NORDVIK

Per Sivles vei 4C

4 soverom | 201 kvm | Enebolig



Velkommen til

Per Sivles vei 4C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Vedlegg
69	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.01.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik enebolig med 4 sov, stort bad fra 2022 og kjøkken fra 2018 - Hage med gode solforhold - Garasje m/ lader

Prisantydning	**5 450 000,-**
Omkostninger	**137 630,-**
Totalpris	**5 587 630,-**
BRA-i	**201 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1920**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Per Sivles vei 4C!

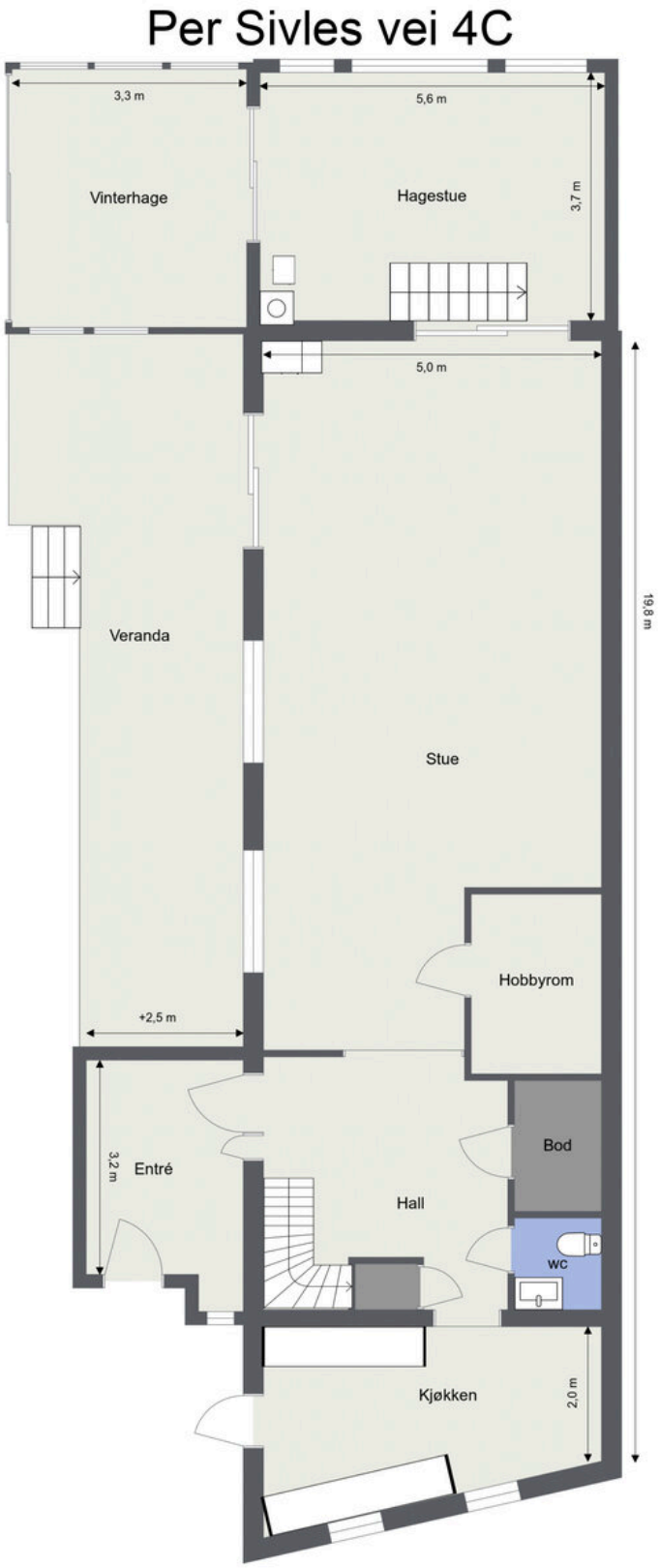
* Innholdsrik og særpreget bolig o/to plan med spennende historie.
* Oppført ca. 1920, bruksendret og ombygget til bolig i 1983.
* Pent, klassisk kjøkken med integrerte hvitevarer.
* Garasjeplass med ladestasjon
* Solrik terrasse med nytt terrassegulv og trapp ned til hagen.
* Nytt baderom i 2022 og eget toalettrom.
* Fire soverom samlet i boligens øvre etasje.
* Lettstelt hage, delvis skjermet med hekk mot vest.

Eiendommen ligger på vakre Jeløy, med nærhet til sjø, flotte turområder og populære badeplasser. Det er kort vei til barnehager, skoler, dagligvarebutikk og kollektivtilbud. Moss sentrum nås enkelt, samtidig som området byr på et rikt frilufts- og aktivitetstilbud året rundt.

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 117 kvm
Total BRA: 129 kvm



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


4B
4C



Vel innenfor er det knaggrekke for enkel oppheng av yttertøy, samt plass til sittebenk. Herfra leder en dør med glassfelt videre inn til en åpen hall.





Hallen ha gode muligheter for ytterligere oppbevaringsløsninger, som garderobeskap eller kommode. Hallen fungerer som et naturlig bindeledd mellom boligens oppholdsrom.

Rommets utforming legger til rette for en naturlig sofaplassering i hjørnet.



Rommets utforming gir god plass til både et romslig sofahjørne og et stort spisebord.





Nymalt tak og ny tapet i stuen kombineres med store vinduer på rekke, noe som gir rikelig med dagslys og et lyst uttrykk.

Enkel utgang til terrasse og adkomst til hobbyrom via separate skyvedører.







Vinterhagen måler 12 kvm og fremstår som et lyst og trivelig rom med store vindusflater som gir nærkontakt med uteområdet.





Dette er et flott tilleggsrom som kan benyttes store deler av året, enten som ekstra oppholdsrom eller spiseplass. Rommet er ikke søkt kommunen. Se pkt. ferdigattest.

Flat, felles hage med gode utearealer og delvis skjerming med hekk mot vest.











Hyggelig spiseplass plassert i hjørnet av kjøkkenet - perfekt for hverdagsmåltider.





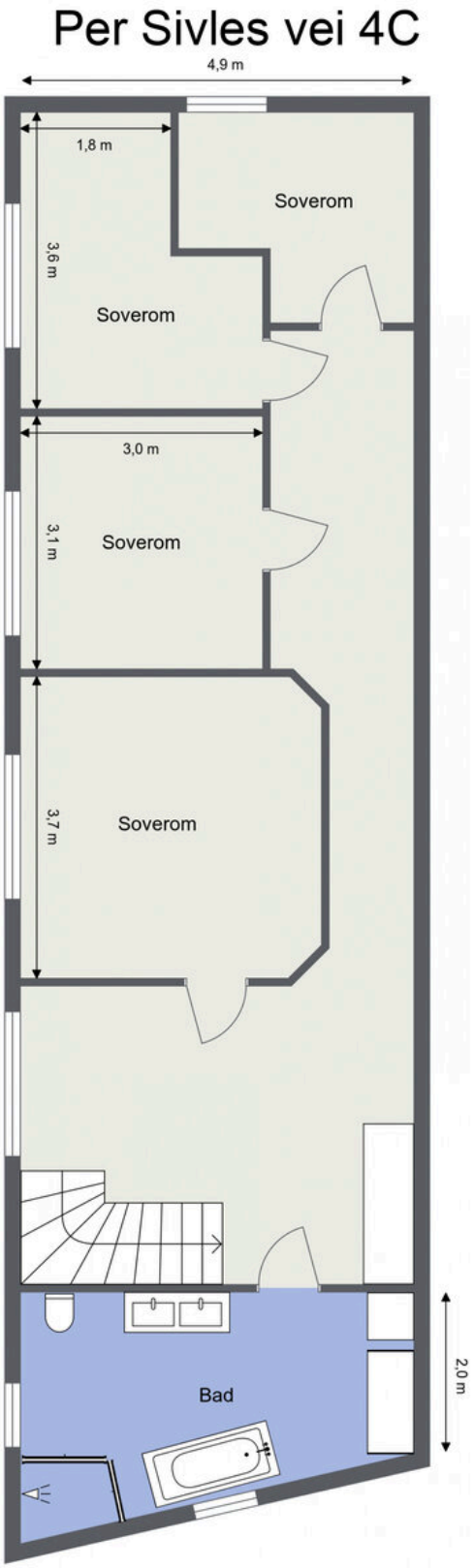
Fra kjøkkenet er det adkomst ut - en funksjonell løsning som er praktisk i hverdagen. Ifølge tidligere salgsopplysninger er kjøkkenet fra 2018.

I første etasje finnes også et separat toalettrom, innredet med gulvfestetoalett, servantskap og speil.



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm



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

Vel oppe i boligens øvre etasje møtes du av en trappegang med helteppe som gir en lun følelse. Herfra er det adkomst til alle boligens fire soverom.





Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Under vinduet er det etablert plassbygde skap som gir praktisk oppbevaring.

I tillegg til garderobeskap på hver side av rommet.



Soverom to er i dag innredet som barnerom og fremstår lyst og trivelig.





Soverom tre er også nylig oppusset og egner seg godt som barne-, gjeste- eller arbeidsrom.

Soverom fire.











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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0294/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Per Sivles vei 4C, 1511 MOSS
Gnr 1, bnr 1908, snr 1 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Ingse-Katrine Alfsen
Ole Gunnar Alfsen

Kjøpesum og omkostninger
5 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
136 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
137 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
156 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 587 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 606 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1920

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 201 kvm
BRA-e: 19 kvm
BRA-b: 12 kvm
Totalt BRA: 232 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 117 kvm. Entré, hall m/trapp, kjøkken, bod, bod 2, toalettrom, hobbyrom, stue og hagestue.
BRA-b: 12 kvm. Vinterhage.
Total BRA: 129 kvm.
TBA: 26 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Trapperom/gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.
Total BRA: 84 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 19 kvm. Ideell halvdel av felles dobbelgarasje.
Total BRA: 19 kvm.

Solforhold
Selger opplyser: Solen kommer tidlig rundt 07.00 ved inngangspartiet i sommerhalvåret og følger rundt til veranda og hage der den forsvinner i 22.30 tiden. Her nyter vi solen hele dagen fra tidlig til sent.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
1. etasje: Entré, hall m/trapp, kjøkken, bod, bod 2, toalettrom, hobbyrom, stue og hagestue.
2. etasje: Trapperom/gang, bad og fire soverom.

Øvrige arealer:
- Vinterhage 12 kvm.
- Terrasse 26 kvm.
- Garasje 19 kvm.

Standard
Eiendommen er en innholdsrik og særpreget enebolig med historie, opprinnelig oppført som næringsbygg rundt 1920. Bygget ble ombygget og bruksendret til bolig i 1983, og senere tilbygget med hagestue. Boligen har

gjennomført flere påkostninger de siste årene. Utvendig er deler av panelet utbedret, og halve fasaden er nylig malt. Det er også utført full elkontroll på boligen, hvor flere påpekte tiltak er utbedret. Innvendig er stuen oppgradert, badet rehabilitert og to av soverommene pusset opp. I tillegg er det oppgradert elektrisk anlegg i garasjen, med tilhørende elbillader. Boligen har svært gode lagringsmuligheter.

· 1.etasje:
Boligen har adkomst via et overbygget inngangsparti, med kun få trappetrinn opp. I tillegg til hovedinngangen er det også dør med glassfelt som leder direkte inn til kjøkkenet. Vel innenfor er det knaggrekke for enkel oppheng av yttertøy, samt plass til sittebenk. Herfra leder en dør med glassfelt videre inn til en åpen hall med gode muligheter for ytterligere oppbevaringsløsninger, som garderobeskap eller kommode. Hallen fungerer som et naturlig bindeledd mellom boligens oppholdsrom.

Nymalt tak og ny tapet i stuen kombineres med store vindusflater på rekke, noe som gir rikelig med dagslys og et lyst uttrykk. Rommets utforming gir god plass til både et romslig sofahjørne og et stort spisebord. Den åpne løsningen gjør stuen til et naturlig samlingspunkt for både hverdagsliv og selskapelige anledninger. Fra stuen er det utgang til en terrasse på 26 kvm via stor skyvedør med glassfelt. I tilknytning til dagens spiseplass er det også adkomst til hagestue via skyvedør og innvendig trapp. Rommet byr på hems, gode oppbevaringsmuligheter og kan benyttes som spiseplass, hobbyrom, bod eller et fleksibelt bruksrom etter behov.

Fra hagestuen er det videre adkomst til vinterhagen via skyvedør. Vinterhagen måler 12 kvm og fremstår som et lyst og trivelig rom med store vindusflater som gir nærkontakt med uteområdet. Dette er et flott tilleggsrom som kan benyttes store deler av året, enten som ekstra oppholdsrom eller spiseplass. Vinterhagen er ikke byggemeldt til kommunen.

Kjøkkenet ligger i eget rom og fremstår som lyst, elegant og tidløst med klassisk hvit innredning. Utforming på begge sider gir rikelig med skap- og benkeplass, samtidig som benkeplatene tilfører rommet et flott preg. Integrerte hvitevarer består av platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. I hjørnet av rommet er det naturlig plass til et hyggelig frokostbord. Fra kjøkkenet er det adkomst ut – en funksjonell løsning som er praktisk i hverdagen. Ifølge tidligere salgsopplysninger er kjøkkenet fra 2018.

I første etasje finnes det også et toalettrom. Rommet er innredet med gulvfestet toalett, servantskap og speil.

· 2.etasje:
Vel oppe i boligens øvre etasje møtes du av en trappegang med helteppe, som gir en lun følelse. Trappegangen gir adkomst til alle boligens fire soverom og baderommet.

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Under vinduet er det etablert plassbygde skap som gir praktisk oppbevaring, i tillegg til garderobeskap på hver side av rommet. De øvrige soverommene er lyse og trivelige, og egner seg godt som barne-, gjeste- eller arbeidsrom etter behov. Rommene har gode møbleringsmuligheter og naturlig lysinnslipp.

Badet er romslig og ble rehabilitert i 2022. Rommet har lyse vegger og downlights i himling. Det er god oppbevaringsplass i servantskap med dobbel servant og romslige skuffer, samt speilskap over. Dusjhjørnet er utstyrt med mosaikkfliser på gulv, glassvegger samt både hånd- og takdusj. I tillegg er badet innredet med frittstående badekar med karmontert blandebatteri og hånddusj. Langs veggen er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, med praktisk benkeplass og høyskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Det foreligger FDV-dokumentasjon på utførelsen..

Innvendige overflater:
- Vegger med trepanel, laminat og tapetserte overflater.
- Gulv med eikeparkett, laminat og helteppe.
- Malte takplater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i kombinasjon av eldre kobberrør og nyere plastledninger i rør-i-rør system til nytt/rehabilitert bad.
- Stoppekran tilgjengelig i krypkjeller.
- Plast avløp.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- Varmepumpe luft-luft i 1. etasje, nyere modell.
- VV-bereder 200 liter, fast el-tilknytning ihht. forskriftskrav.
- El-skap med automatsikringer og jordfeilautomater. Utført el-sjekk
- NEK 405-2 av aut. installatør i 2021.

Parkering
Garasje og gårdsplass deles med Per Sivles vei 4B. Det er ladeboks som er tilkoblet strømnettet.

Modernisering og påkostninger
- Nytt/rehabilitert baderom i 2022.
- Nye vinduer i 2. etasje i 2021.
- Elektrisk anlegg oppgradert i 2021/2022.
- Ny skyvedør i 2024.
- Nytt terassegulv.
- Tatt ned fire store trær i hagen og fått bedre solforhold.
- Full elskjekk på boligen med flere tiltak som er utbedret i diverse rom som er pusset opp: Stue med nymalt tak og ny tapet, totalrenovert bad, to oppussede barnerom, elektrisk anlegg i garasje med tilhørende billader.
- Ny port og gjerde ved inngangsparti, utbedret råte i panel ute, utvendig malt halve huset, ny utekran(var ikke noen utekran før), ny varmtvannstank ble satt inn før vi overtok.

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss rørleggerservice hadde hovedansvaret med totalrenovering av hovedbadet. De brukte kun faglærte i gjennom alle prosesser fra rørleggerarbeid, elektrikerarbeid og byggningsarbeid. Badet var klart våren 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss rørleggerservise gjorde dette under totalrenoveringen av hovedbadet. Badet var klart våren 2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss rørleggerservice hadde hovedansvaret med totalrenovering av hovedbadet. De brukte kun faglærte i gjennom alle prosesser fra rørleggerarbeid, elektrikerarbeid og byggningsarbeid. Badet sto ferdig våren 2022.

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: Egeninnsats-byttet ut alle gulvbordene på terrassen sommer 2024. Byggteknikk as - Byttet alle vinduer i annen etasje vinter 2021. Tidligere eier satte inn ny varmtvannsbereder rett før overtagelse. Vinteren 2021. Tidligere eier byttet ut mesteparten av rekkverk på terrassen 2019/2020 ved hjelp av egeninnsats. RHK as - bygg og tømrermester-Byttet ut mange ødelagte bord i fasade og vi har malt halve huset i høsten 2025. Egeninnsats - Byttet ut gammelt gjerde og inngangsport høst 2025. Snekker'n fredrikstad - Ny balkongdør våren 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm elektro har hatt full elektrisk kontroll av bolig. De har også gjort alt av elektrisk i alle rom vi har pusset opp og forbedret de punktene som har vært der, samt lagt opp nye ledninger og stikkkontakter. Det gjelder stuen og to soverom. I tillegg har de lagt opp utekontakter på huset og i hagen, samt nytt opplegg i garasjen med elbillader.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Mai 2021.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm elektro - lagt opp nytt elanlegg i garasje med elbillader i sommer 2022.

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: Ny varmepumpe fra Isnes varmepumper i 2024 Storm vvs - Ny utekran høst 2024 Ps Bygg Szopinski - Tapetsering og maling av tak stue, sommer 2022 Bredtun interiør(fargerike) - nytt gulv, tapetsering, maling av hele barnerommet - høst 2023.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Badet i andre etasje har fått revet av en liten malingsbit bak ved toalettet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Etter tilsyn, fra feier, ble det avdekket at det ikke var tilfredsstillende adkomst til tak og det må monteres taktrinn/takstige på tak opp til skorstein og ny feieluke. Ellers var alt meget bra.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Noen takstein ved inngang er knust og bør byttes ut. Vinterhagen har behov for oppgradering, da vi ikke har brukt varmen som var instalert av ufaglært ved forrige eier. Dette var et av punkene under elkontroll. Verandadøren i vinterhagen er også litt tung å få opp, men kan fortsatt brukes. Kjøkkendøren har vi valgt å ikke bruke, derfor vet vi ikke tilstanden om den skulle åpnes.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Eventuell kommentar: Elpunktkontrollen viser at det bør byttes stikkkontakter i tilbygg.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Gulvet i gangen har en synlig skade. Gulvet i indre gang har sprukket opp ved muren.

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: Vi har hatt maur på kjøkken om våren, men ikke hatt det etter at vi byttet bordene i yttervegg. Skal sies at de fant en maurtue bak noen av bordene og dette er nå fjernet. Under gulvet i tilbygg ble det i 2018, oppdaget grevling under gulvet. Grevlingen hadde gravd seg inn under muren og gnagd i stubbloft og dratt vekk noe isolasjon enkelte steder i bjelkelaget. Forsikringssak hvor skaderapport ble utarbeidet. Skaden ble ikke utbedret av forrige eier. Partiet hvor grevling tok seg inn er sperret av i juni 2019 og grevling har ikke returnert

siden.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Ny varmepumpe er installert pga av alder på den gamle.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Garasjeport går tregt ned slik at vi har valgt å ikke ta den i bruk. I vinterhagen har vi valgt å ikke bruke varmemattene som var installert av ufaglært fra forrige eier etter elsjekken.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport fra takstmann vedrørende grevlingskade under gulv 2018. Legges ved takstmanns rapport når det er utført.

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?
Vedlegg i salgsoppgave angående plantegninger av område i sameiet og byggninger. 2019.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
Enebolig
Utvendig
Mansardtak tekket med glasert takstein i tegl. Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert snøfangere på øvre del. Pipe med helbeslag. Yttervegger oppført i mur, ref. eier. Masardtak i trekonstruksjon danner yttervegg på langsidene i 2. etasje. Fasader med tømmemannskledning i 1. etasje og liggende kledning i gavlvegg i 2. etasje. Enkelte kledningsbord i 1. etasje skiftet i 2025. Mansardtak med kaldtloft, oppført med sperrer 5"x5" med senteravstand 2 meter, taktro med bordkledning. Loft etterisolert mot 2. etasje. Vinduer med ramme og karm i tre med varierende alder. 2. etasje med nye vinduer med 2- lags energiglass i 2021. Øvrige vinduer generelt med 3-lags isolerglass fra 1980. Kjøkken med terrassedør i tre med glassfelt. Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på støpte pillarer. Rekkverk i tre. Se beskrivelser under pkt. "Helse, miljø og sikkerhet" for avvik åpninger i rekkverk. Nye terrassebord 2024, ref. eier.

Innvendig
Vegger med trepanel, laminat og tapetserte overflater. Himlinger med malte takplater. Gulv med eikeparkett, laminatgulv og helteppe. Etasjeskillere oppført i trekonstruksjon. Murt elementpipe med tilknyttet murt peis med innsats i stue og vedovn i hagestue. Sotluke tilgjengelig i hagestue. Krypkjeller med utlagt plastfolie på grunnen for å redusere avdunsting av fukt fra grunnen til overliggende trekonstruksjoner i etasjeskillet.Etasjeskiller/stubbloftsgulv med bordkledning på underside mot krypkjeller. Kjeller ventilert med lufteventiler i ringmur. Montert avtrekksvifte klargjort for bruk. Tretrapp med tette opptrinn, spilerekkverk på ene siden i trapp. Se beskrivelser under pkt. "Helse, miljø og sikkerhet" for avvik ifht. personsikkerhet.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking. Det er påvist andre avvik: Tak kun besiktiget fra vindu i 2. etasje og fra terreng pga. hms-messige forhold. TG vurdert på bakgrunn av alder. Snø på nedre del av takflatene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen, lekter og undertak. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på takets tilstand og vurdere nærmere inspeksjon fra taknivå når dette lar seg gjøre på en sikker måte. Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner. Tiltak bør vurderes for å unngå følgeskader.

- Nedløp og beslag. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Snøfangere montert på øvre del av tak, men mangler på de nedre takflater over hovedinngang og veranda. Enkelte beslag med avflassende overflatebehandling og stedvise rustdannelser. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Stigetrinn og plattform for feier må monteres. Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å oppfylle krav fra branntilsyn og sikre trygg feiing. Branntilsyn avholdt i desember 2025, avvik for manglende adkomst på tak for feiing av pipe. Snøfangere bør monteres på de

nedre takflatene over hovedinngang og veranda for å redusere risikoen for snøras og personskader. Beslag med avflassende overflatebehandling og rust bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre korrosjon og sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning. Beslag med rustdannelser.

- Veggkonstruksjon. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning avsluttet nær terreng, medfører økt fukt belastning på kledning. Tettsittende lusklosser hindrer lufting nedre del av kledning mot grunnmur. Enkelte kledningsbord i 1. etasje skiftet, overflate grunnet/toppstrøk maling gjenstår.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å opprettholde tilstrekkelig tørk av kledning og lekter. Kledningens avstand til terreng bør utbedres/økes for å redusere risikoen for fuktopptrekk og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon. Overflatebehandling av nye kledningsbord bør ferdigstilles snarest for å beskytte treverket mot fukt og forlenget levetid.

- Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Ved etterisolering på loft er isolasjonen lagt helt ut til taktro, medfører lufting i skråtak er stengt. Underside taktro med stedvis misfarging/fuktskjolder, tørt besiktigelsesdagen.
Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Misfarging og fuktskjolder indikerer at det tidligere har vært fuktproblemer, og forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres for å redusere risiko for fremtidige skader. Konsekvens av manglende utbedringer kan føre til råte- og muggskader i takkonstruksjonen.

- Vinduer. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer med råtebeskadigede dekklister. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas lokal utbedring av råteskadde dekklister og sprekker i trevirket, samt vedlikehold av slitte karmer. Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for ytterligere råteskader og vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til økte reparasjonskostnader over tid. Vær oppmerksom på alder på isolerglass. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering, hvilket medfører bl.a. redusert isolasjonsevne.

- Dører. Det er påvist andre avvik: Dør "går på/sitter i" karm. Konsekvens/tiltak: Døren bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødvendig slitasje på karm og terskel. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere skader på dør og karm, samt redusert levetid på konstruksjonen.

- Overflater. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Parkett med lokale fuktskader med løse lameller. Laminatgulv lokalt beskadiget på soverom. Takplater med noe oppsprekking i skjøter. Konsekvens/tiltak: Parkett med lokale fuktskader og løse lameller bør utbedres for å hindre videre skade og redusert levetid på gulvet.

- Krypkjeller under tilbygget hagestue. Vurdering av avvik: Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale. Krypkjeller uten adkomst. Se beskrivelse i selgers egenerklæring. -Skader i isolasjon ikke utbedret. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
Re-etablere adkomst, utbedre skader.

- Krypkjeller. Vurdering av avvik: Krypkjellere er på bakgrunn av kondensproblematikk og skadestatistikk vurdert som risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Krypkjellere bør følges opp med jevnlig tilsyn og eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastning, da denne konstruksjonstypen har økt risiko for fuktskader og råte. Overvåk tilstanden nøye for å unngå skader på konstruksjonen og inneklimaet.

- 2.etasje bad, overflater vegger og himling. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu med trekarm i del av vegg ved dusj og over badekar, arealer definert som våtsone. Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Kjøkken overflater og innredning. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannlekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

- Vannledninger. Vurdering av avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Fordelerstokk rør-i-rør uten fordelerskap, avsluttet i rom uten sluk.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør monteres lekkasjedetektor eller automatisk vannstoppventil for å redusere risikoen for vannskader, da rør-i-rør-systemet er avsluttet i rom uten sluk og uten fordelerskap. Manglende tiltak kan medføre økt fare for skjulte lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

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

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

- Fuktsikring og drenering. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Utvendige vann- og avløpsledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid passert. Vurderingen er basert på ledningenes alder. Vannledning med irrdannelser. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser ved kamerainspeksjon i rør for å avdekke eventuell slitasje/skader/faktisk tilstand, da ledningene har passert halvparten av forventet levetid. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.

Følgende er gitt TG3
- Etasjeskille/gulv mot grunn. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak

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

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

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkken medfølger.
Følgende medfølger ikke: Lysekrone i messing over spisestuebordet i stuen, to barneromslamper i barnerommene.
Følgende medfølger: Hvitevarer på kjøkken.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
G - gul
Energimerket angir boligens energistandard.
Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter.
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe.
- Peis i stue.
- Gulvvarme på baderom.

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

Tilsynsrapport etter tilsyn med fyringsanlegg. Følgende avvik ble avdekket:
Under tilsynet ble det avdekket at det ikke var tilfredsstillende adkomst til tak. Det må monteres taktrinn/takstige på tak opp til skorsteinen, eller feieluke på skorstein.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 105 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 17 910,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring fra Fremtind kr. 11 688,-
- Alarm fra Verisure kr. 625,- pr mnd.
- Internettleverandør GlobalConnect kr. 999,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 8 285,- pr. 01.01.2024
E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Moss kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 706 778,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 827 111,- pr. 2023

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 923 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt som deles med naboen Per Sivles vei 4B. Sameiet består av to boenheter. Det er ingen drift i sameiet. I vedtektene står det: Det foreligger en eksklusiv bruksrett på noe av fellesarealet som hver seksjonseier plikter å holde i stand for egen regning. (se vedlegg).

Tomten har gode utearealer med flat hage som gir fine bruks- og oppholdsmuligheter. Hagearealet er delvis skjermet med hekk mot vest. Fra terrassen er det direkte adkomst til hagen via trapp, som gir en naturlig sammenheng mellom uteplass og grøntareal. Uteområdene egner seg godt for både lek, rekreasjon og hyggelige sammenkomster i sommersesongen. Gårdsplassen deles med naboeiendommen i Per Sivles vei 4B.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et rolig og veletablert nabolag på Jeløya, like ved sjøen og rekreasjonsområder i natur og friluft. Fra boligen er det 2,2 km til Moss sentrum og 1,7 km til Moss stasjon med gode togforbindelser på Østfoldbanen, samt ferjeforbindelse til Horten og Vestfoldbyene. Innenfor 1 km ligger hele tre barnehager, flere barneskoler og ungdomsskole. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Coop Extra som ligger ca. 500 meter fra boligen. Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog, med bussholdeplass rett ved eiendommen.

Det meste vakre Jeløya har å by på ligger en sykkeltur eller en kort kjøretur unna. Jeløya er et svært naturskjønt område med idyllisk kyststi som anses å være en av Oslofjordens flotteste turområder, sommer som vinter. Her finnes en rekke 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. Her arrangeres det også jevnlig konserter, festival og dette er også en populær plass for blant annet dåps- og bryllupsfeiring.

Bellevue stadion, som er hjemmebane for fotballklubben Sprint Jeløy med lag i alle aldersklasser, går man til på 6 min. 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. Moss har ellers et rikt kulturliv og et variert sport- og aktivitetstilbud, kor, gallerier, festivaler, konsertarrangementer, kulturscener og parkteater.

I Moss og omegn finner man Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter. Her er det flere merkede turløyper/stier og lysløype. For den golfinteresserte er det en kjøretur på 19 min. til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Offentlig kommunikasjon
Per Sivles vei 22 (busstopp): 3 min. gange
Moss stasjon: 19 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
Bellevue Barnehage: 3 min. gange
Torderød barnehage: 5 min. gange
Ramberg barnehage: 12 min. gange
Reier skole (1-7.trinn): 19 min. gange
Torderød skole (1-10.trinn): 5 min. gange
Refsnes skole (1-7.trinn): 20 min. gange
Ramberg skole (1-7.trinn): 11 min. gange
Hoppern skole (8-10.trinn): 10 min. gange
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiver for denne eiendommen. På bygg

som er oppført tidligere enn 1998, skal det ikke lenger utstedes ferdigattest, jfr. nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest, men ikke at evt. ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Eiendommen er registrert som «tatt i bruk/annet" i matrikkelen.

Det foreligger opprinnelige godkjente bygningstegninger mottatt fra Moss kommune, datert 20.08.1980. Det er enkelte avvik fra disse:
- 1. etg: Inntegnet kjølerom benyttes i dag som bod. Inntegnet vaskerom benyttes i dag som hobbyrom. Veranda, vinterhage og hagestue fremkommer ikke på tegningene.
- I 2.etg: Det er satt opp vegg og etablert et fjerde soverom. Rommet er betegnet som oppholdsrom på tegningene og anses derfor som godkjent soverom.
- Tilbygget entré, tilbygg hagestue og vinterhage, veranda og skyvedør fremkommer ikke på foreliggende godkjente tegninger fra 20.08.1980.

Det foreligger tegninger fra seksjonering, datert 13.02.2019. Det er noe avvik:
- 1. etg: Inntegnet vaskerom benyttes i dag som bod. Det er tegnet inn et åpent rom i stue, som i dag benyttes som hobbyrom. Det er tegnet inn trapp nr. 2 ved inngang til dagens hagestue med adkomst til 2. etasje. Veranda, vinterhage og hagestue fremkommer ikke på tegningene fra seksjoneringen.
- 2.etg: Rom betegnet som soverom er i dag bad. Trapp ned til stue er fjernet. Det er etablert to ytterligere soverom. I følge tilstandsrapport er det ikke avvik mot dagens krav til oppholdsrom.

Foreligger godkjente utvendige tegninger av tilbygg (dagens hagestue) og entre datert 22.06.2001. Veranda fremkommer på disse tegningene.

Foreligger godkjente tegninger av garasje, datert 04.09.1985.

Selger opplyser at Moss kommune har gitt beskjed om at hagestuen ikke er nødvendig å søkes om. Det er uvisst om det bør byggemeldes til kommunen.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og er tilknyttet følgende kommune og reguleringsplan:
Kommuneplan id. KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Delareal: 923 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Reguleringsplan, Id: 94. Navn: BELLEVUE. OMR. MELLOM JEDERVEGEN, PER SIVLES VEG, OG ORKERØDGATA. Plantype: Mindre reguleringsendring. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 30.01.1974.
Delareal: 923 m2.
Formål: Boliger.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

3103/1/1908/1:
24.04.1967 - Dokumentnr: 1848 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:1907
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Overført fra: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:1908
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Eier av Per Sivles vei 6 har gitt samtykke til at eiendommene Per Sivles vei 4A og 4B kan oppføre varmingshus og garasje med en avstand på 3,10 meter fra naboeiendommen. Samtykket innebærer også aksept for at tiltaket kan stenge eller tildekke vindu på Per Sivles vei 6.

29.03.2004 - Dokumentnr: 3055 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra MOSS KOMMUNE VAR-SEKSJONEN
Overført fra: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:1908
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Eiendommene Per Sivles vei 4, 4B og 4C har solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av felles privat ledningsnett for vann og avløp, fra tilknytningspunktet på kommunal hovedledning og frem til forgreningspunkt for den enkelte eiendom.

01.04.2019 - Dokumentnr: 379787 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De

øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Sameiet heter Eierseksjonssameiet Per Sivles vei 4B og består av to boenheter. Det er ingen drift i sameiet. Vedtektene ligger vedlagt og gir beskrivelse av at det er eksklusiv bruksrett på en del av hagen og at seksjonen disponerer en plass i garasje, samt en biloppstillingsplass foran garasjen.
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.
Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum - estimert til kr. 65 400,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-

Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 3 211,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 144 889,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. januar 2026

Megler
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

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

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

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

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

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

Per Sivles vei 4C

Nabolaget Torderød - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	5 min 0.4 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 364 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	19 min 1.3 km
Refsnes skole (1-7 kl.) 210 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	22 min 1.9 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 3.1 km

Offentlig transport

Per Sivles vei 22 Linje 206	3 min 0.3 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	19 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

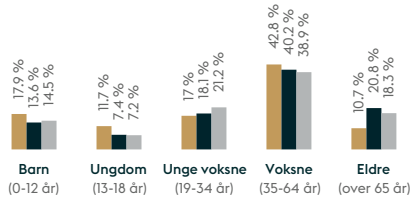
Barnehager

Bellevue barnehage (1-5 år) 81 barn	3 min 0.3 km
Foreningen Torderød barnehage ... 13 barn	5 min 0.4 km
Ramberg barnehage (1-5 år) 60 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Jeløy	6 min
Joker Jeløy	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torderød	1 228	488
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Bellevue kunstgressbane	7 min
Hoppern skole	10 min
Lasses Gym	16 min
Ditt Treningssenter	22 min

«Polig nabolag med ganske sentral beliggenhet. Fint for barn med lite trafikk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Gateparkering
Lett 86/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Per Sivles vei 4C , 1511 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 1908, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 12.01.2026 **Rapportdato:** 16.01.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1760 **Referansenummer:** FR9690

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tidligere næringsbygg fra ca. 1920, ombygget og bruksendret til bolig i 1983. Tilbygg med hagestue i 1995.
Bolig oppgradert de siste år med blant annet :
Nytt/rehabilitert baderom i 2022
Nye vinduer i 2. etasje i 2021
Elektrisk anlegg oppgradert i 2021/2022
Ny skyvedør i 2024

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

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Mansardtak tekket med glasert takstein i tegl.
Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert snøfangere på øvre del.
Pipe med helbeslag.
Yttervegger oppført i mur, ref. eier. Masardtak i trekonstruksjon danner yttervegg på langsidene i 2. etasje. Fasader med tømmemannskledning i 1. etasje og liggende kledning i gavlvegg i 2. etasje.
Enkelte kledningsbord i 1. etasje skiftet i 2025.
Mansardtak med kaldtloft, oppført med sperrer 5"x5" med senteravstand 2 meter, taktro med bordkledning. Loft etterisolert mot 2. etasje.
Vinduer med ramme og karm i tre med varierende alder.
2. etasje med nye vinduer med 2- lags energiglass i 2021. Øvrige vinduer generelt med 3-lags isolerglass fra 1980.
Kjøkken med terrassedør i tre med glassfelt.
Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på støpte pillarer. Rekkverk i tre. Se beskrivelser under pkt. "Helse, miljø og sikkerhet" for avvik åpninger i rekkverk.
Nye terrassebord 2024, ref. eier.

INNVENDIG Gå til side

Vegger med trepanel, laminat og tapetserte overflater. Himlinger med malte takplater.
Gulv med eikeparkett, laminatgulv og helteppe.
Etasjeskillere oppført i trekonstruksjon.
Murt elementpipe med tilknyttet murt peis med innsats i stue og vedovn i hagestue. Sotluke tilgjengelig i hagestue.
Krypkjeller med utlagt plastfolie på grunnen for å redusere avdunsting av fukt fra grunnen til overliggende trekonstruksjoner i etasjeskillet. Etasjeskiller/stubbloftsgulv med bordkledning på underside mot krypkjeller. Kjeller ventilert med lufteventiler i ringmur.
Montert avtrekksvifte klargjort for bruk.
Tretrapp med tette opptrinn, spilerekkverk på ene siden i trapp. Se beskrivelser under pkt. "Helse, miljø og sikkerhet" for avvik ifht. personsikkerhet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Nytt/rehabilitert baderom fra 2022, utført av håndverksbedrifter.
Gjenværende garantitid.
Dokumentasjon foreligger.
Flislagte vegger. Himling med slettmalt platekledning med innfelt LED-belysning.
Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk under badekar og i senket dusjnisje
Pvc-sluk med tilknyttet tettesjikt. Dokumentasjon foreligger.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap, dusjnisje og badekar med karmontert blandebatteri og håndusj.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Renovert baderom i 2022, innenfor garantitid/dokumentasjon foreligger, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med rettprofilerte fronter i malt mdf, laminat benkeplate med benkebeslag i kompositt, fliser på vegg over benk.
Integrert platetopp, stekeovn, mikro og kjøleskap, innbygget oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvklosett og servantskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i kombinasjon av eldre kobberrør og nyere plastledninger i rør-i-rør system til nytt/rehabilitert bad.
Stoppekran tilgjengelig i krypkjeller.
Plast avløp.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Varmepumpe luft-luft i 1. etasje, nyere modell.
VV-bereder 200 liter, fast el-tilknytning ihht. forskriftskrav. Montert lekkasjedeteksjon.
El-skap med automatsikringer og jordfeilautomater. Utført el-sjekk NEK 405-2 av aut. installatør i 2021.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på stabilt bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Drenssystem uten kjente oppgraderinger.
Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.
Terreng med opparbeidet hageanlegg.
Inntaksledning vann med kobberrør, plast avløp.

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

Veranda med avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter.
Radonmåling ikke foretatt.
Innvendig trapp med åpninger i rekkverk over dagens krav.
Elektriske installasjoner med avvik.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

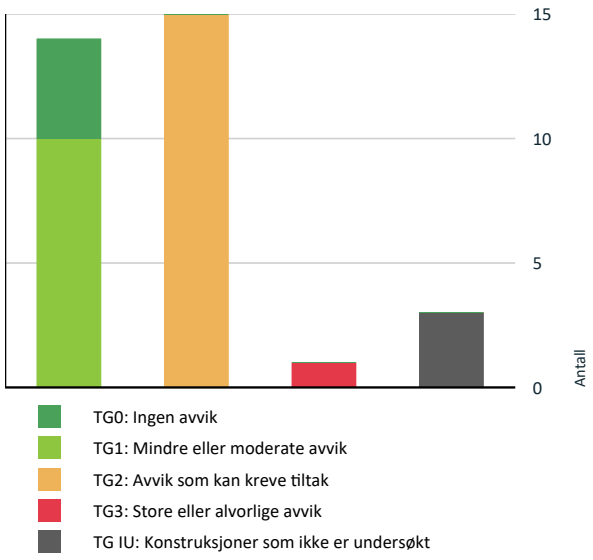
Enebolig

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

Tilbygget entré, tilbygg hagestue, innglasset veranda/vinterhage, veranda og skyvedør fremkommer ikke på foreliggende godkjente plantegninger 20/8-1980.
Entré er inntegnet på seksjoneringstegninger 2019.
Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om søknad/endring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varme** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller under tilbygget hagestue** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1920

Kommentar
Opprinnelig næringsbygg fra ca. 1920, ombygget og bruksendret til bolig i 1983. Tilbygg hagestue i 1995. Eiendom seksjonert i 2019.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Mansardtak tekket med glasert takstein i tegl.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tak kun besiktiget fra vindu i 2. etasje og fra terreng pga. hms-messige forhold. TG vurdert på bakgrunn av alder. Snø på nedre del av takflatene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen, lekter og undertak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på takets tilstand og vurdere nærmere inspeksjon fra taknivå når dette lar seg gjøre på en sikker måte.
Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
Tiltak bør vurderes for å unngå følgeskader.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert snøfangere på øvre del. Pipe med helbeslag.

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

Snøfangere montert på øvre del av tak, men mangler på de nedre takflater over hovedinngang og veranda.
Enkelte beslag med avflassende overflatebehandling og stedvise rustdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å oppfylle krav fra branntilsyn og sikre trygg feiing. Branntilsyn avholdt i desember 2025, avvik for manglende adkomst på tak for feiing av pipe.

Snøfangere bør monteres på de nedre takflatene over hovedinngang og veranda for å redusere risikoen for snøras og personskader.

Beslag med avflassende overflatebehandling og rust bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre korrosjon og sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.

Tilstandsrapport



Beslag med rustdannelser

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i mur, ref. eier. Masardtak i trekonstruksjon danner yttervegg på langsidene i 2. etasje. Fasader med tømmemannskledning i 1. etasje og liggende kledning i gavlvegg i 2. etasje.
Enkelte kledningsbord i 1. etasje skiftet i 2025.

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

Kledning avsluttet nær terreng, medfører økt fukt belastning på kledning.
Tettsittende lusklosser hindrer lufting nedre del av kledning mot grunnmur.
Enkelte kledningsbord i 1. etasje skiftet, overflate grunnet/toppstrøk maling gjenstår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å opprettholde tilstrekkelig tørk av kledning og lekter.

Kledningens avstand til terreng bør utbedres/økes for å redusere risikoen for fuktopptrekk og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Overflatebehandling av nye kledningsbord bør ferdigstilles snarest for å beskytte treverket mot fukt og forlenget levetid.



Kledning nær terreng

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mansardtak med kaldtloft, oppført med sperrer 5"x5" med senteravstand 2 meter, taktro med bordkledning. Loft etterisolert mot 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Ved etterisolering på loft er isolasjonen lagt helt ut til taktro, medfører lufting i skråtak er stengt.
Underside taktro med stedvis misfarging/fuktskjolder, tørt besiktigelsesdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres.

Misfarging og fuktskjolder indikerer at det tidligere har vært fuktproblemer, og forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres for å redusere risiko for fremtidige skader.

Konsekvens av manglende utbedringer kan føre til råte- og muggskader i takkonstruksjonen







TG 2 Vinduer

Vinduer med ramme og karm i tre med varierende alder.
2. etasje med nye vinduer med 2- lags energiglass i 2021. Øvrige vinduer generelt med 3-lags isolerglass fra 1980.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer med råtebeskadigede dekklister.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring av råteskadde dekklister og sprekker i trevirket, samt vedlikehold av slitte karmer.
Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for ytterligere råteskader og vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til økte reparasjonskostnader over tid.
Vær oppmerksom på alder på isolerglass. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering, hvilket medfører bl.a. redusert isolasjonsevne.



Tilstandsrapport

TG 1 Skyvedør

Stue med utgang til veranda via bred skyvedør i tre med 3-lags isolerglass fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Kjøkken med terrassedør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dør "går på/sitter i" karm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødvendig slitasje på karm og terskel. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere skader på dør og karm, samt redusert levetid på konstruksjonen.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på støpte pillarer. Rekkverk i tre. Se beskrivelser under pkt. "Helse, miljø og sikkerhet" for avvik åpninger i rekkverk.
Nye terrassebord 2024, ref. eier.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Vegger med trepanel, laminat og tapetserte overflater. Himlinger med malte takplater.
Gulv med eikeparkett, laminatgulv og helteppe.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Parkett med lokale fuktskader med løse lameller. Laminatgulv lokalt beskadiget på soverom.
Takplater med noe oppsprekking i skjøter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Parkett med lokale fuktskader og løse lameller bør utbedres for å hindre videre skade og redusert levetid på gulvet.







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere oppført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

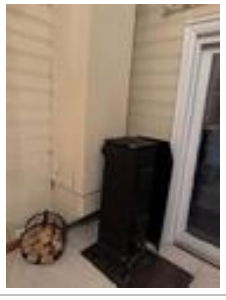
Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Murt elementpipe med tilknyttet murt peis med innsats i stue og vedovn i hagestue. Sotluke tilgjengelig i hagestue.





Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller under tilbygget hagestue

Tilbygg på krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Krypkjeller uten adkomst. Se beskrivelse i selgers egenerklæring. -Skader i isolasjon ikke utbedret.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Re-etablere adkomst, utbedre skader.

TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller med utlagt plastfolie på grunnen for å redusere avdunsting av fukt fra grunnen til overliggende trekonstruksjoner i etasjeskillet.
Etasjeskiller/stubbloftsgulv med bordkledning på underside mot krypkjeller. Kjeller ventilert med lufteventiler i ringmur.
Montert avtrekksvifte klargjort for bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Krypkjellere er på bakgrunn av kondensproblematikk og skadestatistikk vurdert som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Krypkjellere bør følges opp med jevnlig tilsyn og eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastning, da denne konstruksjonstypen har økt risiko for fuktskader og råte. Overvåk tilstanden nøye for å unngå skader på konstruksjonen og inneklimaet.







TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med tette opptrinn, spilerekkverk på ene siden i trapp. Se beskrivelser under pkt. "Helse, miljø og sikkerhet" for avvik ifht. personsikkerhet.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Nytt/rehabilitert baderom fra 2022, utført av håndverksbedrifter. Gjenværende garantitid.
Dokumentasjon foreligger.



2. ETASJE > BAD

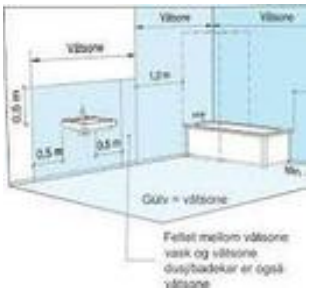
TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Himling med slettmalt platekledning med innfelt LED-belysning.

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

Vindu med trekarm i del av vegg ved dusj og over badekar, arealer definert som våtsone.

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



2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk under badekar og i senket dusjnisje

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk med tilknyttet tettesjikt. Dokumentasjon foreligger.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap, dusjnisje og badekar med karmontert blandebatteri og hånddusj.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Renovert baderom i 2022, innenfor garantitid/dokumentasjon foreligger, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Skapinnredning med rettprofilerte fronter i malt mdf, laminat benkeplate med benkebeslag i kompositt, fliser på vegg over benk. Integrert platetopp, stekeovn, mikro og kjøleskap, innbygget oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannlekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Toalettrom med gulvklosett og servantskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i boligen utført i kombinasjon av eldre kobberrør og nyere plastledninger i rør-i-rør system til nytt/rehabilitert bad. Stoppekran tilgjengelig i krypkjeller.

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

Fordelerstokk rør-i-rør uten fordelerskap, avsluttet i rom uten sluk.

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

Det bør monteres lekkasjedetektor eller automatisk vannstoppventil for å redusere risikoen for vannskader, da rør-i-rør-systemet er avsluttet i rom uten sluk og uten fordelerskap. Manglende tiltak kan medføre økt fare for skjulte lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Overgang rør-i-rør til kobberrør



I servantskap kjøkken



Stoppekran i krypkjeller

TG 2 Avløpsrør

Plast avløp.

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

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft-luft i 1. etasje, nyere modell.

TG IU Varme

Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med gulvvarme, panelovner og varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

VV-bereder 200 liter, fast el-tilknytning ihht. forskriftskrav. Montert lekkasjedeteksjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



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.

El-skap med automatsikringer og jordfeilautomater. Utført el-sjekk NEK 405-2 av aut. installatør i 2021.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Se rapport fra el-sjekk i 2021, diverse installasjoner utført av forrige eier.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
   Se rapport fra el-sjekk i 2021, diverse installasjoner utført av forrige eier.

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Diverse installasjoner utført av forrige eier, ikke fullt kontrollert ved el-sjekk i 2021.
Avvik i rapport el-sjekk 2021 ikke lukket/utbedret.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnmur fundamentert på stabilt bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenssystem uten kjente oppgraderinger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

Tilstandsrapport



TG Kl Terrengforhold

Terreng med opparbeidet hageanlegg.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Inntaksledning vann med kobberrør, plast avløp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid passert. Vurderingen er basert på ledningenes alder.
Vannledning med irrdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser ved kamerainspeksjon i rør for å avdekke eventuell slitasje/skader/faktisk tilstand, da ledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.



I krypkjeller



I krypkjeller

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

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.

Tilstandsrapport

Veranda med avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter.
Radonmåling ikke foretatt.
Innvendig trapp med åpninger i rekkverk over dagens krav.
Elektriske installasjoner med avvik.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Diverse el-installasjoner utført av forrige eier, flere av disse er ikke kontrollert ved el-sjekk i 2021.
Avvik i rapport el-sjekk 2021 ikke lukket/utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Ideell halvdel av dobbelgarasje oppført i trekonstruksjon på støpt gulv på grunn.
Det er opplyst om defekt leddport.

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)**
1. etasje	117		12	129	26
2. etasje	84			84	
SUM	**201**		**12**		**26**
SUM BRA	**213**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, hall m/trapp, kjøkken, bod, bod 2, toalettrom, hobbyrom, stue, hagestue		Vinterhage
2. etasje	Trapperom/gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilbygget entré, tilbygg hagestue, innglasset veranda/vinterhage, veranda og skyvedør fremkommer ikke på foreliggende godkjente plantegninger 20/8-1980.
Entré er inntegnet på seksjoneringstegninger 2019.
Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om søknad/endring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Renovert baderom i 2022.
Elektrikerarbeider i 2021 og 2022.

Garasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

Ideell halvdel av felles dobbelgarasje.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	198	15
Garasje	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Ingse-Katrine Alfsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	1908		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Per Sivles vei 4C

Hjemmelshaver

Alfsen Ingse-Katrine, Alfsen Ole Gunnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.01.2026		Fremvist		Nei
Godkjente tegninger		Godkjente plantegninger byggesak, 20/8-1980	Gjennomgått		Nei
Rapport el-sjekk		Storm Elektro, mai-2021	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		El Partner, 29/1-2021; Tilkoblet VV-bereder	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Din Elektriker, 29/4-2022: Rehabilitert baderom	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Storm Elektro, 20/5-2021; Mont. belysning, nye/utskifting div. stikk	Gjennomgått		Nei
FDV		FDV-dokumentasjon baderom inkl. foto-dokumentasjon tettesjikt	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Storm Elektro, 10/7-2022; Elbil-lader i garasje	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FR9690

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Alfsen, Ole Gunnar	9578-5999-4-1709286	2026-01-21 08:19:56
Alfsen, Ingse-Katrine	9578-5998-4-839320	2026-01-21 08:22:53

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. jan. 2026

Oppdragsnummer
41-0294/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Per Sivles vei 4C, 1511 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Ingse-Katrine Alfsen, Ole Gunnar Alfsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 23922740/16
Forsikret i: Fremtind

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: Moss rørleggerservice hadde hovedansvaret med totalrenovering av hovedbadet. De brukte kun faglærte i gjonnom alle prosesser fra rørleggerarbeid, elektrikerarbeid og byggningsarbeid. Badet var klart våren 2022

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss rørleggerservise gjorde dette under titalrenoveringen av hovedbadet. Badet var klart våren 2022

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss rørleggerservice hadde hovedansvaret med totalrenovering av hovedbadet. De brukte kun faglærte i gjonnom alle prosesser fra rørleggerarbeid, elektrikerarbeid og byggningsarbeid. Badet sto ferdig våren 2022

---

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: Egeninnsats-byttet ut alle gulvbordene på terassen sommer 2024 Byggteknikk as - Byttet alle vinduer i annen etasje vinter 2021 Tidligere eier satte inn ny varmtvannsbereder rett før overtagelse. Vinteren 2021 Tidligere eier byttet ut mesteparten av rekkverk på terrassen 2019/2020 ved hjelp av egeninnsats. RHK as - bygg og tømrermester-Byttet ut mange ødelagte bord i fasade og vi har malt halve huset i høsten 2025 Egeninnsats - Byttet ut gammelt gjerde og inngangsport høst 2025 Snekker'n fredrikstad - Ny balkongdør våren 2024

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm elektro har hatt full elektrisk kontroll av bolig. De har også gjort alt av elektrisk i alle rom vi har pusset opp og forbedret de punktene som har vært der, samt lagt opp nye ledninger og stikkkontakter. Det gjelder stuen og to soverom. I tillegg har de lagt opp utekontakter på huset og i hagen, samt nytt opplegg i garasjen med elbillader.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Mai 2021

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm elektro - lagt opp nytt elanlegg i garasje med elbillader i sommer 2022

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe fra Isnes varmepumper i 2024 Storm vvs - Ny utekran høst 2024 Ps Bygg Szopinski - Tapetsering og maling av tak stue, sommer 2022 Bredtun interiør(fargerike) - nytt gulv, tapetsering, maling av hele barnerommet - høst 2023

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Badet i andre etasje har fått revet av en liten malingsbit bak ved toalettet.

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

Ja

Beskriv: Etter tilsyn, fra feier, ble det avdekket at det ikke var tilfredsstillende adkomst til tak og det må monteres taktrinn /takstige på tak opp til skorstein og ny feieluke. Ellers var alt meget bra

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: Noen takstein ved inngang er knust og bør byttes ut. Vinterhagen har behov for oppgradering, da vi ikke har brukt varmen som var instalert av ufaglært ved forrige eier. Dette var et av punkene under elkontroll. Verandadøren i vinterhagen er også litt tung å få opp, men kan fortsatt brukes. Kjøkkendøren har vi valgt å ikke bruke, derfor vet vi ikke tilstanden om den skulle åpnes.

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

Nei

Eventuell kommentar: Elpunktkontrollen viser at det bør byttes stikkkontakter i tilbygg

---

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

Ja

Beskriv: Gulvet i gangen har en synlig skade Gulvet i indre gang har sprekket opp ved muren.

---

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: Vi har hatt maur på kjøkken ved våren, men ikke hatt det etter at vi byttet bordene i yttervegg. Skal sies at de fant en maurtue bak noen av bordene og dette er nå fjernet. Under gulvet i tilbygg ble, det i 2018, oppdaget grevling under gulvet. Grevlingen hadde gravd seg inn under muren og gnagd i stubbloft og dratt vekk noe isolasjon enkelte steder i bjelkelaget. Forsikringssak hvor skaderapport ble utarbeidet. Skade ikke utbedret av forrige eier. Partiet hvor grevling tok seg inn er sperret av i juni 2019 og grevling har ikke retunert siden.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny varmepumpe er instalert pga av alder på den gamle.

---

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

Ja

Beskriv: Garasjeport går tregt ned slik at vi har valgt p ikke ta den i bruk. I vinterhagen har vi valgt å ikke bruke varmemattene som var instalert av ufaglært fra forrige eier etter elsjekken.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport fra takstmann vedrørende grevlingskade under gulv 2018 Legges ved takstmanns rapport når det er utført

---

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? Vedlegg i salgsoppgave angående plantegninger av omtåde i sameiet og byggninger. 2019

---

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: 41-0294/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Alfsen, Ingse-Katrine	**2026-01-21**	**Alfsen, Ole Gunnar**	**2026-01-21**

Identifikasjon

bankID Alfsen, Ingse-Katrine

Identifikasjon

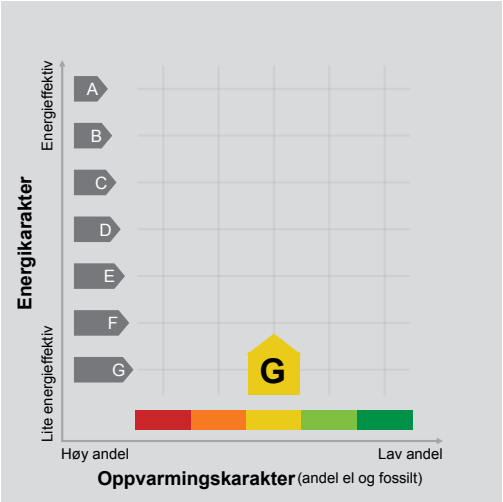
bankID Alfsen, Ole Gunnar

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Per Sivles vei 4C
Postnummer	1511
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	1908
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145739926
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-192296
Dato	22.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 27 771 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

26 446 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	900 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt Etterisolering av yttervegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1920
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	211
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Vedtekter

for

eierseksjonssameiet i Per Sivles vei 4 B

Eiendommens grunnboksbetegnelse:

0104 Moss kommune. Gårdsnummer 1 Bruksnummer 1908

Antall styremedlemmer:

Eierseksjonssameiet Per Sivles vei 4 B skal ha 2 styremedlemmer.

Eierseksjonenssameienavn:

Eierseksjonssameiet Per Sivles vei 4 B.

Uteområder.

Uteområdene disponeres i fellesskap av begge seksjonene.

Det foreligger en eksklusiv bruksrett på noe av fellesarealet som hver seksjonseier plikter å holde i stand for egen regning. (se vedlegg)

Garasje/biloppstillingsplasser/parkering

Seksjon 1 og 2 disponerer en plass hver i fellesgarasje samt en biloppstillingsplass hver foran garasjen del de disponerer.

Vedlikeholdskostnader

Hver sameier bekoster ytre - og indre vedlikeholdskostnader på sin seksjon.

Vedlikeholds kostnadene deles likt på fellesarealer og garasjen.

Moss

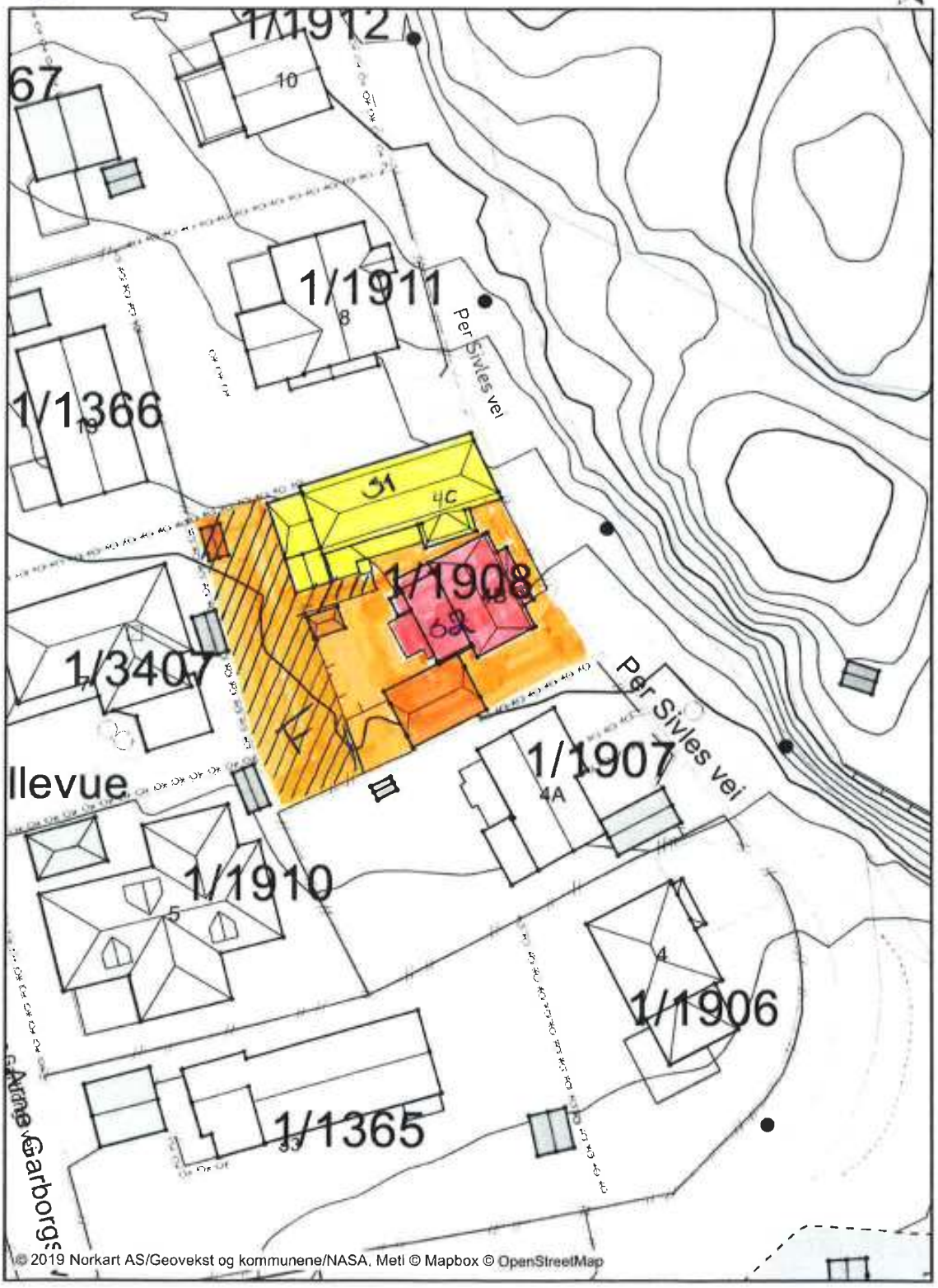
---------- ----------

Elisabeth S R Arntzen Sigfried Gregers Arntzen

Per Sivles vei 4B

Dato: 13.02.2019 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

B1/5



= Felles = Snr 2 = Snr 1

Skravert felt disponeres av 4C

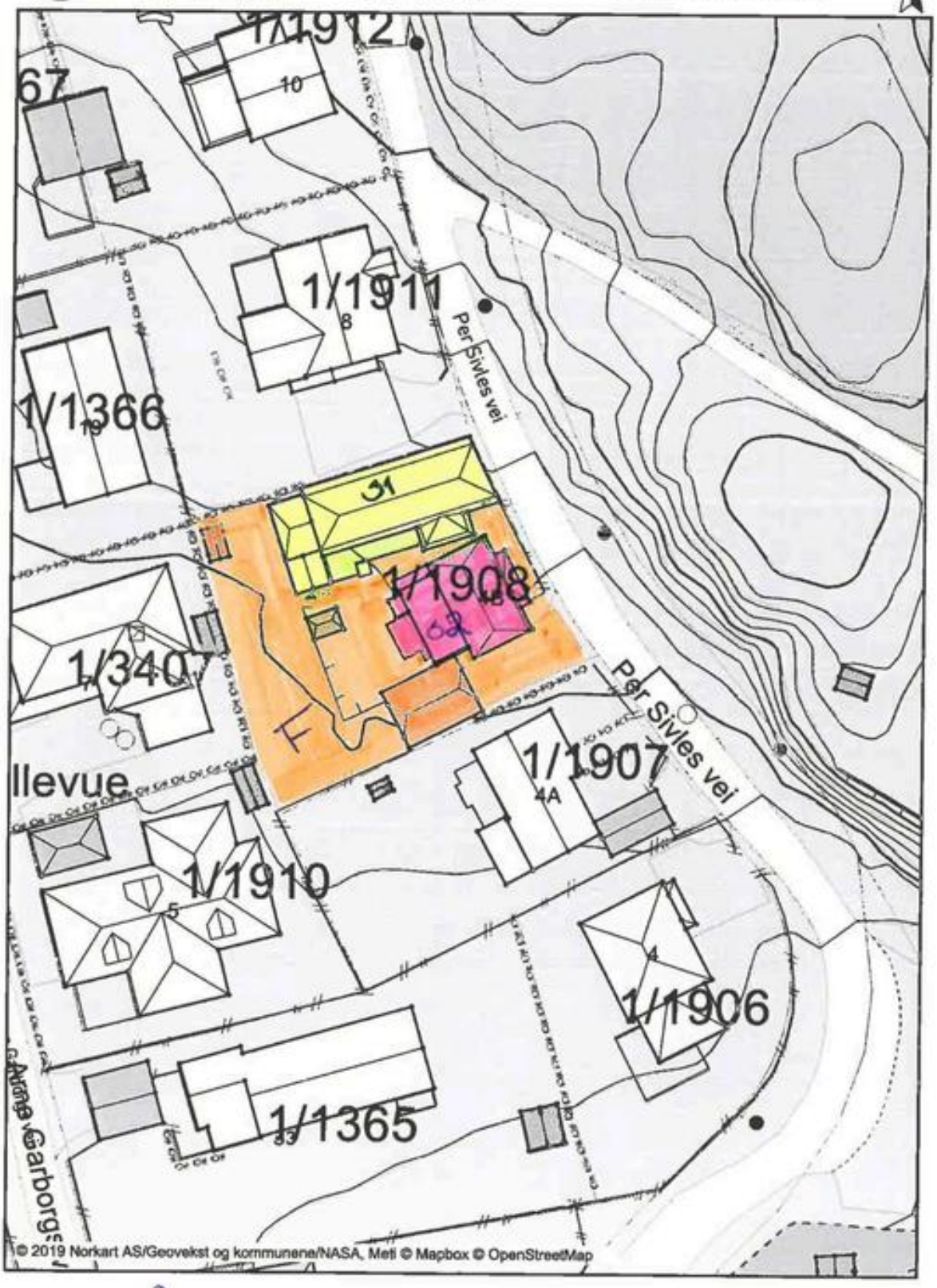
SA
ESRA

Vedlegg a)

Per Sivles vei 4B

Dato: 13.02.2019 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



= Felles = Snr 2 = Snr 1

SA
ESRA

Vedlegg b)

SEKSJON 1

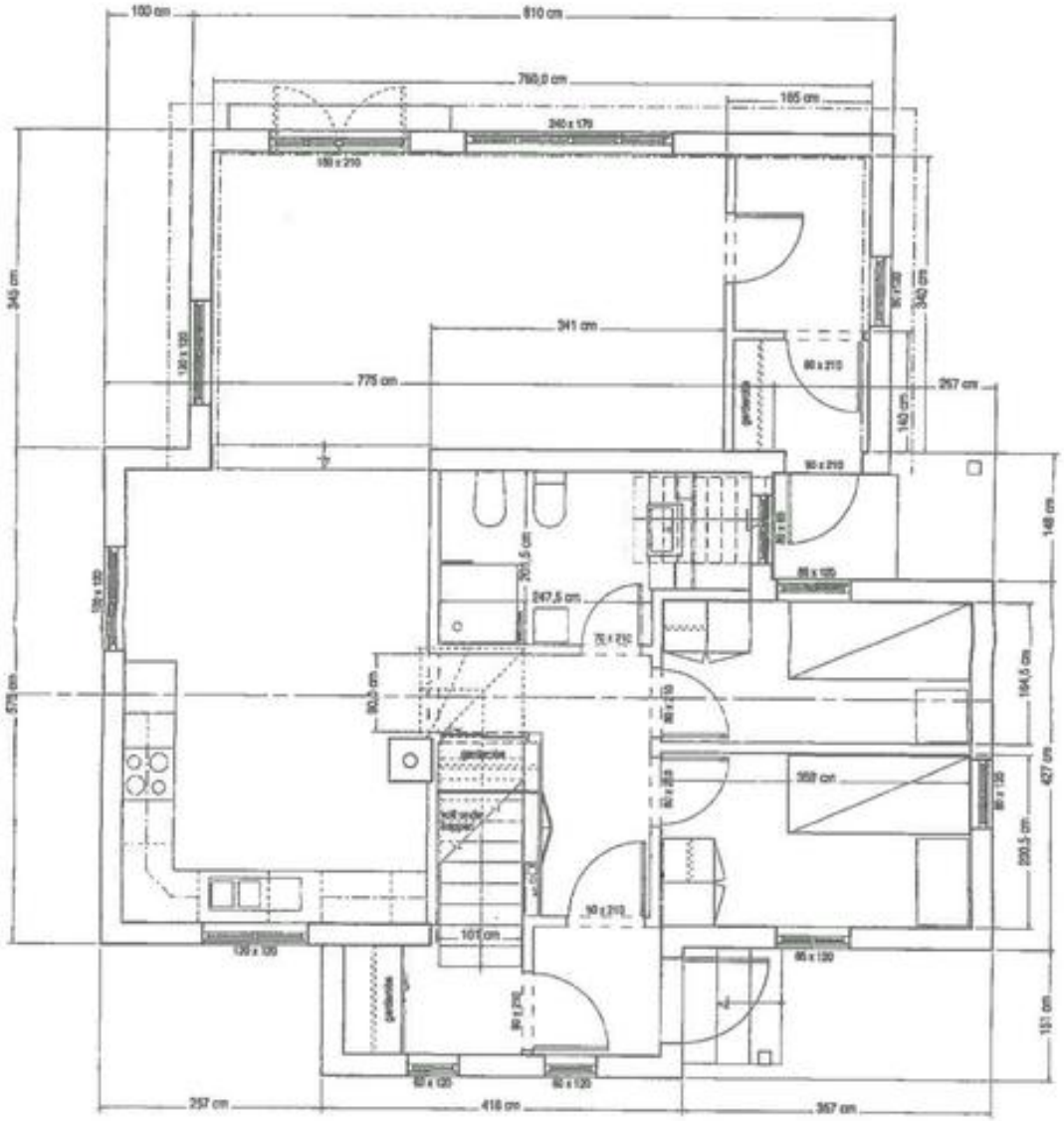
1 etg

2 etg

MÅLESTOKK : 1 : 100

ESRA SA

Vedlegg b)



1 etg 61

REV. 13.3.2001
337.10.C
MÅL 1:50
04.01.2001

for Familie Rui

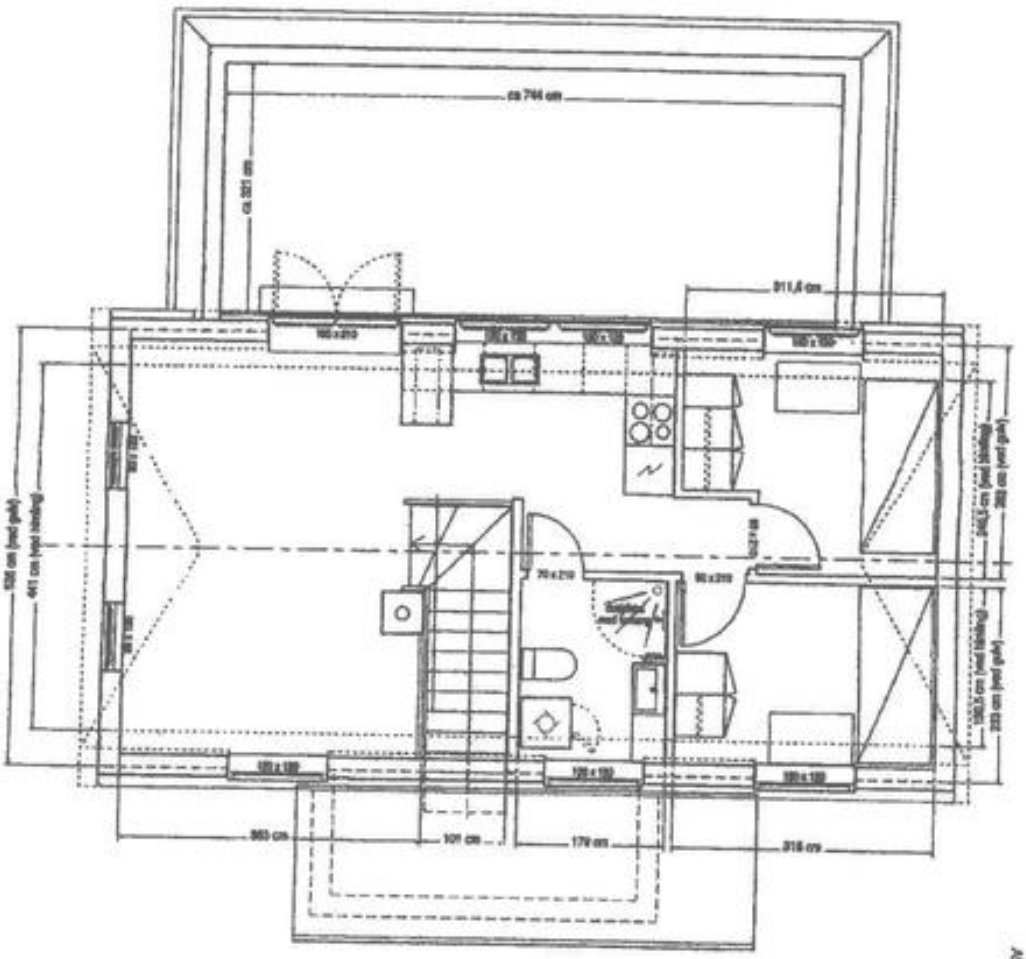
John Whatley

Markveien 11, 1555 Son, Norway

ESRA
SA

Vedlegg 6

2etg



2etg G1

BYGNINGSRÅDET
2 2 JUNI 2001
ARKIVNR. 1329/01

I

337.11.B
MÅL 1:50
15.01.2001

for Familie Rui

John Whatley
Markveien 11, 1668 Bon, Norway

A1

ESRA
SA

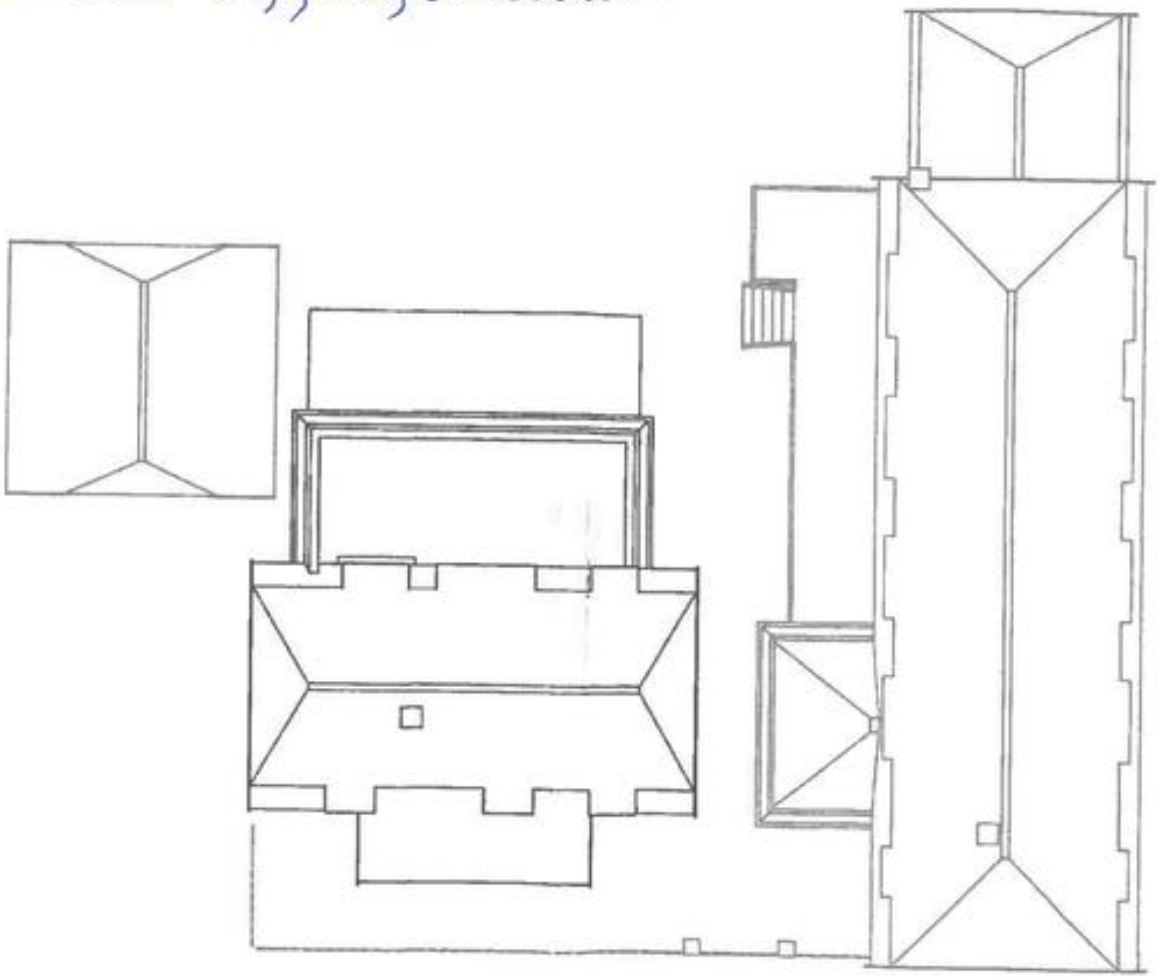
Vedlegg 5)

Oversikt over bygningsmassen.

BYGNINGSRÅDET
2 2 JUNI 2001
ARKIVNR.: 1329/01

E II

ESRA



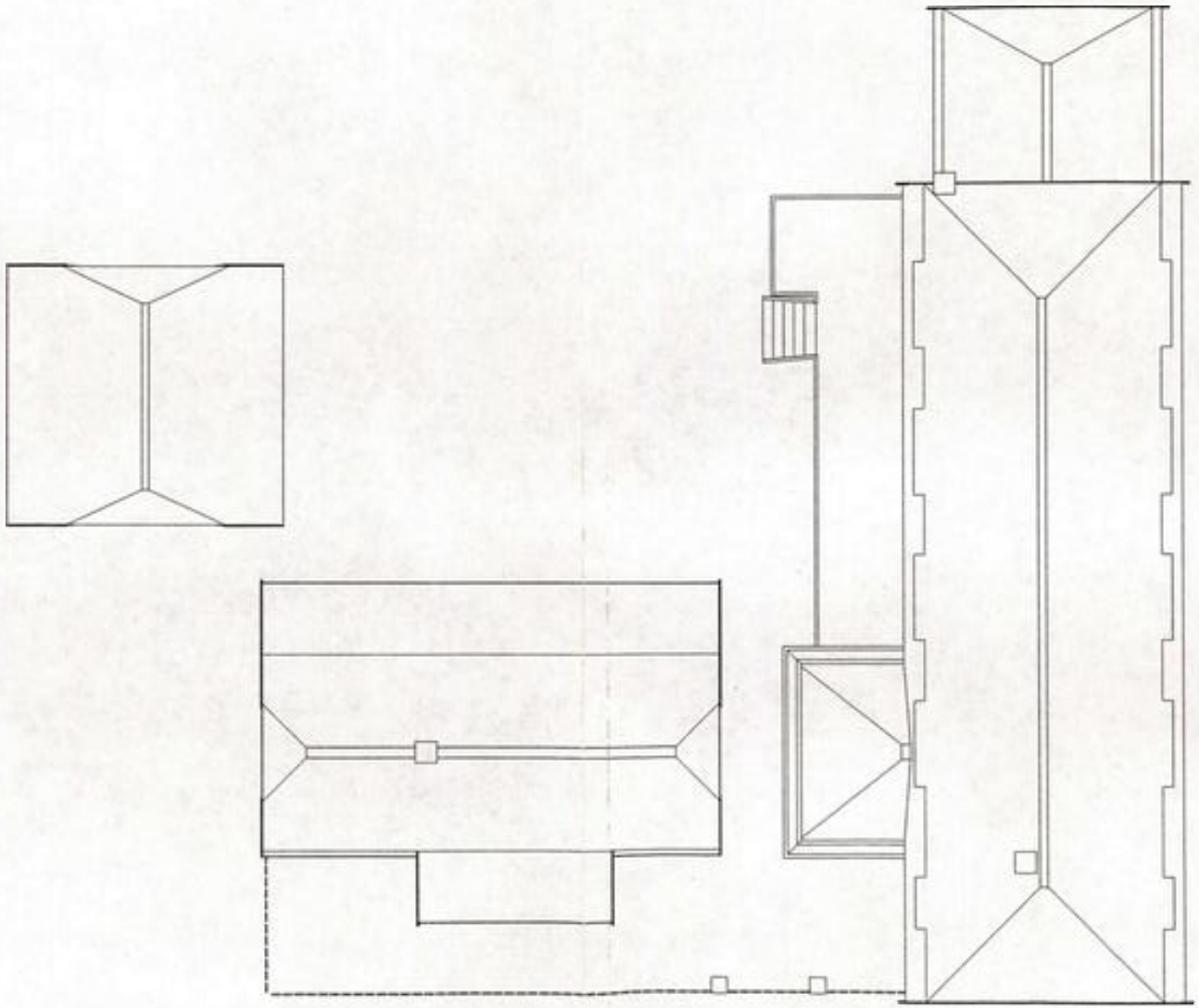
Ny situasjonsplan
KARTLEGGING AV UTVIDELSESMULIGHETER, PER SIVLESVEI 4B, 1511 MOSS
for Familie Rui

337.05.B
MÅL 1:100
04.01.2001

John Whatley

E10

BYGNINGSRÅDET
2 2 JUNI 2001
ARKIVNR.: 1329/01



Eksisterende situasjonsplan
KARTLEGGING AV UTVIDELSESMULIGHETER, PER SIVLESVEI 4B, 1511 MOSS

for Familie Rui

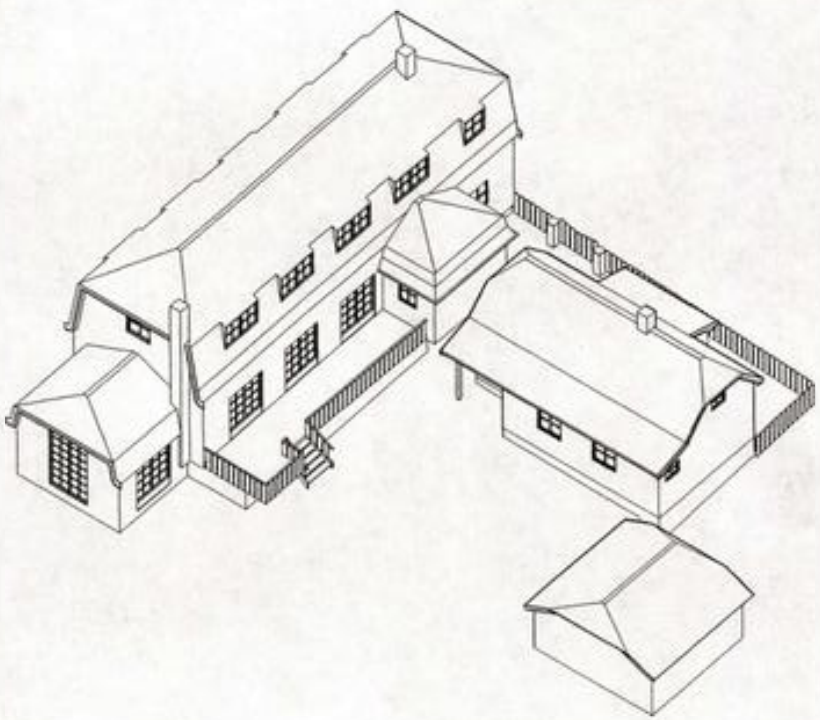
337.04
MÅL 1:100
04.01.2001

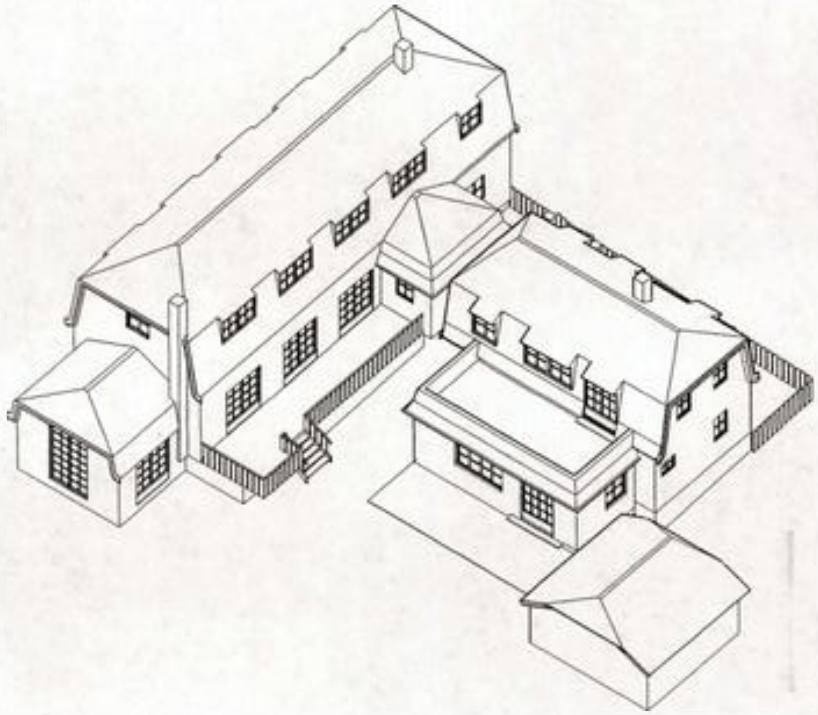
John Whatley

Markveien 11, 1556 Son, Norway

E9

BYGNINGSRÅDET
2 2 JUNI 2001
ARKIVNR.: 1329/01





Sammenlignings-overblikk

KARTLEGGING AV UTVIDELSESMULIGHETER, PER SIVLESVEI 4B, 1511 MOSS

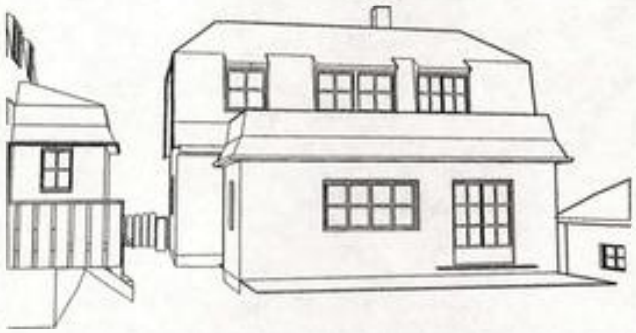
for Familie Rui

337.03

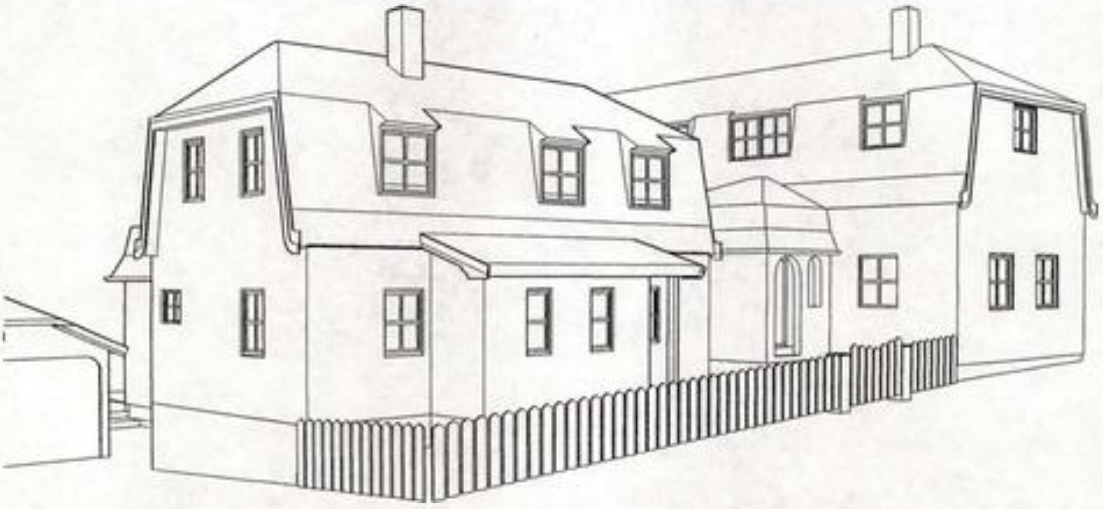
MÅL 1:100

04.01.2001

John Whatley
Markveien 11, 1555 Son, Norway







BYGNINGSRÅDET
2 2 JUNI 2001
ARKIVNR.: 132 9/01

337.02.B

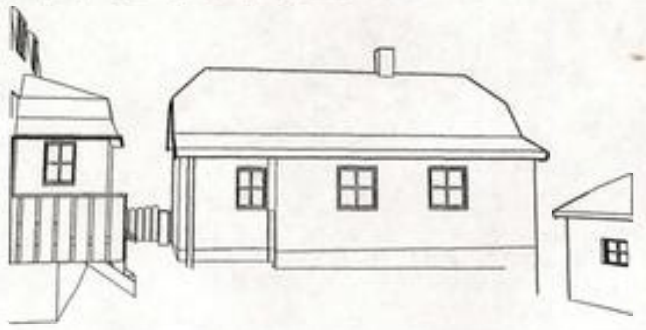
Skisse: Forslag til utvidelse

KARTLEGGING AV UTVIDELSESMULIGHETER, PER SIVLESVEI 4B, 1511 MOSS

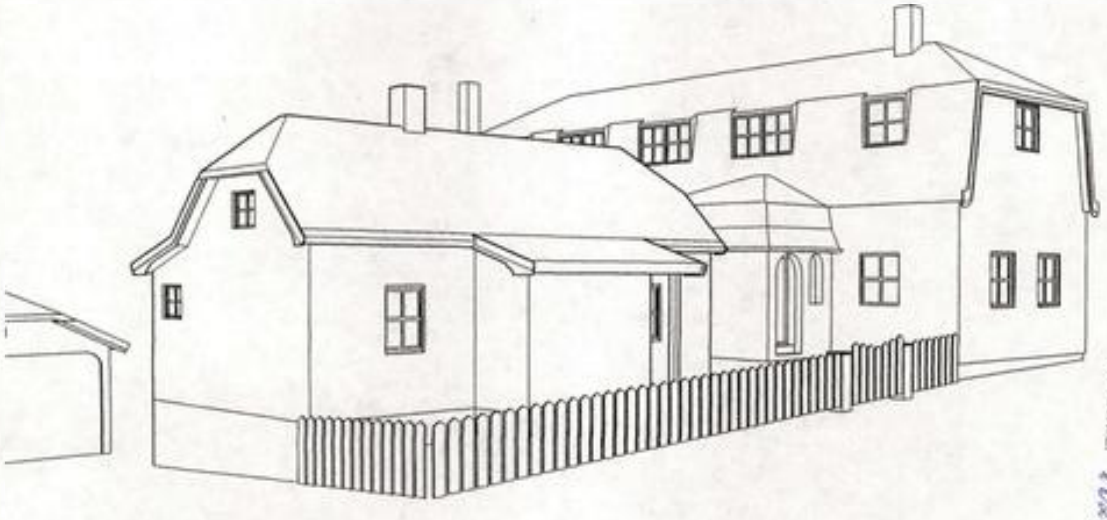
04.01.2001

for Familie Rui

Industridesigner og interiørarkitekt MNID MNIL
John Whatley
Telefon
Telefax
Markveien 11, 1555 Son, Norway







BYGNINGSRÅDET
2 2 JUNI 2001
ARKIVNR: 1329/01

337.01

Skisse: Nåværende bygninger

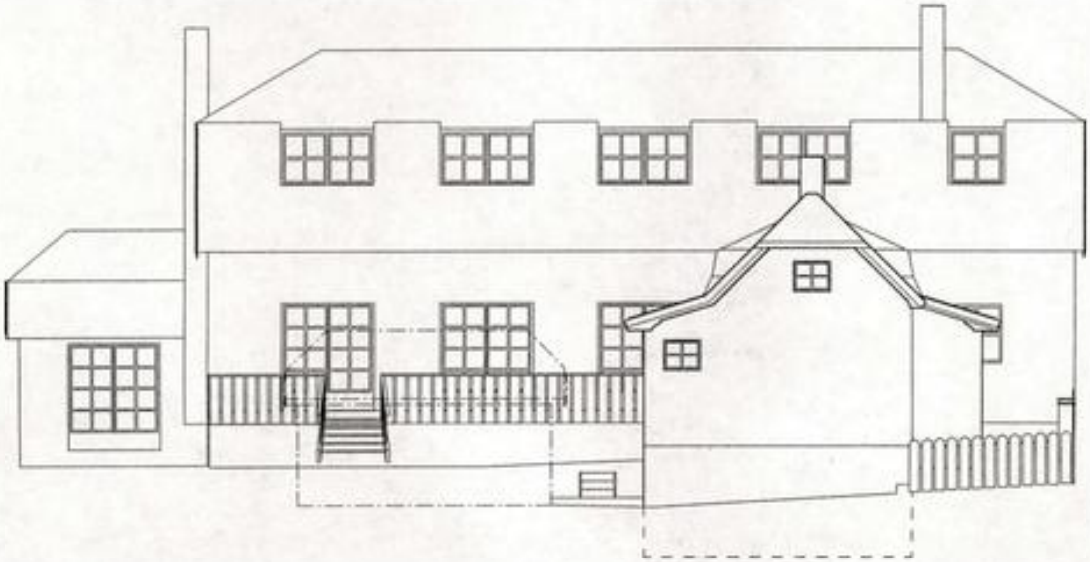
KARTLEGGING AV UTVIDELSESMULIGHETER, PER SIVLESVEI 4B, 1511 MOSS

04.01.2001

for Familie Rui

John Whatley

Markveien 11, 1555 Son, Norway





BYGNINGSRÅDET
2 2 JUNI 2001
ARKIVNR: 1329/01

REV. 05.02.2001
337.06
MÅL 1:100
04.01.2001

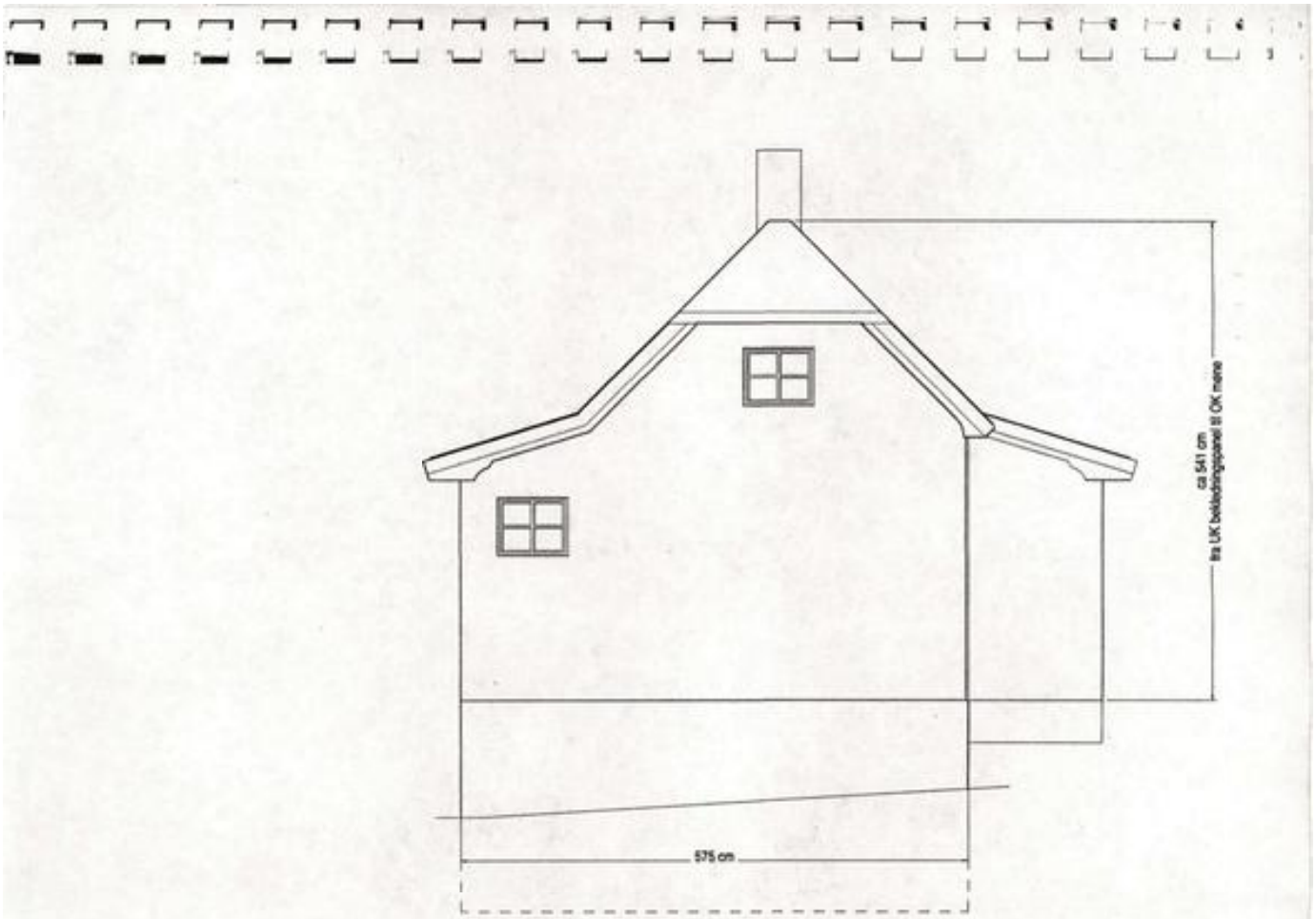
Oppriss: sammenlignings-forhold

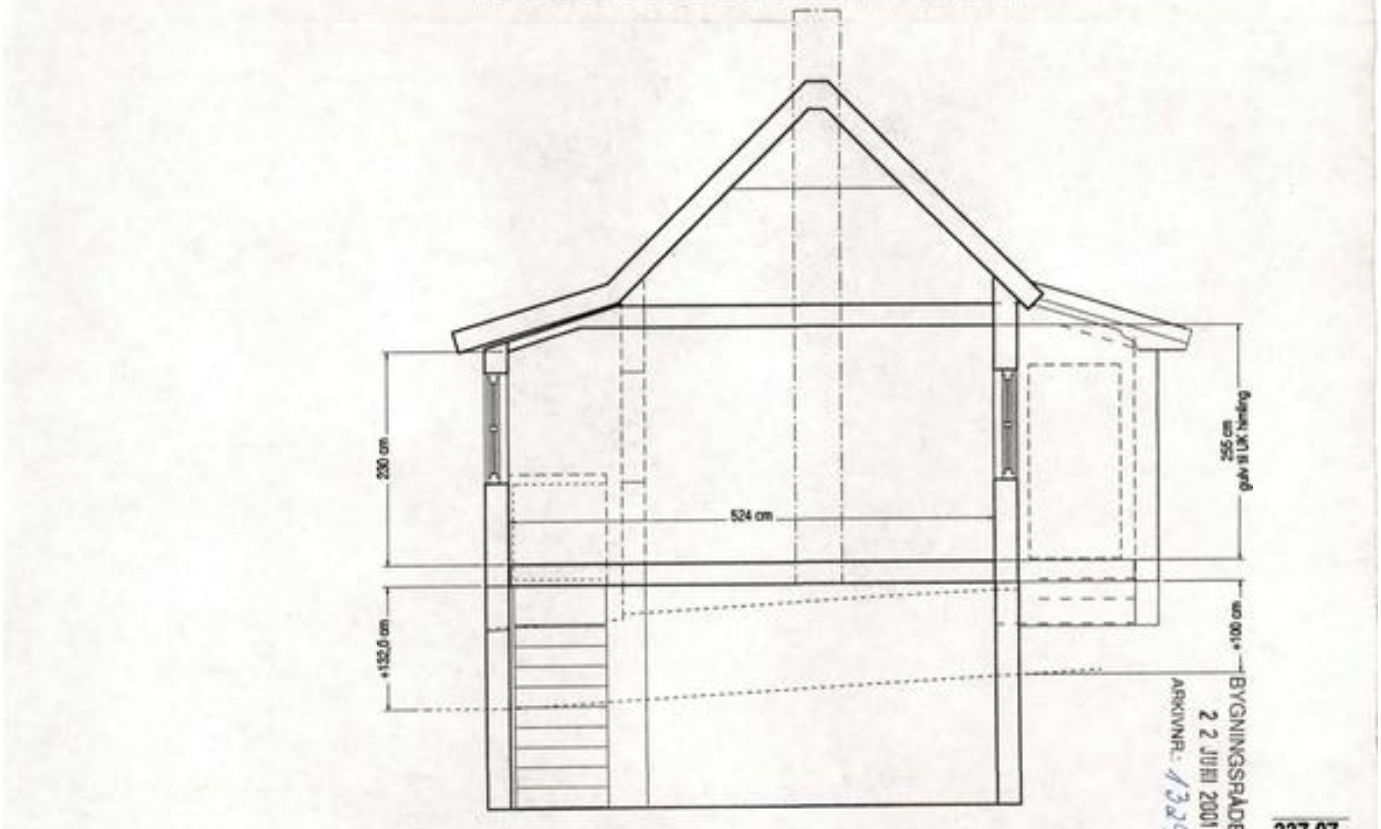
KARTLEGGING AV UTVIDELSESMULIGHETER, PER SIVLESVEI 4B, 1511 MOSS

for Familie Rui

Industritegninger og bransjeanalyser MNID MNIL
John Whatley
Telefon
Telefax
Markveien 11, 1555 Son, Norway

E6





Snitt: Nåværende bygg

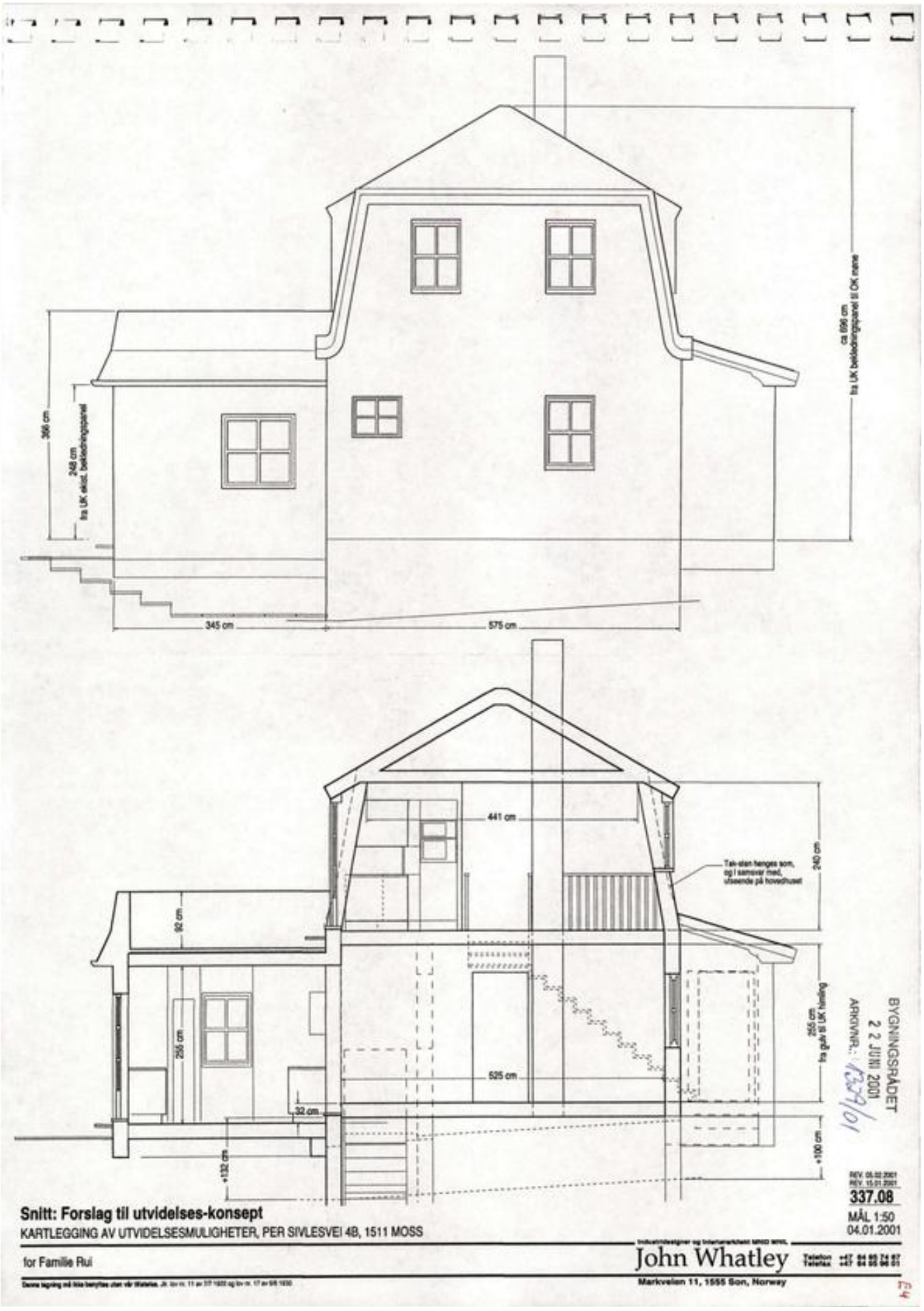
KARTLEGGING AV UTVIDELSESMULIGHETER, PER SIVLESVEI 4B, 1511 MOSS

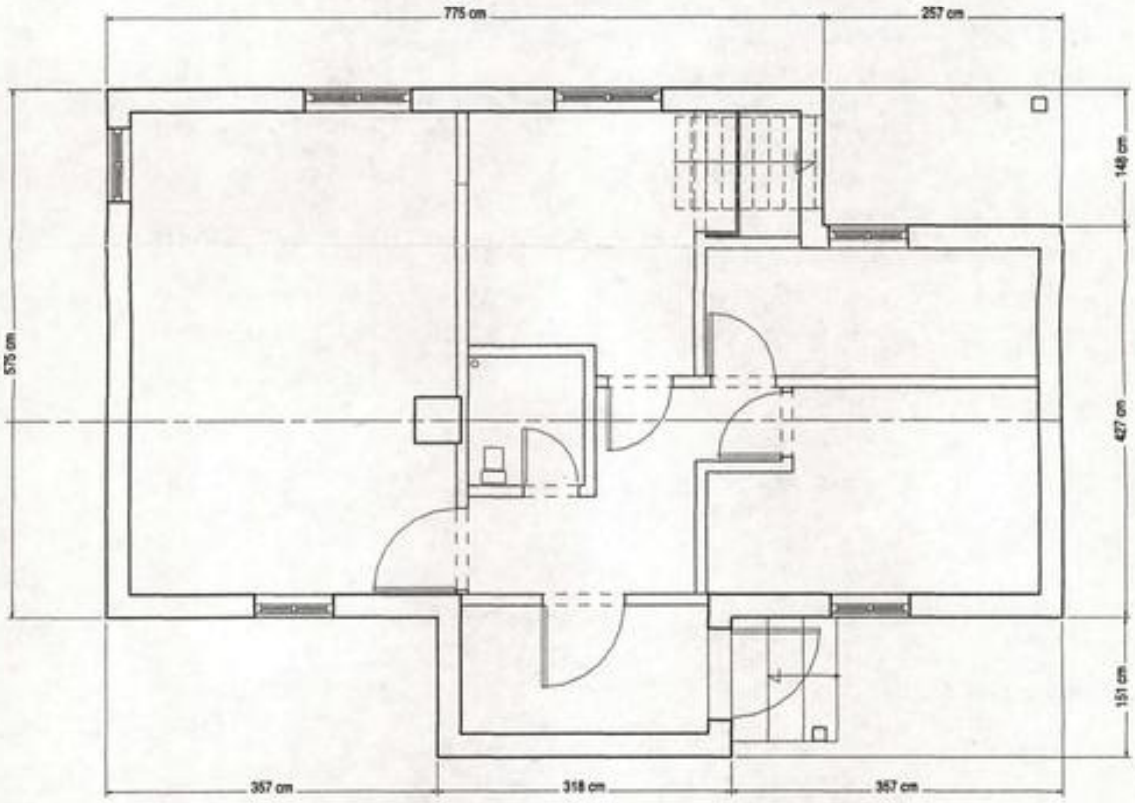
for Familie Rui

BYGNINGSRÅDET
22 JUNI 2001
ARKIVNR.: 4329/01

337.07
MÅL 1:50
04.01.2001

John Whatley
Markveien 11, 1555 Son, Norway


366 cm
248 cm
fra UK eksist. bæreledningsnivå
ca 696 cm
fra UK bæreledningsnivå til OK mønn
345 cm
575 cm
441 cm
Tak-stein henges som, og i samsvar med, utseende på hovedhuset
240 cm
92 cm
255 cm
255 cm
fra UK til gulv
525 cm
32 cm
+132 cm
+100 cm
BYGNINGSRÅDET
2 2 JUNI 2001
ARKIVNR.: 1239/01
REV. 05.02.2001
REV. 15.01.2001
337.08
MÅL 1:50
04.01.2001
Snitt: Forslag til utvidelses-konsept
KARTLEGGING AV UTVIDELSESMULIGHETER, PER SIVLESVEI 4B, 1511 MOSS
for Familie Rui
John Whatley
Markveien 11, 1555 Son, Norway



BYGNINGSRÅDET
22 JUNI 2001
ARKIVNR: 1329/01

REV.10.01.2001
337.09
MÅL 1:50
04.01.2001

Plan: Nåværende bygg

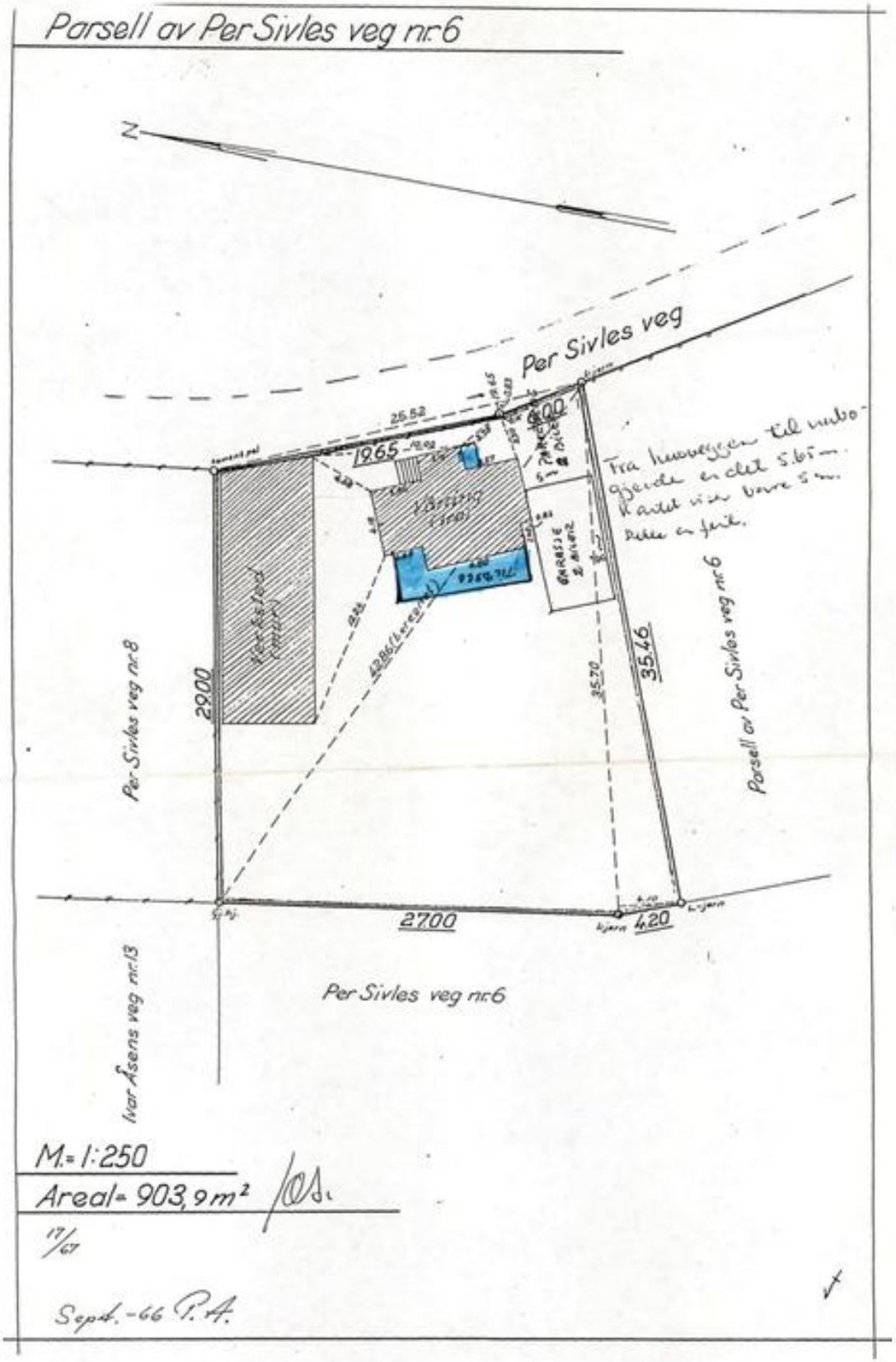
KARTLEGGING AV UTVIDELSESMULIGHETER, PER SIVLESVEI 4B, 1511 MOSS

for Familie Rui

John Whatley
Markveien 11, 1555 Son, Norway

D1

Parsell av Per Sivles veg nr. 6



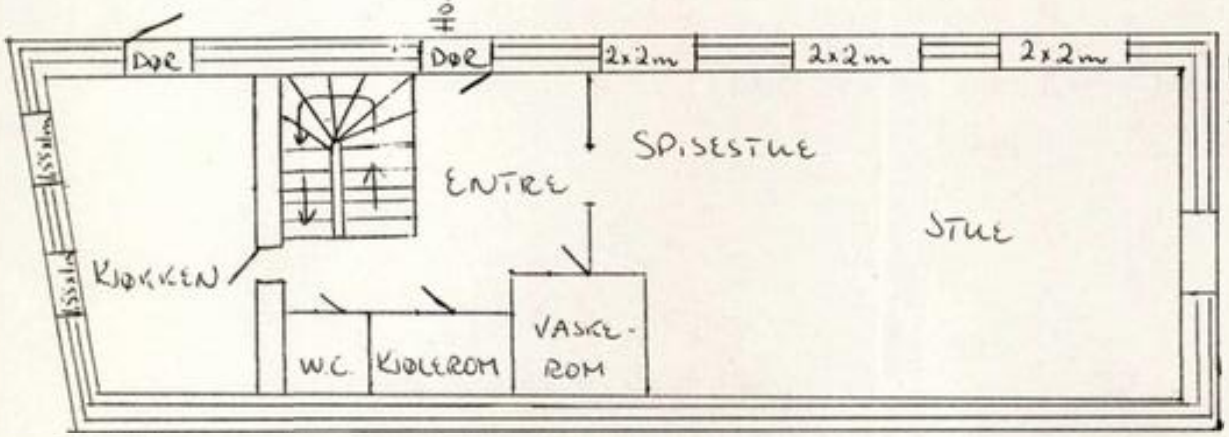
M. = 1:250

Areal = 903,9 m²

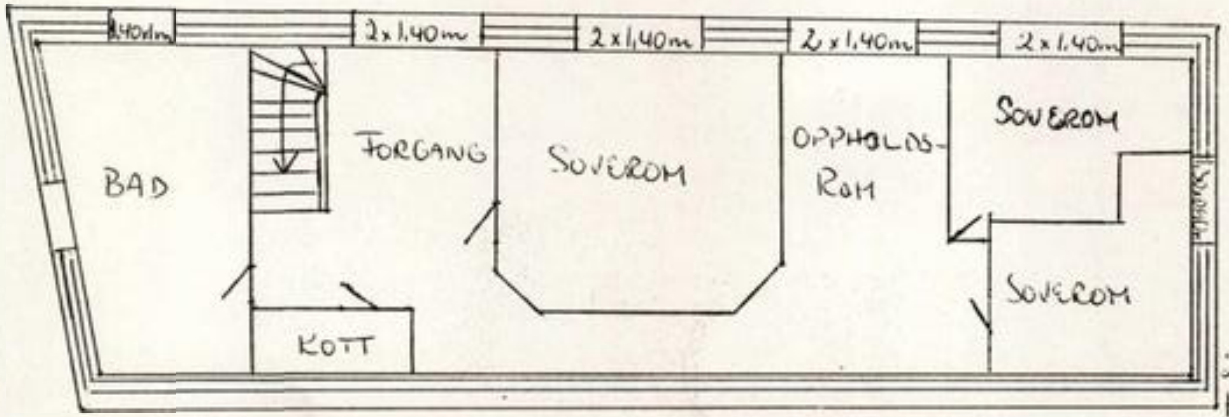
17/67

Sept. -66 P.A.

BYGNINGSRÅDET
2 2 JUNI 2001
ARKIVNR: 1329/01



1 etg.
Høyde under taket: 3,16m



2 etg
Høyde under taket: 2,45m

Plankløsningsforandring
for driftbygning i
Per Sivles vei 43
tilhørende
Trukthusets Helsekostsenter
v/Sverre Rue

BYGN. JOURNAL NR.
20 AUG. 80
SAK NR. 687
I MØTE 11980

MÅLESTOKK: 1:100

3333/80

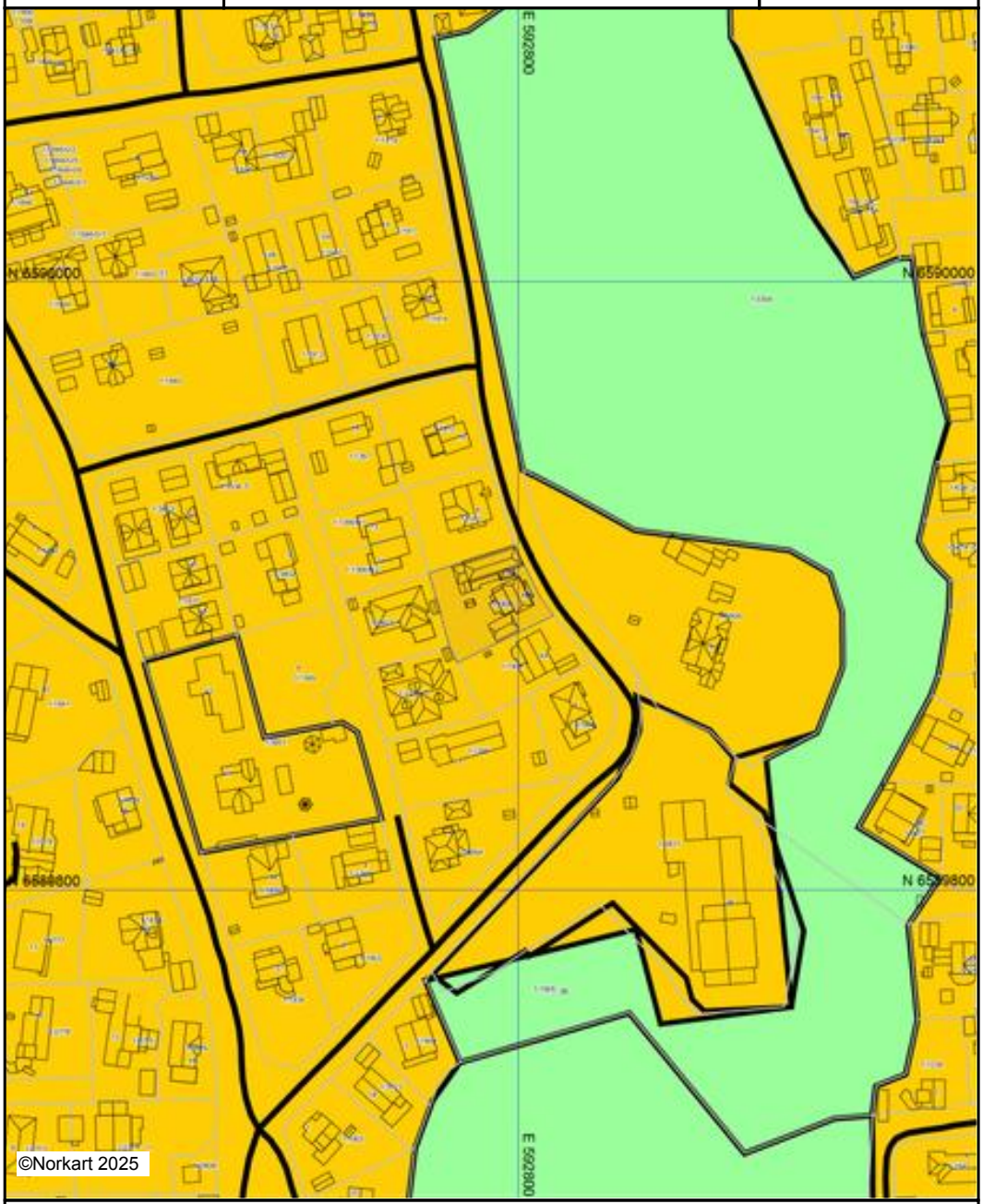
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/1908/0/1
Adresse: Per Sivles vei 4C
Dato: 24.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



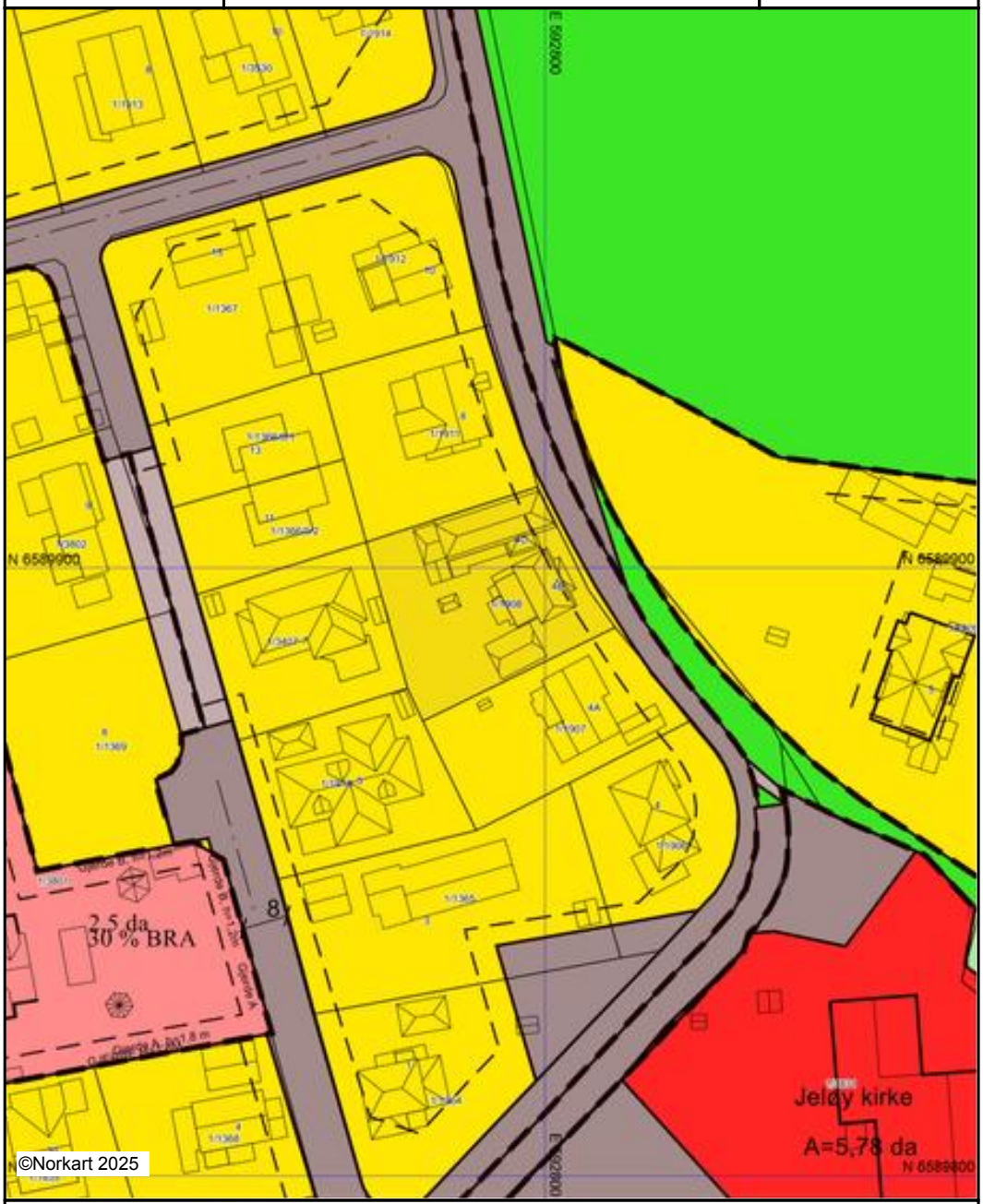
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1908/0/1
Adresse: Per Sivles vei 4C
Dato: 24.11.2025
Målestokk: 1:1000

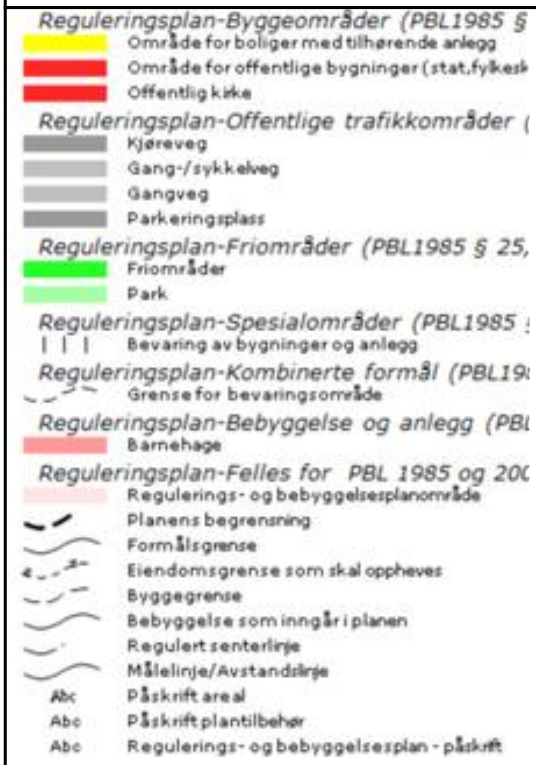
N

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.

Tegnforklaring



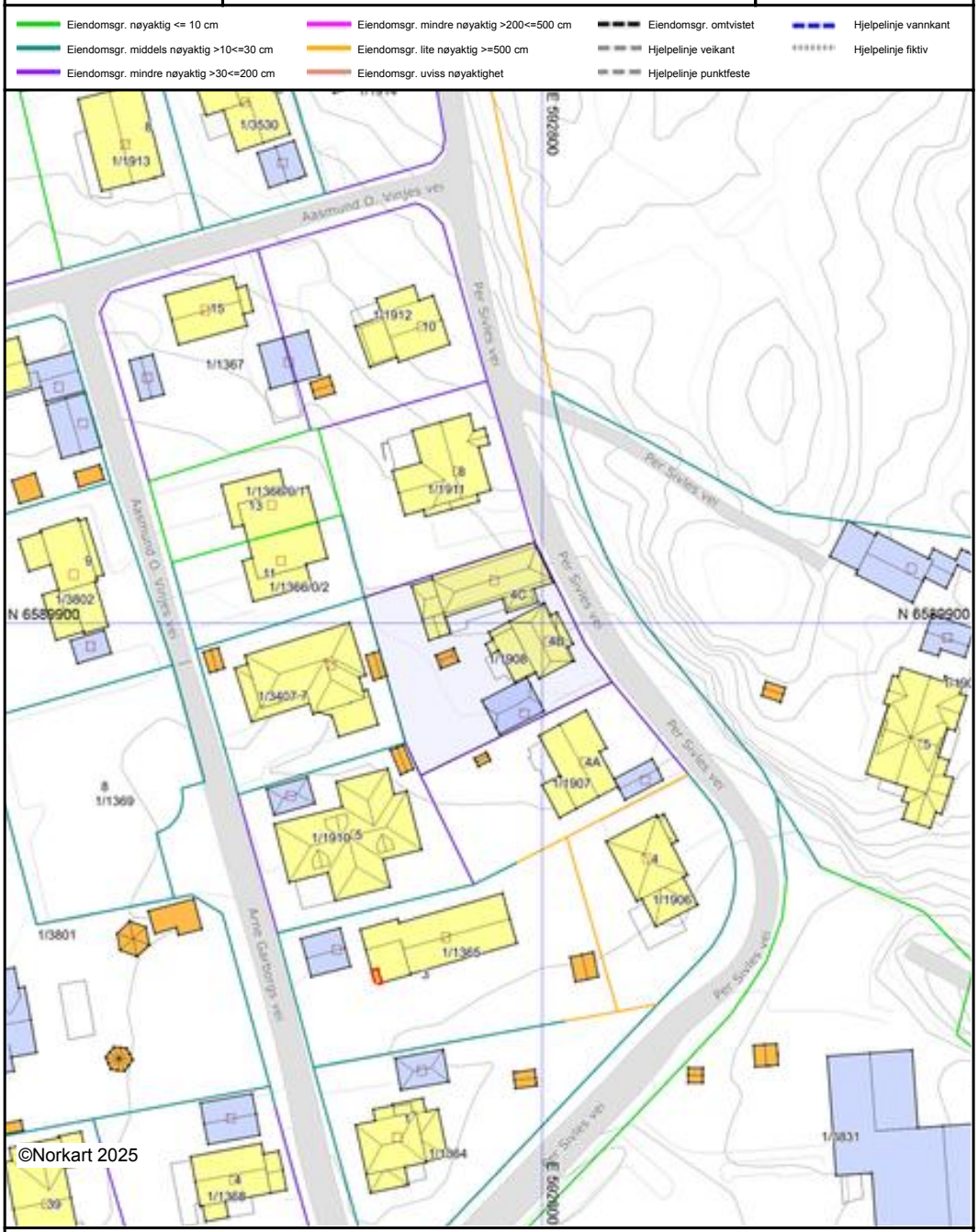
Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/1908/0/1
Adresse: Per Sivles vei 4C
Dato: 24.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602511354
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944383476	MOSS KOMMUNE	Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
050883	ARNTZEN SIGFRIED GREGERS		PER SIVLES VEI 4 B, 1511 MOSS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0104	1	1908

Nye seksjoner

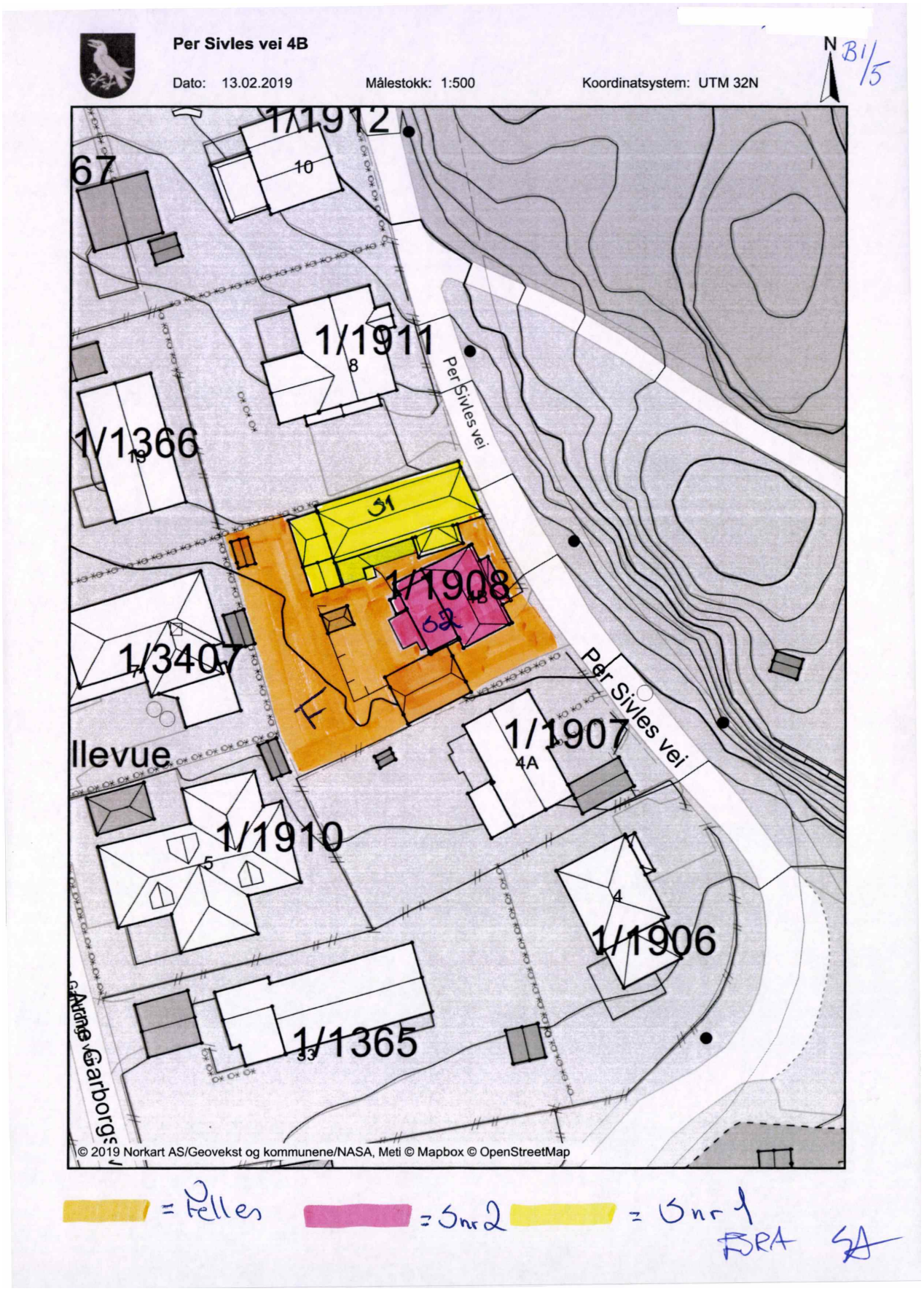
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0104	1	1908	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei
0104	1	1908	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei

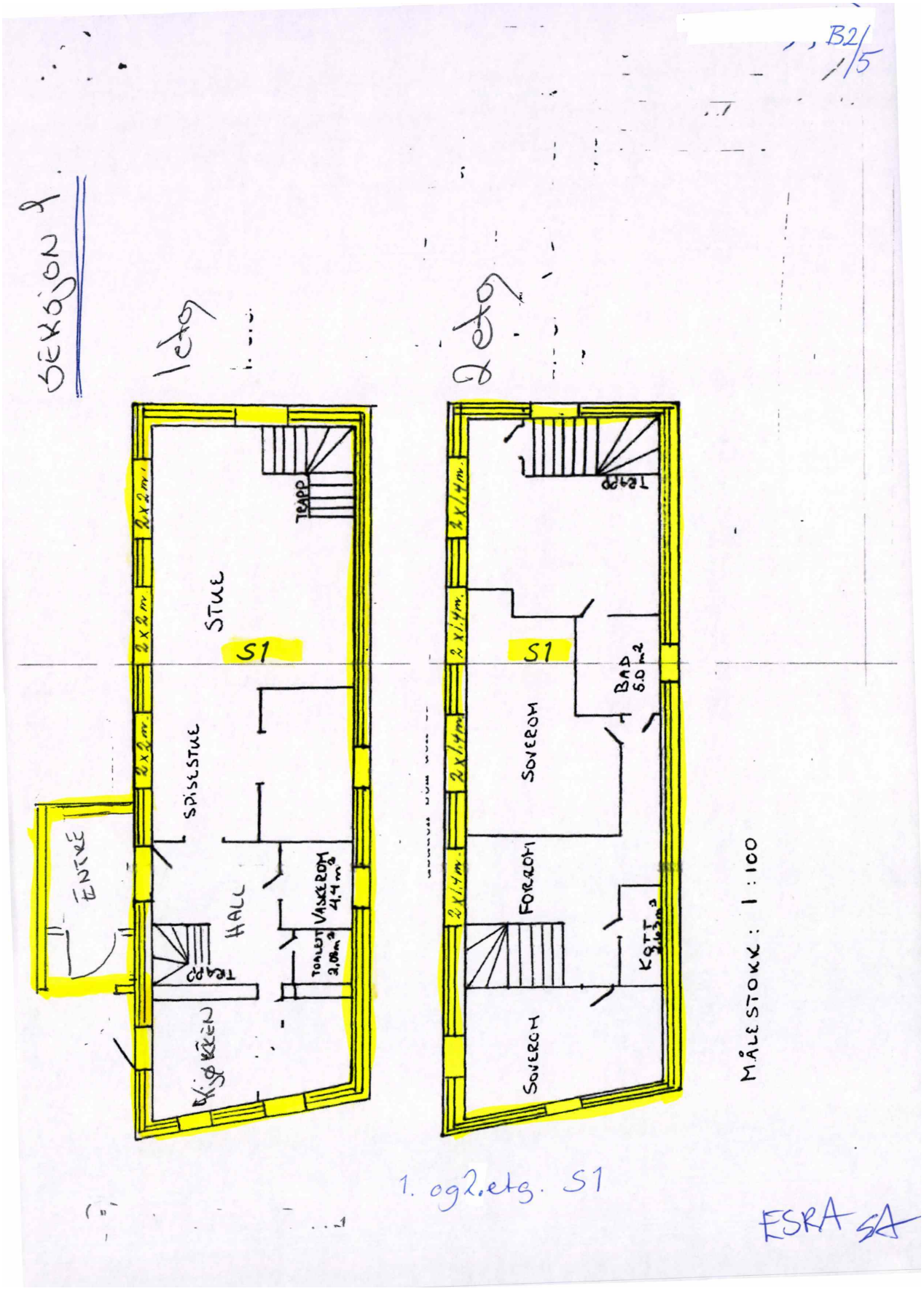
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 379787 Tinglyst: 01.04.2019
STATENS KARTVERK

28.03.2019 09.51

Side 1 av 1


Per Sivles vei 4B
Dato: 13.02.2019
Målestokk: 1:500
Koordinatsystem: UTM 32N
N
B1/5
67
1/1912
10
1/1911
8
1/1366
15
Per Sivles vei
S1
1/1908
48
S2
1/3407
F
1/1907
4A
llevue
1/1910
5
4
1/1906
1/1365
33
Arne Garborgs
© 2019 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap
= Felles
= S nr 2
= S nr 1
BRA
SA

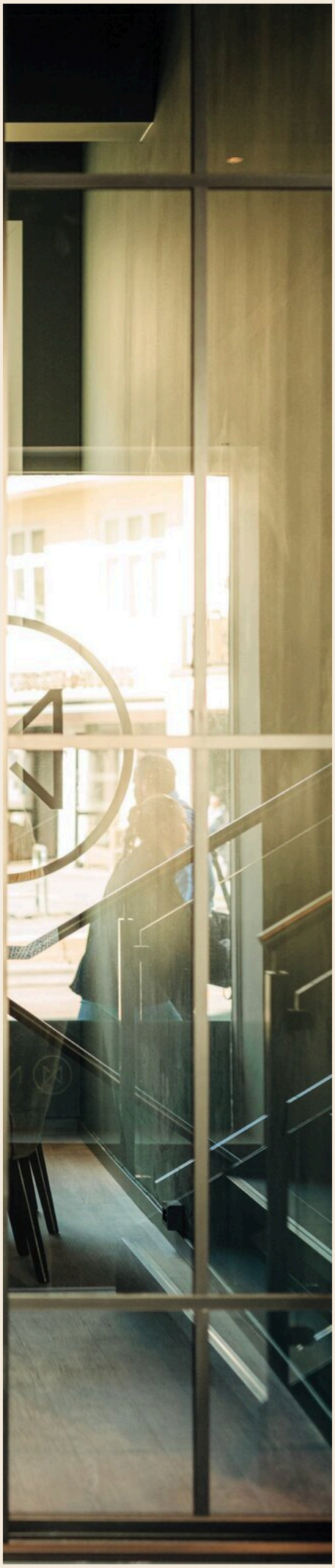

B2/1/5
VERSJON 2
1 etg
2 etg
TRAPP
STUE
S1
SPISESTUE
ENTRE
HALL
VASKEROM 4,4 m²
TOALETT 2,0 m²
KJØKKEN
2 X 2 m.
2 X 1,4 m.
SOVEROM
BAD 6,0 m²
FORROM
KOTT 3,6 m²
MÅLESTOKK: 1:100
1. og 2. etg. S1
ESRA AS

Velkommen til

Nordvik Moss

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0294/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Per Sivles vei 4C 1511 MOSS
Matrikkel: Gnr 1, bnr 1908, snr 1 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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