum og Moss stasjon, dagligvarehandelen gjøres enkelt på Coop Extra ca. 170 meter unna og nærmeste bussholdeplass ligger i 100 meter gange.

Innenfor 7 minutter rusletur er det hele tre barnehager og skoler for alle trinn. Dette gir enkel reisevei i hverdagen og tilgjengelige lekeplasser i helg og ferier. For den trenings- og aktivitetslystne er det flere lokale treningssentre, yoga-, pilates- og reformerstudio, padelsenter og klatresenter, for å nevne noe. For en rolig stund alene eller med familie og venner er det flere hyggelige kafeer, samt restauranter for utemåltider og takeaway - uten å måtte kjøre av øya.

Her får du et fantastisk nærmiljø for den som liker å være ute, med et stort nettverk av turstier og flotte områder for både gå-, sykkel- og løpeturer. Jeløya er et svært naturskjønt område med idyllisk kyststi som anses å være en av Oslofjordens flotteste turområder, sommer som vinter. Her finnes et rikt utvalg badeplasser, nydelig kulturlandskap og mulighet for båtliv. I nærhet til boligen ligger Reierskogen og det er kort vei til både Sølystranda og Fiskestranda - deilige badeplasser med barnevennlig sandstrand og lekeapparater. Like bortenfor Fiskestranda ligger Sjøbadet som er en av de mest populære badeplassene på Jeløya med stor sandstrand, promenade, stupebrett, brygge og gressletter.

Albyskogen er en av de mest populære perlene på Jeløya, med flere strender og badeplasser, gode skogsområder, utsiktspunkt på Rødsåsen og ikke minst Alby gård med røtter tilbake til vikingtiden. Ved gården ligger Galleri F15 med kunstutstillinger og en koselig kafé. Området er et flott turområde både for to- og firbente. På naboeiendommen ligger Røed gård i idylliske omgivelser, kjent for aktiviteter som gallerier, utstillinger, butikker og kafé.

Bellevue stadion, som er hjemmebane for fotballklubben Sprint Jeløy med lag i alle aldersklasser, går man til på 13 minutter. Jeløy er for øvrig kjent for sitt aktive seilermiljø som holder til ved Søly båthavn, i et område som også er yndet for ivrige surfere og kitere. For den golfinteresserte er det en kjøretur på 18 min. til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner. Moss har ellers et rikt kulturliv og et variert sport- og aktivitetstilbud.

Offentlig kommunikasjon
Helgerødgata (busstopp): 2 min. gange - 100 meter
Moss stasjon: 18 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
Reier barnehage og skole (1-7.trinn): 6 min. gange
Torderød barnehage og skole (1-10.trinn): 6 min. gange
Bellevue barnehage: 7 min. gange
Hoppern skole (8-10.trinn): 7 min. gange
Ramberg skole (1-7.trinn): 16 min. gange
Refsnes skole (1-7.trinn): 17 min. gange
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 15 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.
Ta kontakt med skolekontoret i Moss kommune.

Offentlige forhold

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

Det foreligger ferdigattest for tilbygg (mot øst), påbygg (2. etasje), fasadeendring og bruksendring datert 17.06.2022. Tegninger stemmer med dagens løsning.

Det foreligger ferdigattest for svømmebasseng datert 09.02.2023, med oversiktstegning av plassering.

Andre ferdigattester m. m.:
Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 09.06.1947 med tegninger datert 1946. Det foreligger tegninger av garasje datert 1953, samt erklæring fra nabo med tillatelse til å plassere garasje i nabogrensen. Det foreligger tegninger av oppført balkong mot øst datert 2012, samt godkjent vedtak om oppføring datert 25.05.2012.

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

Vei, vann og avløp
Adkomst fra offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område regulert til bolig.
Nærliggende områder er regulert til bolig, forretning/kontor, park, turvei. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-

2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 24.03.2021. Delareal: 640 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 640 m2. KP Hensynsonenavn: H310. KP Fare: Ras- og skredfare. Innenfor sonen tillates det ikke tiltak eller virksomheter som kan svekke områdestabiliteten.

Reguleringsplaner
Id: 2. Navn: GRIMSRØD - JELØY. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 30.09.1936.
Delareal: 640 m2. Formål: Boliger.

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

3103/1/1214:
07.05.1935 - Dokumentnr: 905977 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:1212
Meglers forklaring: Eldre servitutt tinglyst før eiendom ble bebygd. Dokument ikke gjenfunnet i gjennomgått materiale, konferer megler ved interesse.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til

legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 120 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (for alle) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. oktober 2026

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

Megler 2
Kent Yuen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41318511

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

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

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

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

Hausmanns vei 4

Nabolaget Grimsrød/Hoppern - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Reier skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Torderød skole (1-10 kl.) 90 elever, 7 klasser	6 min 0.5 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 374 elever, 26 klasser	16 min 1.3 km
Refsnes skole (1-7 kl.) 213 elever, 13 klasser	17 min 1.3 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 410 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	21 min 1.8 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 2.6 km

Offentlig transport

Helgerødgata Linje 20, 207	2 min 0.1 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	18 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

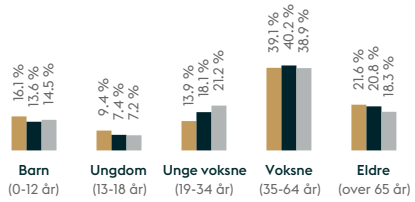
Barnehager

Reier barnehage (1-5 år) 55 barn	6 min 0.5 km
Foreningen Torderød barnehage ... 14 barn	6 min 0.5 km
Bellevue barnehage (0-5 år) 80 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Jeløy	3 min
Bunnpris Glassverket	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grimsrød/Hoppern	1 633	648
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Reier skole - gymnastikksal	6 min
Hoppern skole	7 min
Lasses Gym	13 min
Ditt Treningssenter	21 min

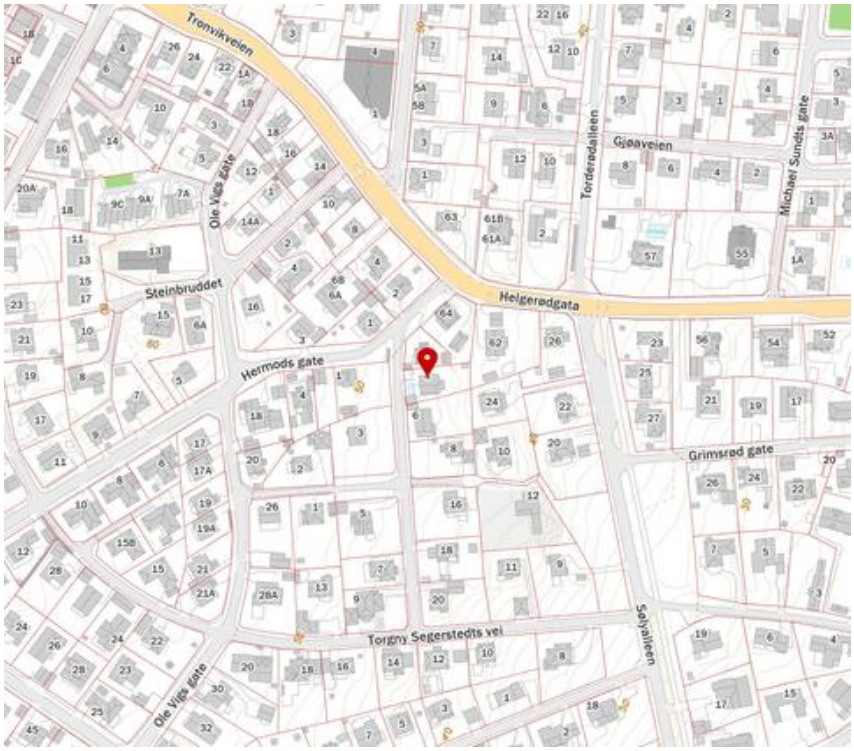
«Et flott nabolag som passer de fleste. Polig og trygt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 94/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Hausmanns vei 4 , 1517 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 1214

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 07.10.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1976 **Eiendomsverdi ref nr:** AL1905

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

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

Norsk takst

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig opprinnelig oppført i 1947, senere vesentlig oppgradert og med tilbygg og påbygg i 2020.

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

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Pulttak med takplater i metall med stangfalser.
Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert snøfangere, pipe med helbeslag.
Pulttak oppført i trekonstruksjon.
Yttervegger i hhv. opprinnelige teglsteinsvegger, påbygg og tilbygg med bindingsverk. Fasader med stående og liggende trekledning med etablert luftespalte og musebånd.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isoler-/energiglass fra hhv. 2010, 2020 og 2021.
Montert utvendige screens på flere vinduer.
Terrassedører med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Veanda/takterrasse i 1. og 2. etasje med terrassebord opplektet på tettesjikt, avrenning til utvendig renne. Glassrekkverk.
Terrasse 64 kvm rundt svømmebasseng oppført med terrassebord på bjelkelag.
Markterrasse utenfor sokkeletasjen.

INNVENDIG Gå til side

Eikegulv, laminatgulv, fliser i entré.
Slettmalte overflater med listfri fuget overgang vegg til himling.
Enkelte vegger med hhv. tapet og spilepanel.
Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Dokumentasjon på radonmåling ikke fremlagt.
Murt pipe rehabilitert med innvendig stålrør, tilknyttet peisovn i 1. etasje.
Sokkeletasje med innvendig påforet vegg.
Foretatt hulltaking i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold.
Tretrapp med åpne opptrinn, håndløper på vegg og spilerekkverk i trapp.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Bad oppgradert i antatt periode 2010-2015 i regi av forrige eier, ref. eier. Dokumentasjon foreligger ikke.
Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt led-belysning.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i dusjnisje og fremfor badekar.
Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap, dusjnisje, innmurt badekar.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt fuktmåling i åpning i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Sokkeletasje › Bad
Bad renovert i 2013, ref. tidligere salgsopplysninger. Dokumentasjon foreligger ikke.
Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt led-belysning.
Flislagt gulv, sluk i dusjnisje og under servantskap. Dørterskel på hevet/flislagt sokkel.
Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap, senket dusjnisje med tett sokkel og skyvbar nisjefront.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom bak dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med slette fronter, benkeplate i polert stein med servantkum i kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikroovn, kjøleskap og kaffemaskin.
Kjøkkenventilator over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp.
Plast avløp.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk baderom.
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmefordeling med vannbåren gulvvarme, panelovner og varmepumpe luft-til-luft.
VV-bereder 200 liter, montert i rom. med sluk.
Bereder 1,95 kW, dvs. prodiusert i perioden 2010-2014.
Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme i enkelte rom.
Anlegget er ikke funksjonstestet, vær oppmerksom på alder på komponenter.
Montert varmepumpe luft-luft.
Utendørs svømmebasseng 16 kvm (5,4 x 3,0 meter) i pvc, med teknisk anlegg i garasje.
Basseng med tilhørende teknisk anlegg ikke vurdert i denne rapport.
El-skap med jordfeilautomater.
Røykvarslere montert, håndslukkere tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon).
Drenssystem oppgradert i regi av forrige eier, ref. eier. -Årstall og omfang ukjent, dokumentasjon foreligger ikke. Symptomer på sviktende drenssystem ikke påvist.
Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.
Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen, terrasse og belegningsstein.
Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

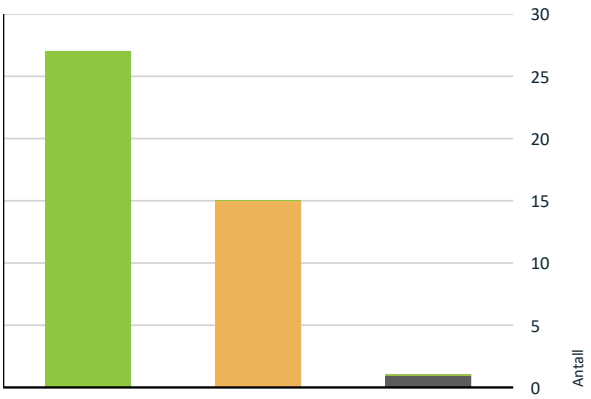
Enebolig

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

Hovedsoverom i sokkeletasjen tilfredsstiller ikke krav til mengde dagslys.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Svømmebasseng	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Markterrasse	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.	
Det mangler håndløper på vegg i del av trappeløpet.	
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1947

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Pulttak med takplater i metall med stangfalser.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttak oppført i trekonstruksjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i hhv. opprinnelige teglsteinsvegger, påbygg og tilbygg med bindingsverk. Fasader med stående og liggende trekledning med etablert luftespalte og musebånd.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isoler-/energiglass fra hhv. 2010, 2020 og 2021.
Montert utvendige screens på flere vinduer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veanda/takterrasse i 1. og 2. etasje med terrassebord opplektet på tettesjikt, avrenning til utvendig renne. Glassrekkverk.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse 64 kvm rundt svømmebasseng oppført med terrassebord på bjelkelag.

TG 2 Markterrasse

Beskrivelse

Markterrasse utenfor sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

• Terrassebord direkte på/nede i plenen/jordmasser, medfører stor fuktbelastning på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

• Terrassebordene bør løftes opp fra bakken og det bør etableres tilstrekkelig lufting under terrassen for å redusere fuktbelastningen.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for råte, sopp og redusert levetid på terrassebordene.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Eikegulv, laminatgulv, fliser i entré.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Slettmalte overflater med listfri fuget overgang vegg til himling. Enkelte vegger med hhv. tapet og spilepanel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm ; Målt høydeforskjell 23mm i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Avviket medfører ingen umiddelbar konsekvens, men kan påvirke brukervennlighet og estetikk over tid, og noe økt slitasje på gulvmaterialet.
Tiltak bør vurderes ved fremtidig oppussing eller renovering.

Radon

Beskrivelse

Dokumentasjon på radonmåling ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt pipe rehabilitert med innvendig stålrør, tilknyttet peisovn i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Påvist sprekk i ildfast stein i peisovn.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Sprekk i ildfast stein i peisovn bør utbedres for å unngå redusert brannsikkerhet og risiko for ytterligere skader på ildstedet.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Vær oppmerksom på at fuktnivå kan variere fra ifht. lokalisering, hulltaking er utført ett sted (i bod). -Innvendig påforet kjellervegg på bakgrunn av skadestatistikk på generelt grunnlag er vurdert som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig ettersyn og kontroll av fuktforhold i kjellervegger, da innvendig påforet vegg i sokkeletasje generelt anses som en risikokonstruksjon.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
Ytterligere undersøkelser bør vurderes dersom det oppdages tegn til fukt eller skade.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med åpne opptrinn, håndløper på vegg og spilerekkverk i trapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i del av trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble besiktigelsesdagen ikke påvist symptomer på aktivitet av skadedyr eller fuktkrevende innsekter.
Se nærmere beskrivelse i selgers egenerklæring for historikk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad oppgradert i antatt periode 2010-2015 i regi av forrige eier, ref. eier. Dokumentasjon foreligger ikke.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt led-belysning.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen over badekar,, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i dusjnisje og fremfor badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran med ukjent alder/mulig eldre enn 15 år, og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap, dusjnisje, innmurt badekar.

Vurdering av avvik:

• Innmurt badekar med 1 stk inspeksjonsluke, medfører redusert opptørking fukt under badekar. Avløp med rør i gulv til sluk fremfor badekaret.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilkomst og inspeksjonsmuligheter til hele avløpsinstallasjonen under badekaret for å sikre at eventuelle lekkasjer eller fuktskader kan oppdages og utbedres tidlig. Manglende tilkomst øker risikoen for skjulte skader og vanskeliggjør vedlikehold og reparasjon. Ekstra luke med ventilasjonsrist bør etableres for ventilering/luftgjennomstrømming for opptørking.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad renovert i 2013, ref. tidligere salgsopplysninger. Dokumentasjon foreligger ikke.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt led-belysning.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv, sluk i dusjnisje og under servantskap. Dørterskel på hevet/flislagt sokkel.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran med ukjent alder/mulig eldre enn 15 år, og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.





SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap, senket dusjnisje med tett sokkel og skyvbar nisjefront.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med slette fronter, benkeplate i polert stein med servantkum i kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikroovn, kjøleskap og kaffemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger;
Fordelerskap med overløp uten tilknyttet avløpsrør, dvs. eventuelt lekkasjevann vil renne rett ned i delevegg.
Vannledninger i servantskap kjøkken mangler varerør. -Dvs. krav til utskiftbarhet ikke tilfredsstilt, samt ved event. lekkasje på vannledning vil lekkasjevann ikke renne kontrollert til fordelerskap, men ut i vegg med påfølgende fuktskader.
Rørkurser i fordelerskap er umerket.

Konsekvens/tiltak

• Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.

• Det anbefales at vanninstallasjonen gjennomgås og utbedres av fagperson, slik at fordelerskap tilknyttes avløpsrør og varerør etableres for vannledninger i servantskap på kjøkken.

Manglende varerør og overløp uten avløp medfører økt risiko for ukontrollerte lekkasjer og fuktskader i veggkonstruksjoner. Umerket rørkurser kan gjøre fremtidig vedlikehold og feilsøking vanskeligere.

Ufagmessig utførelse øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader, samt redusert levetid på anlegget. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av kvalifisert rørlegger.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløp.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk baderom.

Vurdering av avvik:

• Begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering bør etableres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning, da begrenset ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

TG 1 Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmefordeling med vannbåren gulvvarme, panelovner og varmepumpe luft-til-luft.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VV-bereder 200 liter, montert i rom. med sluk.
Bereder 1,95 kW, dvs. prodiusert i perioden 2010-2014.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme i enkelte rom.
Anlegget er ikke funksjonstestet, vær oppmerksom på alder på komponenter.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert varmepumpe luft-luft.

TG IU Svømmebasseng

Beskrivelse

Utendørs svømmebasseng 16 kvm (5,4 x 3,0 meter) i pvc, med teknisk anlegg i garasje.
Basseng med tilhørende teknisk anlegg ikke vurdert i denne rapport.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med jordfeilautomater.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere montert, håndslukkere tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon). Drenssystem oppgradert i regi av forrige eier, ref. eier. -Årstall og omfang ukjent, dokumentasjon foreligger ikke. Symptomer på sviktende drenssystem ikke påvist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen, terrasse og belegningsstein.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Arealer med belegningsstein med begrenset avrenning. Terrengfall under terrasse ved bassengområdet ukjent pga manglende adkomst under terrassen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger, samt sikre god avrenning på arealer med belegningsstein.
Terrengforholdene under terrassen ved bassengområdet bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle fuktproblemer.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

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

Beskrivelse

Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i del av trappeløpet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1953

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Halvdel av dobbelgarasje, adskilt med murvegg. Garasje inndelt og benyttes som bod. Leddport i metall.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	51			51	35
1. etasje	78			78	96
Sokkeletasje	94			94	14
SUM	**223**				**145**
SUM BRA	**223**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue, bod, soverom		
1. etasje	Hall m/trapp, bad, stue/kjøkken		
Sokkeletasje	Trapperom/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, bod, bod 2, bod 3, teknisk rom		

Kommentar

For terrasse 64 kvm rundt svømmebasseng er bassenget fratrukket. Areal basseng 16 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Hovedsoverom i sokkeletasjen tilfredsstiller ikke krav til mengde dagslys.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Bod, bod 2	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	1214		0	640.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hausmanns vei 4

Hjemmelshaver

Lengard Lena, Lengard Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert og attraktivt boligområde på Jeløy med sjøutsikt over Oslofjorden. Gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg, populære turområder, småbåthavner og badestrender.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	
2	13.10.2026	
3	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. okt. 2026

Oppdragsnummer
41-0216/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hausmanns vei 4, 1517 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Lena Lengard, Martin Lengard

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. januar 2016

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, privat forsikring
Polisenummer: 94974855
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier totalrenoverte begge bad. Usikker på tid, men mellom 2010-2015. Vi har i ettertid pusset opp overflate på bad i 1. etasje.

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

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen har vært gjennom betydelig oppgradering fra egeninnsats, hvor eier er byggmester. Det er byttet tak, kledning, vinduer, bygget på en etasje, og bygget ut i kjeller.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eier drenterte. Har ikke mer informasjon om det.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det meste ble utført av tidligere eier, bortsatt fra noen elementer ved påbygg og tilbygg. Fra tidligere eier foreligger det ingen samvarserklæring som vi er kjent med.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det husker vi ikke, ca 5 år siden.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eier er byggmester og daglig leder i LB Bygg. Arbeidet ble utført i 2020.

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn basseng fra Bassengspesialisten i 2022.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det var en mindre lekkasje i tilbygg som ble rettet opp.

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.

Ja

Beskriv: Boligen har hatt mus, som ble tatt tidlig og det har ikke vært tegn på skader. Boligen har også hatt veggdyr i 2025 i kjeller. Kjelleren ble sanert, og boligen er nå friskmeldt.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, dette ble gjort i forbindelse ved byggesøknad til kommunen om påbygg og utvidelse.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0216/26

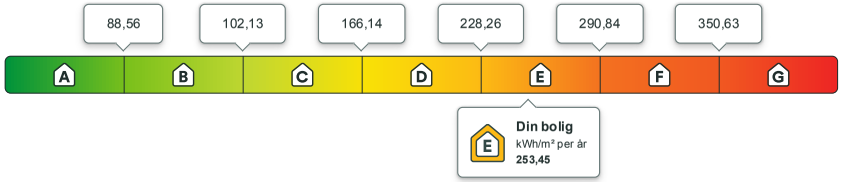
Hausmanns vei 4, 1517 MOSS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
57 744,38	**257,21**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

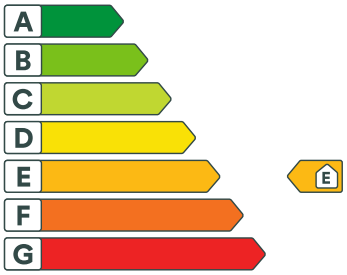
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

enova

Energiattest

Adresse	
Hausmanns vei 4, 1517 MOSS	
Dato for energimerking **08.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-366885**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145694248**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **1214**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1947	**Enebolig**
Bruksareal **224,5 m²**	Oppvarmet bruksareal **224,5 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
253,45

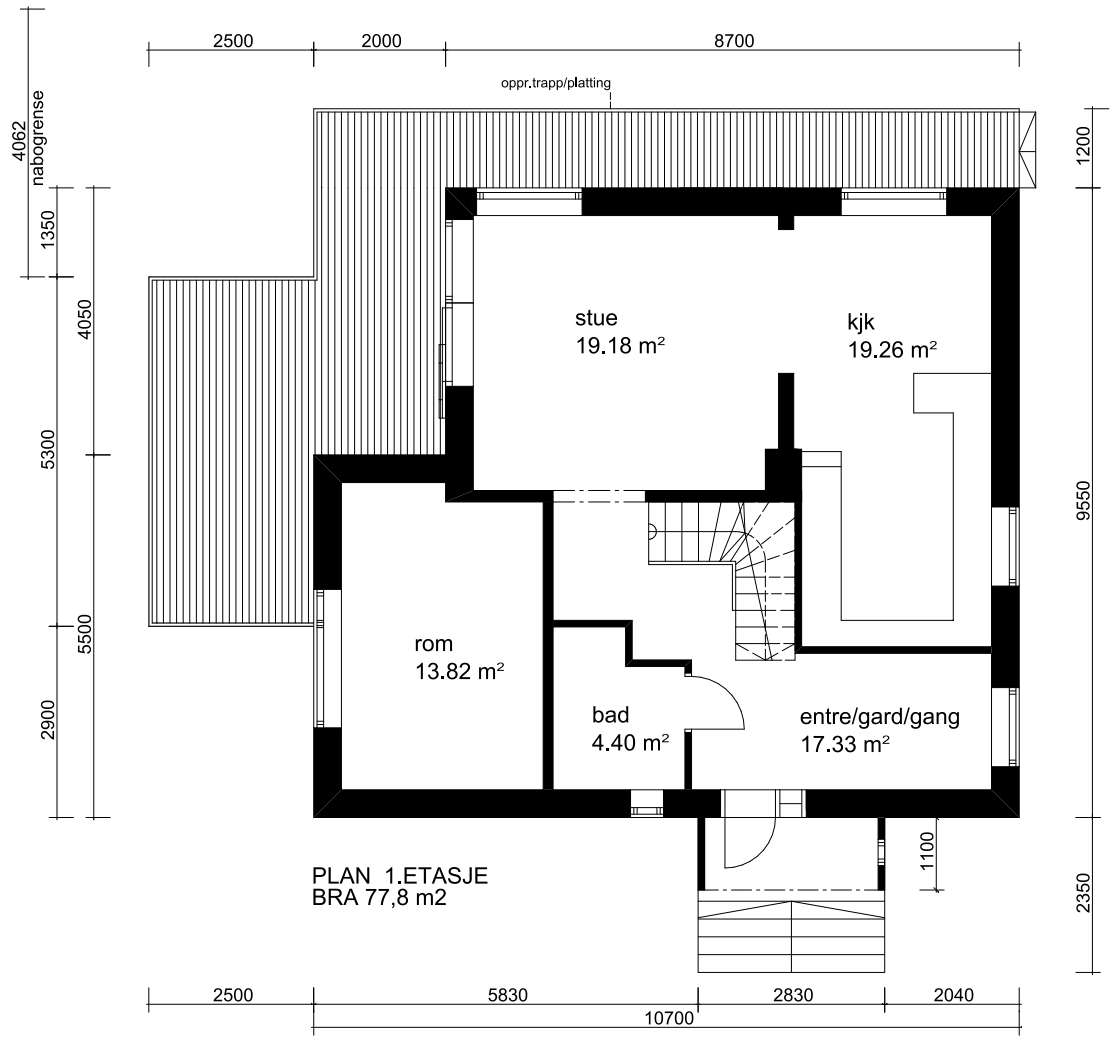


Hausmanns vei 4, 1517 MOSS

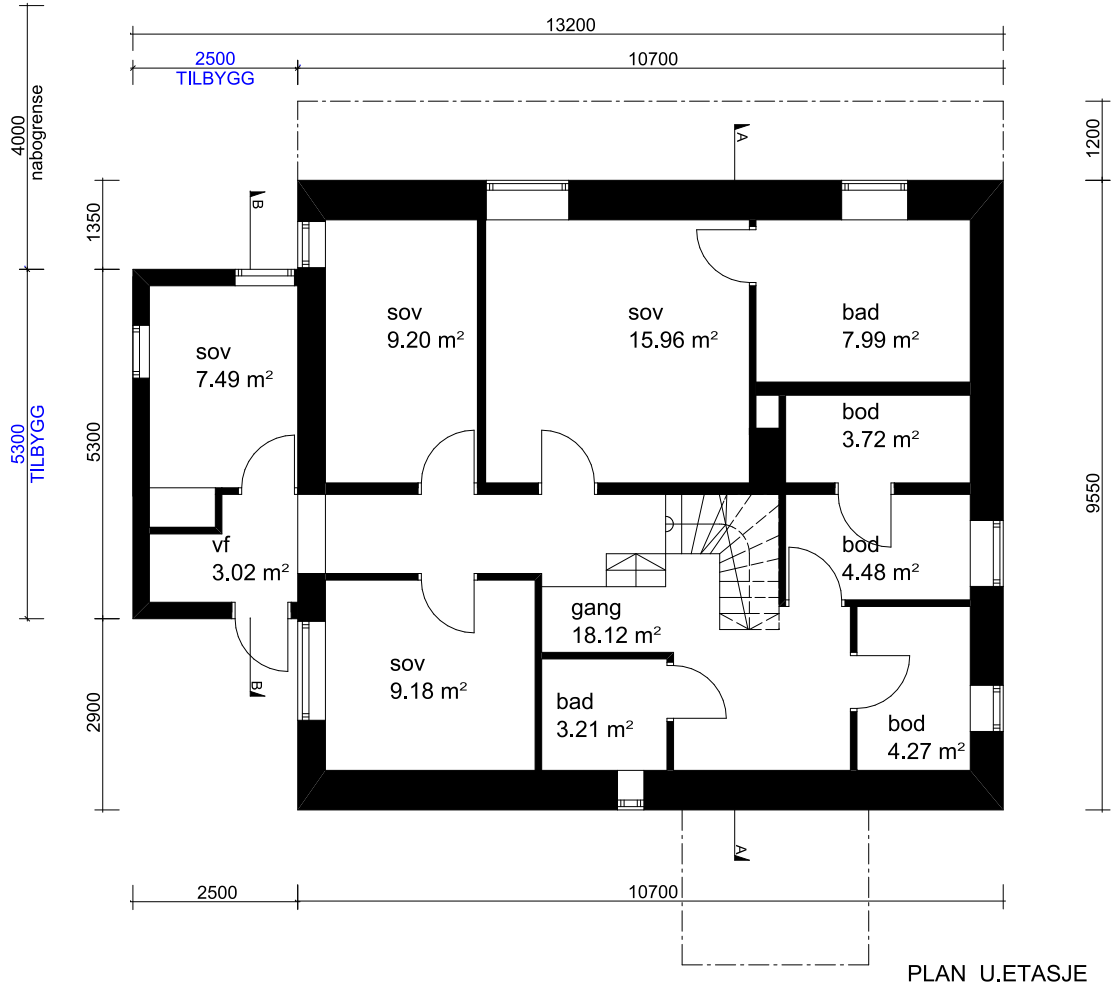
Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

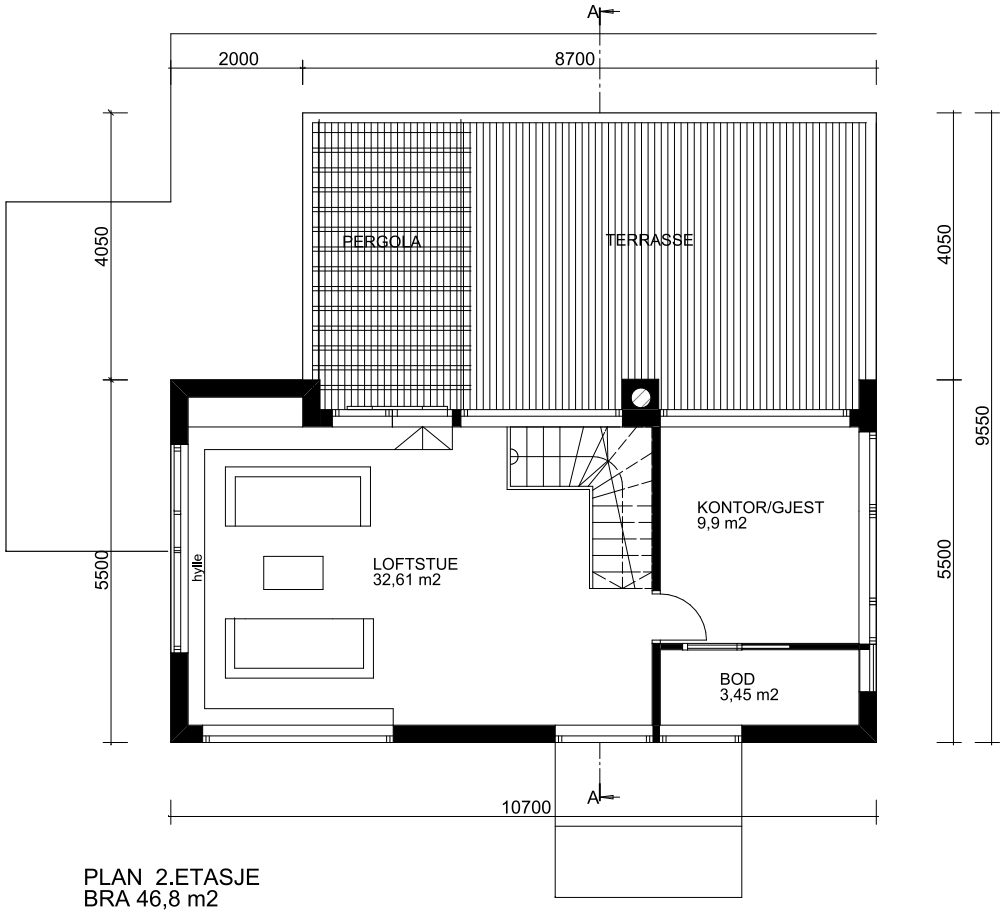


Fase: SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK	Adr: GNR: 1 BNR: 1214 HAUSMANNS VEI 4	Tiltak: TILBYGG - PÅBYGG	Innhold: PLAN 1.ETG.	Rev:
	Tilt-haver: Lengard Hausmanns vei 4 1517 Moss	Prosj.ark Siv.ark MNAL Tone Lien T: 41267981 E: lien_ark@hotmail.com	Mål: 1:100 / Tegnnr: A - 102	Dato: 27.05.20



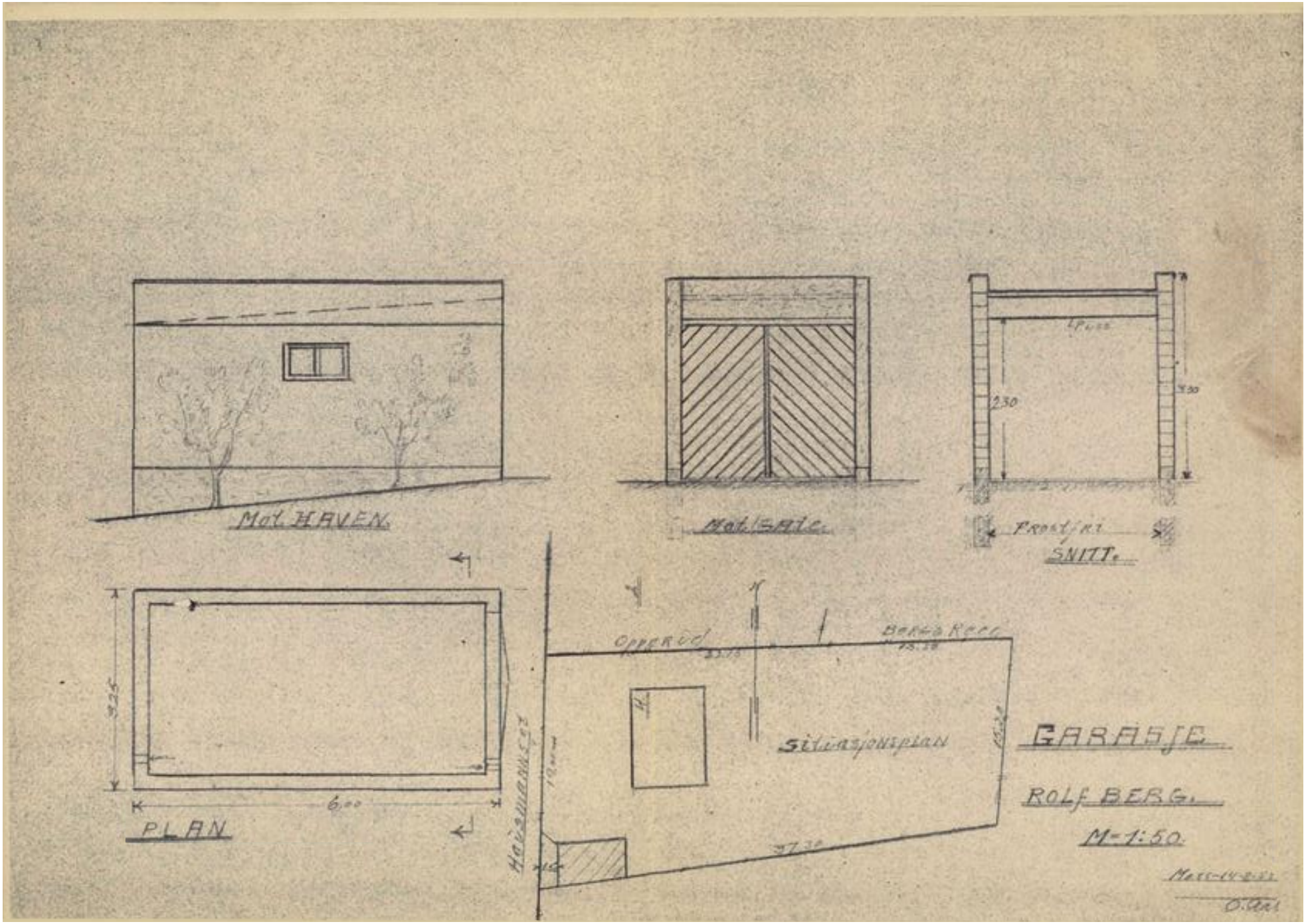
PLAN U.ETASJE
BRA 94,83 m2 : 2 = 47,42 m2
(inkl. tilbygg 10,8 m2)

Fase: SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK	Adr: GNR: 1 BNR: 1214 HAUSMANNS VEI 4	Tiltak: TILBYGG - PÅBYGG	Innhold: PLAN U.ETG.	Rev:
	Tilt-haver: Lengard Hausmanns vei 4 1517 Moss	Prosj.ark Siv.ark MNAL Tone Lien T: 41267981 E: lien_ark@hotmail.com	Mål: 1:100 / Tegnnr: A - 101	Dato: 27.05.20



PLAN 2.ETASJE
BRA 46,8 m2

Fase: SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK	Adr: GNR: 1 BNR: 1214 HAUSMANNS VEI 4	Tiltak: TILBYGG - PÅBYGG	Innhold: PLAN 2.ETG.	Rev:
	Tilt-haver: Lengard Hausmanns vei 4 1517 Moss	Prosj.ark Siv.ark MNAL Tone Lien T: 41267981 E: lien_ark@hotmail.com	Mål: 1:100 / Tegnnr: A - 103	Dato: 27.05.20


Mot HAVEN.
Mot SØR.
SNITT.
PLAN
6.00
Situasjonsplan
GARASJE
ROLF BERG.
M=1:50.

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Støysonegrense

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

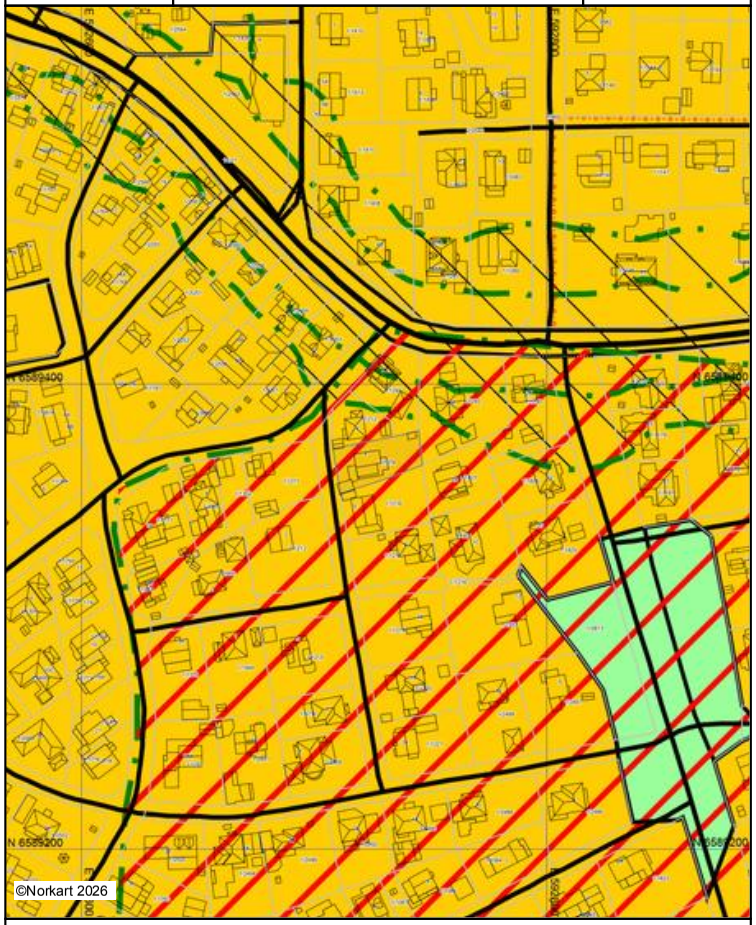
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/1214
Adresse: Hausmanns vei 4
Dato: 18.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gangveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Park
Turveg
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Bevaring av bygninger og anlegg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Forretning/Kontor
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

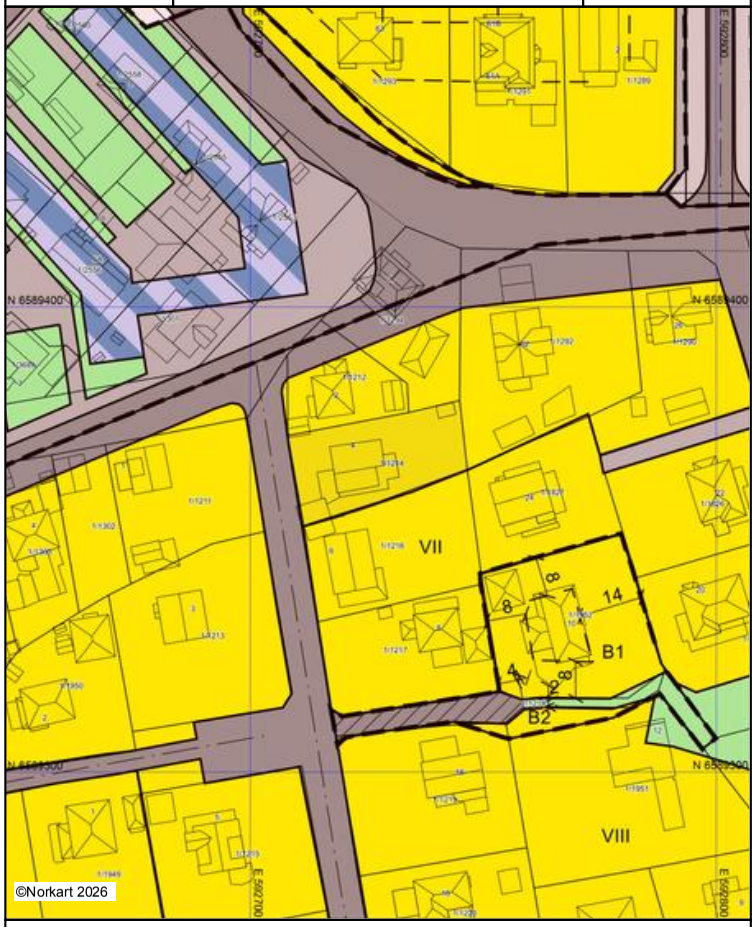
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1214
Adresse: Hausmanns vei 4
Dato: 18.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Moss kommune

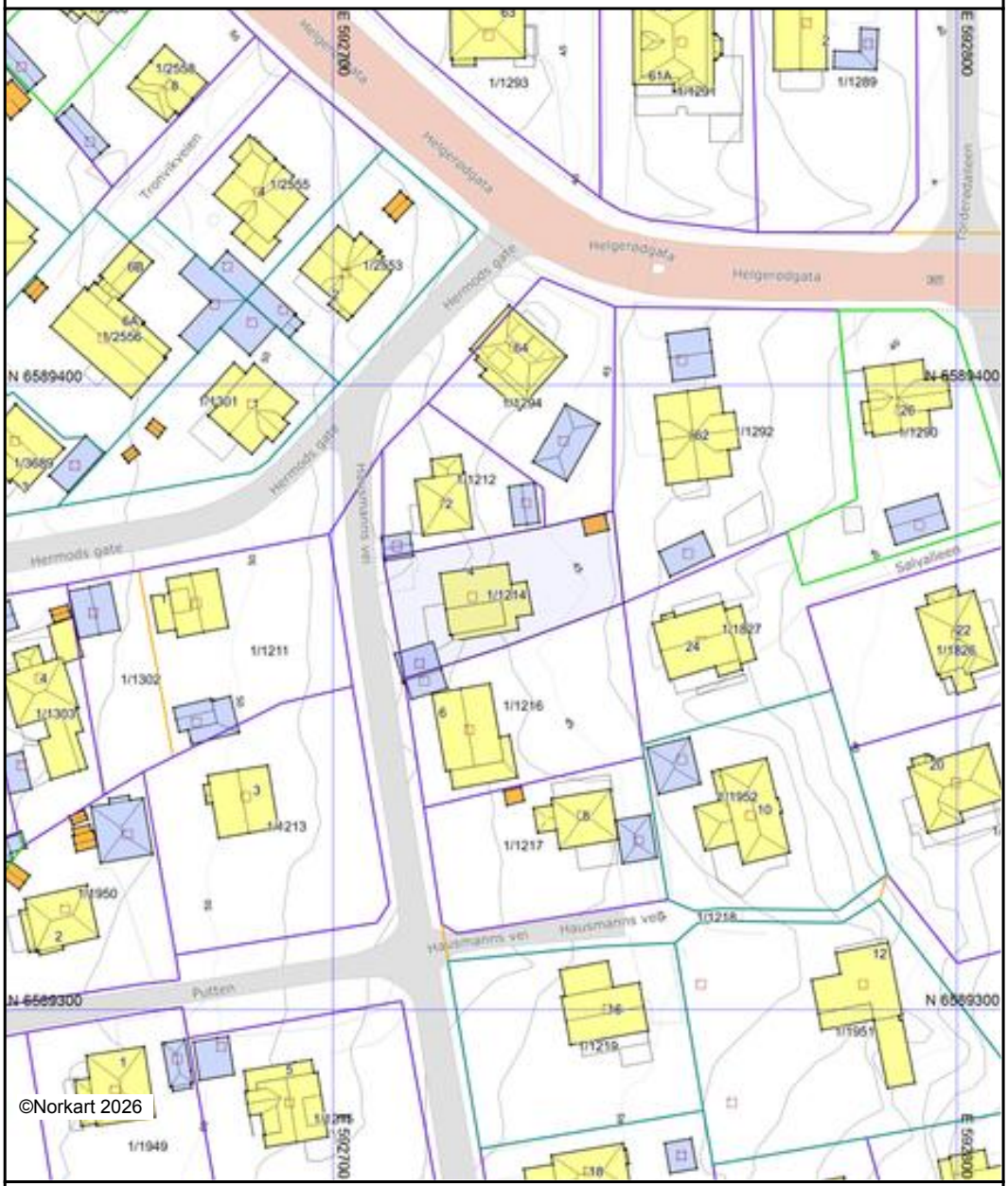
Grunnkart

Eiendom: 1/1214
Adresse: Hausmanns vei 4
Dato: 18.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

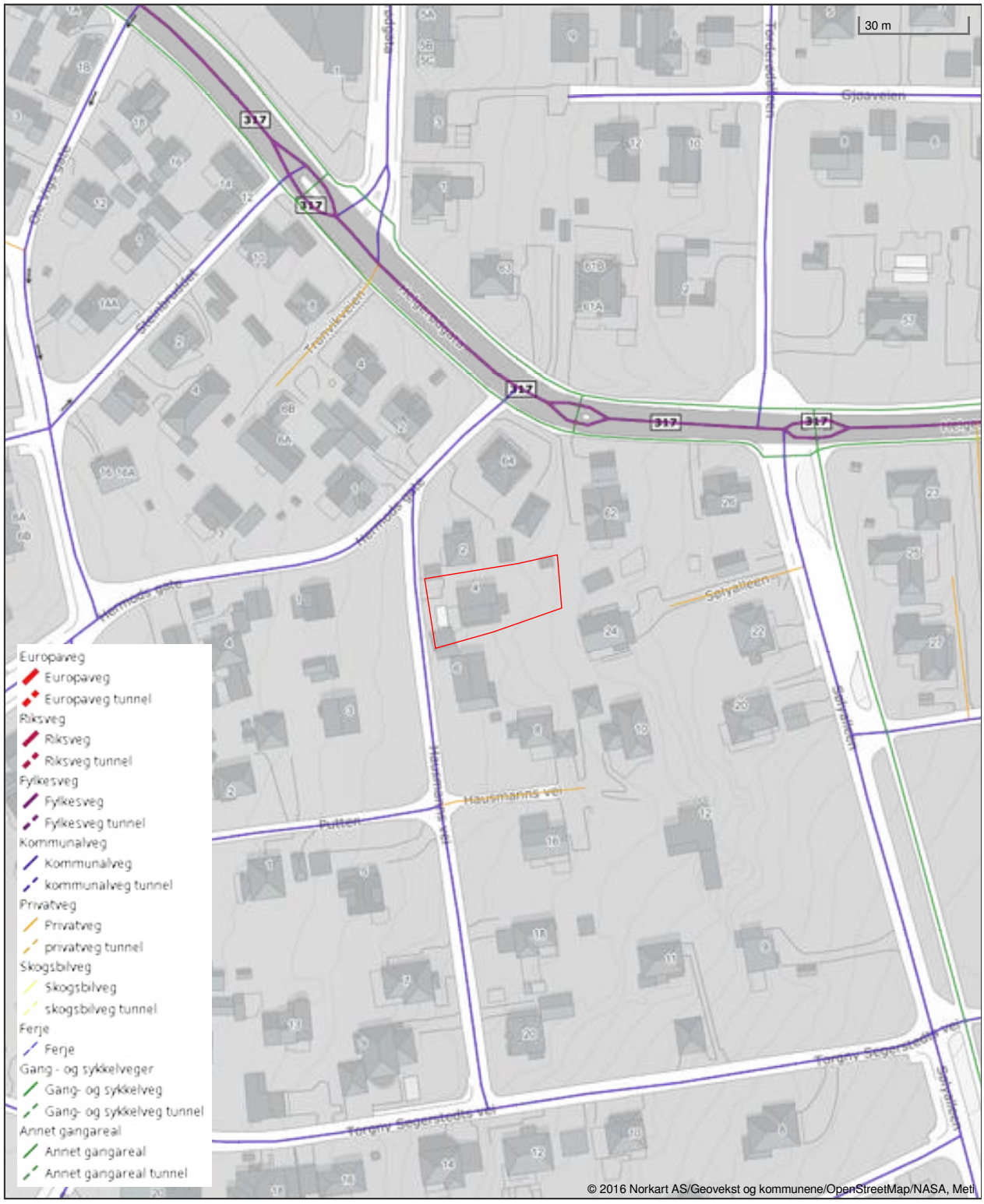
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 18.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3103 - 1/1214//



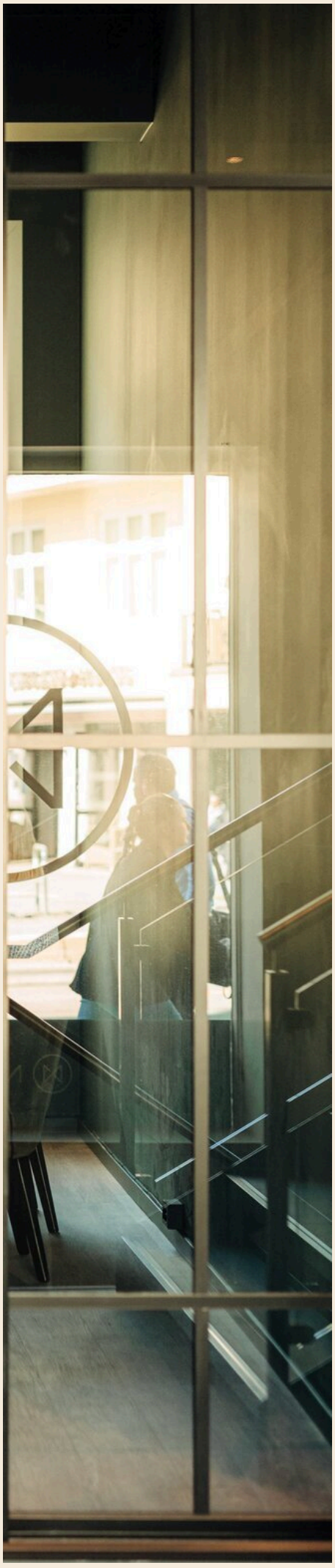
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Moss

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

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

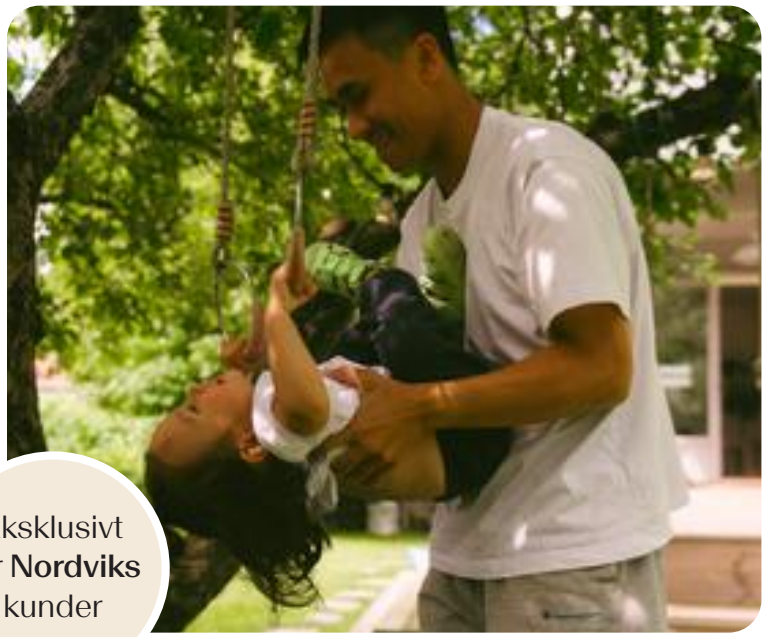


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0216/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hausmanns vei 4 1517 MOSS
Matrikkel: Gnr 1, bnr 1214 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

★★★★★ 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Jacob Thorsen Koren

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



Kent Yuen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Moss
k.yuen@nordvikbolig.no
413 18 511

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