

Øreveien 157

3 soverom | 165 kvm | Enebolig





Velkommen til

Øreveien 157

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
83	Kontaktinfo
86	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89	Forbrukerinformasjon om budgivning
90	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Svært sentralt beliggende enebolig på stor, flat tomt over ett mål - Behov for oppgraderinger og spennende potensial!

Prisantydning	4 950 000,-
Omkostninger	125 130,-
Totalpris	5 075 130,-
BRA-i	165 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1950
Eierform	Eiet

Kort fortalt

Velkommen til Øreveien 157!

- Skjermede utearealer på baksiden av boligen.
- Romslig og flat tomt på 1 107 m² med stor, grønn hage.
- Tre soverom, samt separat kontor og wc-rom.
- Omlagt takteking i 2020, rehabilitert pipe og peisovn fra 2025.
- Stor vaskekjeller og flere gode boder.
- Tilbaketrukket inngang på baksiden og garasje.
- Gangavstand til flere skoler, barnehager og treningsentre.
- Et steinkast fra Lilleng Helsepark og Rosenvinge Park.

Eiendommen har med sin sentrale beliggenhet kort vei til alle daglige gjøremål og er tilknyttet handelsområde på Høyda - byen i byen når det kommer til shopping og det "nye sentrum". Kort avstand til tog, aktivitetsmuligheter, barnehager, skoler, sjø, fjord og skog gir et nærmiljø som passer for alle.





Entréen knytter boligen naturlig sammen, med videre adkomst til øvrige rom i etasjen og trapp opp til øvre plan. Trappeløpet er utført i heltre.



Stuens vinkel gir god plass til flere sittegrupper og en naturlig flyt mellom romsonene.

Peisovn montert i 2025 bidrar til lun varme og god stemning, supplert av varmepumpe fra 2024 som gir effektiv oppvarming året rundt.







Kjøkkenet ligger tvers over gangen fra stuen og fremstår funksjonelt og oversiktlig.



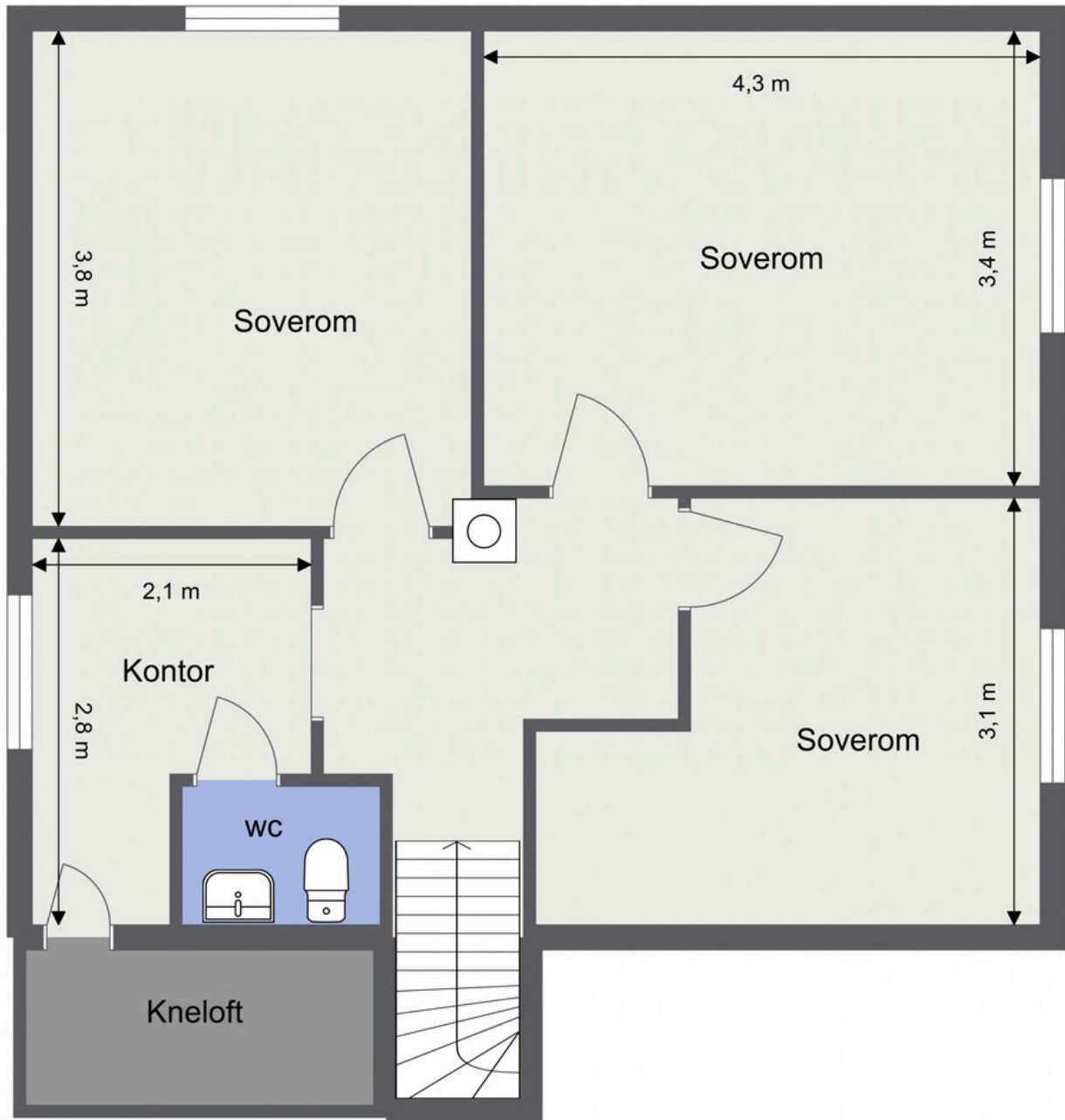
Skapinnredningen har malte fronter, kombinert med laminat benkeplate og fliser på vegg over benk.

Innredningen er utformet med benke- og skapplass på begge sider, og kjøkkenet gir et ryddig uttrykk.





Øreveien 157



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.





Soverom to.



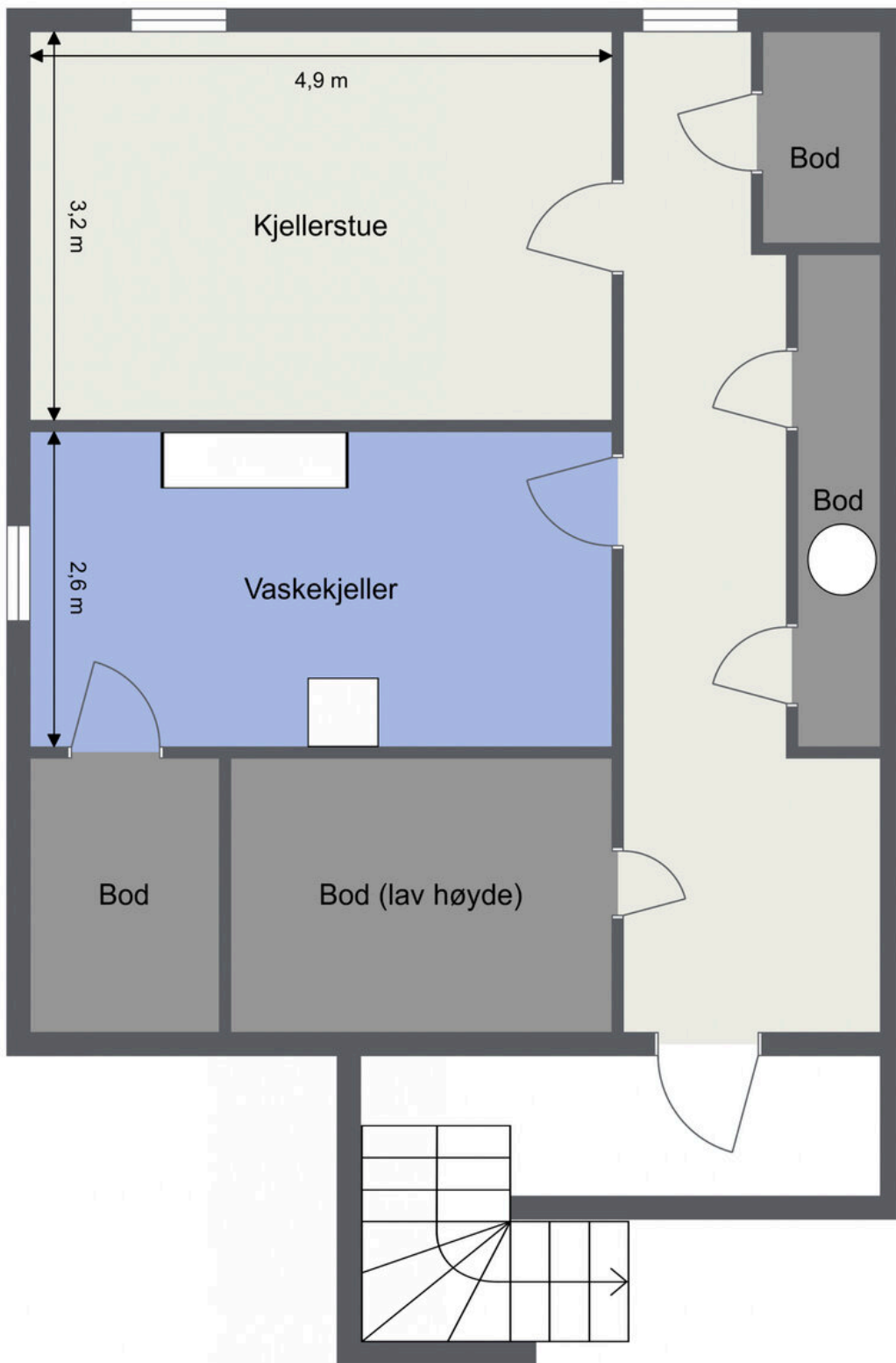
Soverom tre. Alle boligens soverom har lyse overflater og byr på fleksible møbleringsmuligheter.

Kontoret fungerer godt som hjemmekontor, arbeidsrom eller hobbyrom.





Øreveien 157







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
41-0001/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Øreveien 157, 1523 MOSS
Gnr 2, bnr 2508 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Wenche Jentoftsen
Monika Guttulsrød
Rebekka Jentoftsen
Jonas Jentoftsen

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
123 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

125 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
144 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 075 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 094 830,- (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
1950

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 165 kvm
BRA-e: 37 kvm
Totalt BRA: 202 kvm
TBA: 57 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 46 kvm. Gang, vaskekjeller, kjellerstue, bod, bod 2 og bod 3.
Total BRA: 46 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, bad, gang, kjøkken, spisestue og stue.
Total BRA: 69 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Trapperom, toalettrom, kontor, soverom, soverom 2 og soverom 3.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 57 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 11 kvm. Bod. Total BRA: 11 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 26 kvm. Garasje. Total BRA: 26 kvm.

Ikke målbare arealer:
2.etasje har ikke måleverdig areal på 2 kvm, dvs. et totalt gulvareal på 52 kvm.
Kjeller har et ikke måleverdig areal på 15 kvm, dvs. et totalt gulvareal på 61 kvm.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
Underetasje: Gang, vaskekjeller, kjellerstue og 3 boder.
1. etasje: Entré, gang, bad, kjøkken, spisestue og stue.
2. etasje: Trapperom, toalettrom, kontor og 3 soverom.

Øvrige arealer:
- Terrasse på 57 kvm.
- Garasje på 26 kvm.
- Utebod på 11 kvm.

Standard

Boligen er antatt oppført på 1950-tallet og går over to etasjer samt kjeller. Eiendommen er oppgradert de senere årene, blant annet med rehabilitert pipe og ny peisovn i 2025, utbedring av avvik på det elektriske anlegget i 2023 i henhold til rapport fra EI-tilsynet i 2022, samt omlagt taktekking i 2020.

Inngangspartiet er skjermet og tilbaketrukket på baksiden av boligen. Her ønskes du velkommen via en romslig, overbygget veranda som gir ly for vær og vind - et hyggelig ankomstområde som også egner seg godt som sitteplass i hverdagen. Fra verandaen er det adkomst til boligens entré. Inngangspartiet fremstår lyst og ryddig, med god plass til oppbevaring i garderobeskap. Den gjennomgående bruken av treverk, detaljer i kontrastfarger og god takhøyde gir et varmt førsteinntrykk.

Stuens vinkel gir god plass til flere sittegrupper og en naturlig flyt mellom romsonene. Peisovn montert i 2025 bidrar til lun varme og god stemning, supplert av varmepumpe fra 2024 som gir effektiv oppvarming året rundt. Kombinasjonen av lyse overflater, varme tregulv og klassiske detaljer gir stuen et tidløst uttrykk. Spisestuen ligger lett tilgjengelig i tilknytning til både hovedstuen og kjøkkenet. Via en bueåpning videreføres stuen sømløst inn i spisestuen, noe som skaper en åpen, men samtidig tydelig inndelt løsning - godt egnet for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Spisestuen er noe tilbaketrukket og har god plass til et større spisebord. Vinduer med utsyn mot egen tomt gir et naturlig lysinnslipp.

Kjøkkenet ligger tvers over gangen fra stuen og fremstår funksjonelt og oversiktlig. Innredningen er utformet med benke- og skaplass på begge sider, noe som gir gode arbeidsflater. Skapinnredningen har malte fronter, kombinert med laminat benkeplate og fliser på vegg over benk. Det er rikelig med oppbevaringsplass i både over- og underskap, og kjøkkenet gir et ryddig uttrykk.

Badet er av ukjent alder og har god størrelse. Rommet har flislagte overflater og er innredet med nyere dusjkabinett, noe som bidrar til begrenset vannbelastning på gulvet. Videre er badet utstyrt med gulvklosett og servantskap med oppbevaringsplass. Sluk er plassert under dusjkabinettet, men er ikke besikket da sokkel er fastmontert til gulv og vegg.

· 2. etasje:

Boligen har tre soverom. Rommene har lyse overflater og fleksible møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblering, og fremstår som et lunt og behagelig rom. Skyvedørgarderobe gir praktisk oppbevaringsplass uten å oppta unødvendig gulvareal. De øvrige to soverommene egner seg godt som barne-, gjeste- eller ungdomsrom, og har gode lysforhold og varierte bruksmuligheter.

Kontoret fungerer godt som hjemmekontor, arbeidsrom eller hobbyrom. En praktisk og relativt sjelden løsning er direkte adkomst fra kontoret til eget toalettrom. Toalettrommet er innredet med belegg på gulv og tapetserte vegger, samt servant og gulvmontert toalett

· Kjeller

Boligen har en romslig kjeller med flere bruksrom. Kjelleren er innredet med kjellerstue, stor vaskekjeller samt flere boder som gir gode lagringsmuligheter. Vaskekjelleren har flislagt gulv og vegger kledd med trepanel, og er utstyrt med røropplegg for vaskemaskin samt benkeskap med utslagskum. Rommet fremstår som praktisk og funksjonelt til bruk som vaskerom og grovrom. Det er ukjent om kjellerstue er omsøkt. Kjellerstuen tilfredsstillende ikke krav til rømming, dagslysflate og takhøyden er under 2 meter. Rommet er ikke godkjent som varig oppholdsrom.

Innvendige overflater:

- Vegger med panelplater, trepanel, malt strie og tapet.
- Gulv med eikeparkett, laminat og belegg.
- Takplater og Takess-plater i himling.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger i utførelse kobberrør. Stoppekran tilgjengelig.
- Avløp i kombinasjon av plast og støpejernsrør.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og badetrom.
- Varmepumper luft-luft.
- VV-bereder 200 liter, montert i kjellerbod.
- El-skap med skrusikring som overlastvern, underkurser med automatsikringer.
- Overlastvern 50A, 2x16mm².
- El-tilsyn avholdt av Elvia i 2022, avvik rettet og sak avsluttet i aug. 2023.

Parkering

Parkering i garasje og på steinlagt gårds plass. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

- Rehabiliteret pipe og montert peisovn i 2025.
- Varmepumpe fra 2024.
- El-anlegg med utbedrede avvik i 2023 ihht. rapport fra EI-tilsyn i 2022.
- Omlagt taktekking i 2020.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Det er mange år siden. Bare byttet dusjkabinett og det er satt inn av rørlegger.

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? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye kjeller vinduer i 2025. Tak og fasade i år 2020 nytt tak. Komplette piperehabilitering.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Visjonen AS, 25/9-23 Feilretting i sikringsskapet etter tilsyn.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? Sommer/høst 2023 av Elvia.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Er nok en tank ved siden av huset ved epletre, men kan ikke si noe sikkert.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Helrenovert pipe i november 2025, montert inn ny vedovn. Dette er godkjent november 2025.

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) Svar: Ja. Beskriv: Det kom vann i kjelleren januar 2023. Etter mye snø og mye regn. Samt at min mor hadde tettet igjen drenerings hull på kjellergulvet utenfor kjelldøren. Reco var å ordnet dette gjennom Gjensidig Forsikring. Vet ikke når det ble drenert, men det er sikkert over 30 år siden. Har hatt en som har vært å sett og fått pristilbud for drenering. Har sendt mail til han igjen da tilbudet antagelig er blitt slettet.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Svar: Ja. Beskriv: Det var noen mangler som ble ordnet i september 2023.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Vet om en sprekke i grunnmuren. Sprekken er fuget med Tec7-fug, men må utbedres. Det har ikke lekket inn etter at den ble tettet.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Svar: Ja. Beskriv: Garasjeporten.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Svar: Ja. Beskriv: Få tettet sprekken i grunnmur.

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil,

skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig

Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte

ENEBOLIG

-Utvendig: Saltak tekket med betongtakstein. Taktekking hovedtak omlagt i 2020. Snø på tak besiktigelsesdagen, tilstand vurdert på bakgrunn av oppgitt alder. Tak besiktiget fra stige ved takfot. Undertak ikke besiktiget pga. fastmonterte snøfangere nedre del av tak. Ytterligere undersøkelser anbefales utført ved snøfritt tak. Tak over veranda med papptekking. Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag. Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon, fasader med tømmermannskledning i 1. etasje og liggende trepanel i 2. etasje. Saltak med kaldtilloft, oppført med sperrer 4"x4" med senteravstand 1 meter, normalt for byggeår. Taktro av bordkledning. Nyere vindskier. Loft etterisolert. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass med varierende alder, hhv. fra 1981, 2012 og 2015. Kjellervinduer i tilsvarende konstruksjon fra 2025. Ytterdører i tre med glassfelt. Veranda 15 kvm i tilknytning hovedinngang, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag på understøttelse. Takoverbygg over hele verandaen. Rekkverk i tre.

-Innvendig: Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Pipe rehabilitert med innvendig stålrør og montert ny peisovn. Innredet del av kjeller med innvendig påforet isolert vegg, gulv med beleg. Foretatt hulltaking i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold.

-Tomteforhold: Grunnmur fundamentert på komprimert bærelag. Det er påvist riss/sprekk i grunnmur, men ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Dressystem fra byggeår. Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering. Enkelte riss/mindre sprekk påvist, men ikke vesentlige sprekker som symptom på setninger. Terreng med opparbeidet hageanlegg. Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Eldre avløp. TG vurdert på bakgrunn av alder. Dokumentasjon på eventuell eksisterende tank eller foretatt sanering foreligger ikke. Ytterligere undersøkelser anbefales foretatt ved kontakt med kommunens byggesaksavdeling. Dokumentasjon på eventuell eksisterende tank eller foretatt sanering foreligger ikke. Ytterligere undersøkelser anbefales foretatt ved kontakt med kommunens byggesaksavdeling.

BOD

-Redskapsbod oppført i uisolert trekonstruksjon.

GARASJE

-Frittstående garasje med bod oppført i uisolert

trekonstruksjon på ringmur og støpt gulv på grunn. Saltak med takstein, taktro med bordkledning, plassbygde takstoler. Leddport i tre med portautomatikk. Porten er ikke funksjonstestet.

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:

- Veggkonstruksjon. Beskrivelse: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Lokalt noe råte ved avslutning mot vindu i 2. etasje. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen. Værslitt og oppsprukket trevirke samt råte bør utbedres for å hindre videre forringelse av kledningen og unngå ytterligere skade på veggkonstruksjonen.

- Takkonstruksjon/Loft. Beskrivelse: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Skråtak med etablert luftespalte, men denne er tettet i nedre del av skråtaket. Etterisolering på loft avsluttet med plastfolie på på topp, dvs. på kald side av konstruksjonen. -Plastfolie skal monteres på varm side (mot himling i 2. etasje) slik at ikke varm fuktig inneluft kommer ut i isolert del av konstruksjonen og kondenserer/danner fukt mot kald overflate. Plastfolie over himling i 2. etasje er ikke påvist ved besiktigelse rundt loftstrapp. Konsekvens/tiltak: Luftespalte i skråtaket bør åpnes opp, og plastfolie bør fjernes fra kald side av konstruksjonen.

Det bør utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke om det er etablert plastfolie mot himling for øvrig del av konstruksjonen.

Konstruksjon uten plastfolie mot loft var normalt for byggeår hvor konstruksjonen var uisolert/begrenset isolert. Men ved etterisolering og endret bruk er riktig utførelse avgjørende for å unngå utvikling av kondens-/fuktskader.

Dersom tiltakene ikke utføres, er det økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

- Vinduer. Beskrivelse: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist andre avvik.: Dekkbord/omramming avsluttet ned på sålbenkbeslag, hindrer opptørking i bordets endeved og medfører fuktskader/oppsprekking/ redusert levetid. Kjellervinduer nær terreng, medfører økt fuktbelastning og redusert levetid på kjellervinduene. Konsekvens/tiltak: Utskifting av beskadigede dekkbord/omramming og utbedring av øvrige dekkbord slik at endeveden får tilstrekkelig opptørking. Dette vil redusere risikoen for fuktskader, oppsprekking og forlenget levetid på vinduene. Kjellervinduer bør sikres mot økt fuktbelastning ved å etablere tilstrekkelig avstand til terreng, for eksempel ved

å etablere utvendige lyskasser. Vær oppmerksom på alder isolerglass på de eldste vinduene ved jevnlig ettersyn. Med alder øker risiko for punktering av isolerglass, det er påregnelig med kommende utskiftingsbehov.

- Dører. Beskrivelse: Det er påvist andre avvik.: TG vurdert på bakgrunn av alder og isolasjonsevne. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av ytterdørene for å forbedre isolasjonsevnen og redusere varmetap. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økte oppvarmingskostnader og redusert komfort, samt risiko for trekk og fuktskader over tid.

- Rom Under Terreng. Beskrivelse: Foretatt hulltaking i påforet vegg, påvist skadelig fukt i veggens bunnsvill. Målt fuktverdi til 22 vektprosent. I konstruksjoner med lav uttørkingsevne, som konstruksjoner mot terreng, må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent for å unngå fuktskader. Det ble ikke påvist råteskader i bunnsvill i foretatt hulltaking. Merk at hulltaking er foretatt på ett sted og øvrig del av vegg kan ha avvikende forhold. Kjellerstue uten ventilering. Ved fuktsøk på kjellergulv fremkommer forhøyede fuktverdier. For gulvbelegg på kjellergulv med fukt er det påregnelig at det utvikles mugg-/sopp sporer underside av belegg. Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fukt i innvendig påforet vegg. Punktet må sees i sammenheng med bygningens drencsystem. Tilstrekkelig ventilering bør etableres. Pga. høyt fuktnivå i kjellergulv bør gulvbelegg vurderes skiftet til fliser for å unngå mugg-/soppdannelser. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for mugg- og råteskader i trekonstruksjonen, noe som kan medføre dårlig innemiljø.

- Innvendige trapper. Beskrivelse: Det er liten frihøyde i trappeløp. Øvre del av trapp med lav fri høyde til skråtak. Se i tillegg beskrivelser under pkt. "Helse, miljø og sikkerhet" for personsikring/åpninger i opptrinn og rekkverk. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å øke fri høyde i øvre del av trappen for å redusere risikoen for hodeskader ved ferdsl i trappen.

- 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling. Beskrivelse: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu med trekarm i del av vegg ved dusj definert som våtsone. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å fuktbeskytte eller bytte ut vindu med trekarm i våtsone for å hindre fuktskader og forringelse av materialet over tid. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og skade på både vindu og tilstøtende konstruksjoner. Dusjkabinett reduserer risikoen, men regnes ikke som tilstrekkelig fuktsikring etter gjeldende standard.

- 1. etasje - Bad - Overflater Gulv. Beskrivelse: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Del av gulv med fall mot dør, øvrig havldel av gulv med fall mot dusjkabinett. Fallforhold og sluk under dusjkabinett ikke besikket pga. sokkel fastmontert til gulv og vegg. Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

- 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning. Beskrivelse: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

- 2. etasje - Toalettrom - Teknisk anlegg. Beskrivelse: Det er påvist andre avvik. Det er ikke etablert tilluft til rommet. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til rommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og god luftkvalitet. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, dårligere inneklime og økt risiko for fuktskader.

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

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

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

- Ventilasjon. Beskrivelse: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Kjeller med begrenset ventilering.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonsanlegget for å tilpasse det til dagens bruksmønster. Manglende tilpasning kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, noe som kan gi dårlig inneklime og økt risiko for fuktskader. Utbedre ventilering i kjeller.

- Andre VVS-installasjoner. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Varmepumper med varierende alder, eldre modell i entré og nyere i stue. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

- Varmtvannstank. Beskrivelse: Det er påvist andre avvik. Bereder montert i bod uten sluk. Ukjent alder.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres automatisk vannstoppventil/lekkasjedeteksjon. Jevnlig ettersyn Vær oppmerksom på alder, da risikoen for lekkasje eller driftsstans øker med alderen. Det bør etableres fast elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for varmgang og brann.

- Terrengforhold. Beskrivelse: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Del av terreng uten fall fra grunnmur. Avrenning ned utvendig kjellertrapp uten tilstrekkelig avrenning i bunn av trapp/utenfor kjellerinnang. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør etableres tilstrekkelig fall på terreng bort fra grunnmur, samt forbedre avrenningen i bunn av utvendig kjellertrapp og utenfor kjellerinnang. Manglende tiltak kan føre til vannansamlinger mot grunnmur og økt risiko for fuktskader i kjeller og omkringliggende konstruksjoner.

- Utvendige vann- og avløpsledninger. Beskrivelse: Det er påvist andre avvik. Vurderingen av tilstandsgrad er basert på alder.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser ved kamerainspeksjon i stikkledning for å avdekke faktisk tilstand. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.

Følgende forhold er kommentert med TG3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn. Beskrivelse: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Større skjevhet i gang i 2. etasje. 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.

- 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning.

Beskrivelse: Det er påvist sprekke i servant.

Konsekvens/tiltak: Utskifting.

- Kjeller - Vaskekjeller - Generell. Beskrivelse:

Vaskekjeller med flislagt gulv og plastsluk, vegger med trepanel. Røropplegg for vaskemaskin, benkeskap med utslagskum. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom uten tettesjikt.

- Gulv med fall delvis mot dør og mot sluk. Beskrivelse:

Begrenset ventilering. Benkeskap med skadet front.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Fuktsikring og drenering. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Ved fuktsøk på kjellergulv fremkommer forhøyede fuktverdier. Stedvis saltutslag som symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. I Skaderapport fra Reco 24/1-24 fremkommer overflatevann gjennom grunnmur pga. utett utvendig fuktsikring av grunnmur. Konsekvens/tiltak: Forhøyede fuktverdier og saltutslag, sammenholdt med tidligere Skaderapport fra Reco i januar 2024 indikerer at dagens drensssystem har begrenset effekt. Nytt drensssystem bør etableres for å redusere risikoen for ytterligere fuktskader, forringelse av bygningsmaterialer og potensielle inneklimaproblemer.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Veranda med avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter.

- Utvendig trapp uten håndløper, enkelte trinn med feil helling.

- Innvendig trapp med åpninger over dagens krav.

- Radonmåling ikke utført.

- Støttemur for utvendig kjellertrapp med avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- 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.

- Utvendig trapp mangler håndløpere for personsikring. Enkelte trinn med feil helling, medfører vann renner ikke av trinn og fryser til is med økt sikkerhetsfare for å skli.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på om fliser i utvendig trapp tilfredsstillende krav til skliskring.

El-anlegg :

Kursfortegnelse stemmer ikke overens med anleggets kurser. Kursfortegnelse ikke utstedt av aut. installatør.

Samsvarserklæring foreligger ikke.

Utvendig kabel til varmepumpe henger løst.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å

kontrollere det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Selger opplyser at

kjøkkenviften ikke fungerer.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste

"Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet

fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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:

- Selger opplyser: I 2024 ble det kjøpt ny varmepumpe. Vi gjorde ingenting med den gamle som er i gangen og vi monterte opp ny utedel så det er mulighet å bruke den gamle fortsatt og evt kjøpe ny pumpe og koble på.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 044 kWh. i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 660,-pr. 2025.

Kommunale avgifter består av vann, avløp, feiing og renovasjon.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Hus og innbo kr. 10 758,- pr år.

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

Eiendomsskatt

Kr 4 293,- pr. 01.01.2025.

E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 053 161,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 212 645,- pr. 2024

Forsikring

Gjensidig Forsikring. Polisenr: 91057218.

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser at det er mulighet for å legge fiber inn til eiendommen.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 107 kvm (Eiertomt)

Eiendommen har en romslig og flat tomt på 1 107 m², som gir gode bruksmuligheter. Tomten er i hovedsak opparbeidet med gressplen og fremstår grønn og åpen, med god plass til lek, opphold og hagebruk. Utearealene er i stor grad vendt mot baksiden av boligen, noe som gir skjermede soner for privat bruk. Den flate tomten gir enkel adkomst og gode solforhold, samt fleksibilitet for videre tilpasning etter eget ønske og behov.

Parkering gjøres i garasje eller på egen gårdsplass.

I følge grunnkart er tomtegrensene mindre nøyaktig (>200<=500 cm) mot nord og øst, mindre nøyaktig (>30<=200 cm) mot vest og middels nøyaktig (>10<=30 cm) mot sør, med grunnkart som arealkilde.

Adkomst

Se kartskisse i annonser. Det vil bli skiltet med visningskilt 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 har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Øre i Moss - et veletablert og populært boområde. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som byens fulle servicetilbud er lett tilgjengelig innen kort avstand.

I Moss og omegn finnes et bredt spekter av kjøpesentre, aktivitetstilbud og servicetjenester. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres i nærområdet, med blant annet Kiwi kun ca. 170 meter fra boligen. Det er gangavstand til flere skoler og barnehager, treningssentre, aktivitetspark og fine rekreasjonsområder, noe som gjør beliggenheten godt egnet for både barnefamilier og voksne i alle livsfaser.

Fra eiendommen er det kort vei til fots eller en rask sykkel tur til handelsområdet på Høyda samt Moss sentrum, som byr på et rikt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og øvrige sentrumsfasiliteter. Høyda og Varnaveien omtales ofte som «byen i byen» når det gjelder shopping og servering. Kollektivtilbudet er godt, med bussforbindelser fra holdeplass ca. 3 minutters gange fra boligen. Videre er det ca. 2 km til Moss stasjon, med hyppige togavganger mot blant annet Oslo og Halden. Fra Moss sentrum går det også ferjeforbindelse til Vestfoldbyene.

Moss kan by på en rekke flotte tur- og friområder, populære strender og grønne parker. Langs kanalen finner du Sjøbadet, med stor sandstrand, gressletter, trepromenade, båtliv og spisesteder. Bystrandparken på Rabben byr på bademuligheter for både små og store, sandvolleyballbane, lekeapparater, parkarealer og gjestebrygge. Idylliske Nesparken ligger vakkert til ved Vansjø og innbyr til soling, bading, turer langs stiene eller padleturer med kano.

I nærområdet ligger også Mossemarka, som gir rikelige muligheter for et aktivt friluftsliv året rundt, med merkede turløyper, stier og lysløype. Det er heller ikke langt til fjorden med flotte badeplasser og kyststi. For den golfinteresserte er det ca. 10 minutters kjøring til Evje Golfpark, vakkert beliggende ved Evjesund i Oslofjorden og ansett som en av landets beste golfbaner.

Offentlig kommunikasjon

Høyden Ryggeveien (busstopp): 3 min. gange

Moss stasjon: 6 min. kjøring

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

Skoler og barnehager

Ørejordet barnehage: 6 min. gange
Gaupefaret barnehage: 9 min. gange
Solliskogen barnehage: 11 min. gange
Buen barne- og ungdomsskole (1-10.trinn): 4 min. gange
Øreåsen skole (1-7.trinn): 8 min. gange
Melløs skole (1-7.trinn): 15 min. gange
Ekholt skole (1-7.trinn): 15 min. gange
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 6 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 9 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiver for 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. Øreveien 157, "Enebolig og garasjeuthus anneks til bolig" er registrert som "tatt i bruk" i matrikkelen.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipe, datert 11.11.2025.

Byggeår er antatt 1950, og tilbygg med bad og entré er oppført i 1964. Det foreligger kun utvendige, byggemeldte tegninger datert 19.05.1983, samt utvendige tegninger av tilbygget datert 08.06.1964. Det foreligger ikke innvendige tegninger for boligen. Veranda med overbygg fremkommer ikke på utvendige tegninger.

Det er ukjent om kjellerstuen er omsøkt. Kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømning, dagslysflate og takhøyden er under 2 meter. Kjelleren er ikke godkjent som varig oppholdsrom.

Det foreligger godkjente tegninger av garasje, datert 29.05.1986.

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.

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

Vei, vann og avløp

Adkomst til eiendommen via kommunal vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og 23 m2 av eiendommen mot øst er avsatt til kjørevei.

Eiendommen er tilknyttet følgende kommuneplaner:
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021. Delareal: 1 107 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Eiendommen er tilknyttet følgende reguleringsplaner:
Id: M49. Navn: Ørebråten. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 12.04.1985. Delareal: 23 m2. Formål: Kjørevei.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Ingen per 03.02.2026.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

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

Dødsbo

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen. Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan viderefremme 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 deknings salg 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

Meglere vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 74 250,-

Grunnpakke Hus kr. 12 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar (pakkepris, alle inkludert til denne prisen) kr. 6 900,-

Samlet skal selger betale kr. 158 940,- 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 3. februar 2026

Megler

Tarjei Innleggen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41696768

Megler 2

Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

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).

Øreveien 157

Nabolaget Øre - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Buen barne- og ungdomsskole (1-7 kl.)	4 min	0.3 km
Øreåsen skole (1-7 kl.)	8 min	0.6 km
Melløs skole (1-7 kl.)	15 min	1.3 km
Ekholt skole (1-7 kl.)	15 min	1.3 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	2.2 km
Malakoff videregående skole	17 min	1.4 km
Kirkeparken videregående skole	7 min	2.8 km

Offentlig transport

Høyden Ryggeveien	3 min	0.2 km
Totalt 8 ulike linjer		
Moss stasjon	6 min	2.4 km
Linje RE20, RX20, R21, R23x		
Oslo Gardermoen	1 t 14 min	

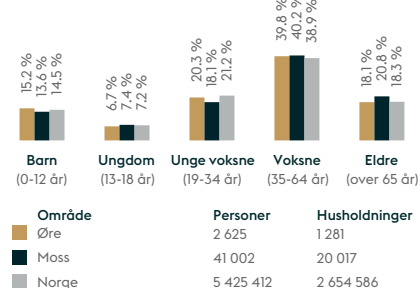
Barnehager

Ørejordet barnehage (1-5 år)	6 min	0.5 km
113 barn		
Gaupefaret barnehage (1-5 år)	9 min	0.7 km
92 barn		
Solliskogen barnehage (0-5 år)	11 min	0.9 km
47 barn		

Dagligvare

Kiwi Høyden	3 min	
Meny Høyden	7 min	

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

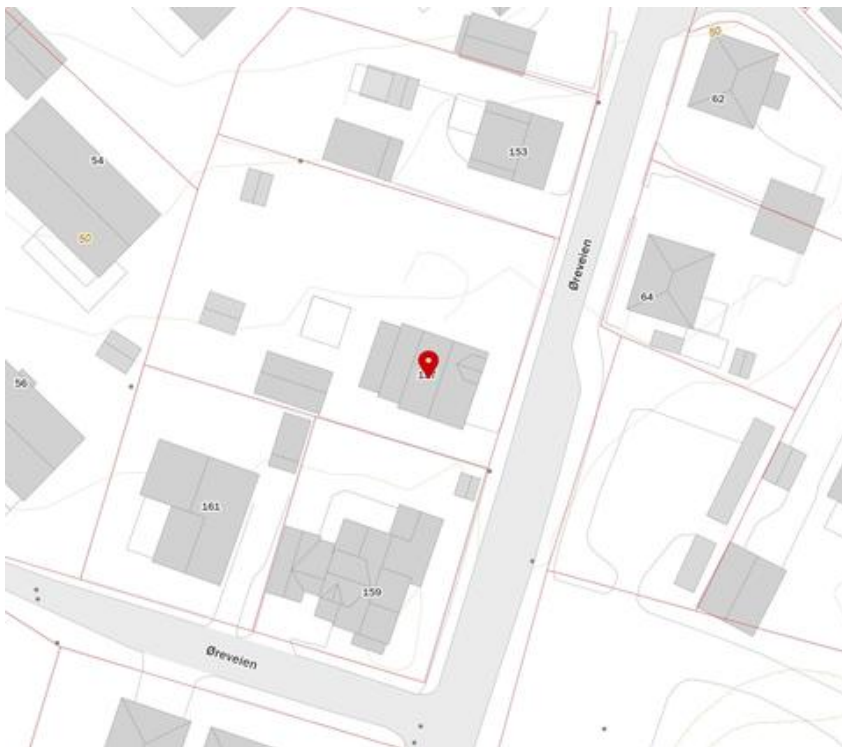
Sport

Buen kristne Skole - Nærmiljøa...	4 min	
Squash og bowlingsenteret	7 min	
Spent Moss	7 min	
Actic Moss	9 min	

Støynivået
Lite støynivå 86/100





Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Øreveien 157 , 1523 MOSS
 MOSS kommune
 # gnr. 2, bnr. 2508

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 18176-1743

Referansenummer: ZV9511

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 fuktøk.

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
- støtmurer
- 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Bolig oppført i trekonstruksjoner i halvannen etasje over kjeller. I tillegg oppført garasje og utebod. Byggeår antatt 1950, tilbygg med bad og entré oppført i 1964.

Bolig oppgradert de siste år ved blant annet : Rehabiliteret pipe og montert peisovn i 2025
El-anlegg med utbedrede avvik i 2023 ihht. rapport fra El-tilsyn i 2022
Omlagt taktekkning i 2020

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

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak tekket med betongtakstein.
Taktekking omlagt i 2020. Tak over veranda med papptekking. Snø på tak besiktigelsesdagen, tilstand vurdert på bakgrunn av oppgitt alder.
Tak besiktiget fra stige ved takfot. Undertak ikke besiktiget pga. fastmonterte snøfangere nedre del av tak. Ytterligere undersøkelser anbefales utført ved snøfritt tak.
Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag.
Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon, fasader med tømmermannskledning i 1. etasje og liggende trepanel i 2. etasje. Saltak med kaldtloft, oppført med sperrer 4"x4" med senteravstand 1 meter, normalt for byggeår. Taktro av bordkledning. Nyere vindskier. Loft etterisolert.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass med varierende alder, hhv. fra 1981, 2012 og 2015. Kjellervinduer i tilsvarende konstruksjon fra 2025.
Ytterdører i tre med glassfelt.
Veranda 15 kvm i tilknytning hovedinngang, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag på understøttelse. Takoverbygg over hele verandaen. Rekkverk i tre.
Utvendig trapp til kjeller i murt/støpt konstruksjon.
-Se i tillegg beskrivelser under pkt. Helse, miljø og sikkerhet.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Vegger med panelplater, trepanel, malt strie og tapet. Himlinger generelt med takplater/Takess-plater.
Gulv med eikeparkett, laminat og belegg.
Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Pipe rehabilitert med innvendig stålrør og montert ny peisovn.
Innredet del av kjeller med innvendig påforet isolert vegg, gulv med belegg.
Foretatt hulltaking i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold.
Tretrapp med åpne opptrinn, håndløper på vegg og spilerekker i trapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Flislagt baderom med ukjent alder.
Flislagte vegger.

Flislagt gulv.
Sluk under dusjkabinett ikke besiktiget pga. sokkel fastmontert til gulv og vegg.
Gulvklosett, servantskap og nyere dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom bak dusjnise, uten å påvise unormale forhold.

Vaskekjeller
Vaskekjeller med flislagt gulv og plastsluk, vegger med trepanel.
Rørøpplagg for vaskemaskin, benkeskap med utslagskum.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga. tilleggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skapinnredning med malte fronter og laminat benkeplate, fliser på vegg over benk.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvbelegg og tapetserte vegger.
Gulvklosett og veggmontert servant. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i utførelse kobberør. Stoppekran tilgjengelig.
Avløp i kombinasjon av plast og støpejernsrør.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Varmepumper luft-luft.
VV-bereder 200 liter, montert i kjellerbod.
El-skap med skrusikring som overlastvern, underkurser med automatsikringer.
Overlastvern 50A, 2x16mm².
El-tilsyn avholdt av Elvia i 2022, avvik rettet og sak avsluttet i aug. 2023.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmur fundamentert på komprimert bærelag. Det er påvist riss/sprekk i grunnmur, men ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Drensssystem fra byggeår.
Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss/mindre sprekk påvist, men ikke vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Terreng med opparbeidet hageanlegg.
Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Eldre avløp.
Dokumentasjon på eventuell eksisterende tank eller foretatt sanering foreligger ikke.
Ytterligere undersøkelser anbefales foretatt ved kontakt med kommunens byggesaksavdeling.

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

[Gå til side](#)

Veranda med avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter.
Utvendig trapp uten håndløper, enkelte trinn med feil helling.
Innvendig trapp med åpninger over dagens krav.
Radonmåling ikke utført.
Støttemur for utvendig kjellertrapp med avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

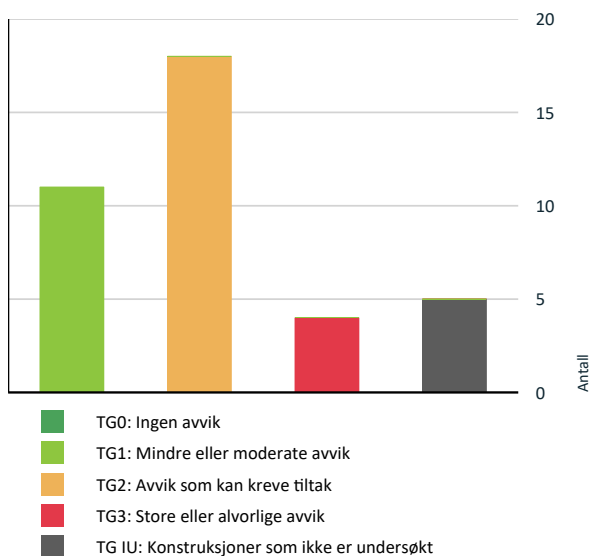
Godkjente/byggemeldte plantegninger foreligger ikke. -Ukjent om kjellerstue med omsøkt.

Kjellerstue tilfredsstillende ikke forskriftskrav til rømning og dagslysflate. Romhøyde under 2,0 meter.

Veranda med takoverbygg fremkommer ikke på foreliggende godkjente tegninger fra byggesak. Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om søknad/endring.

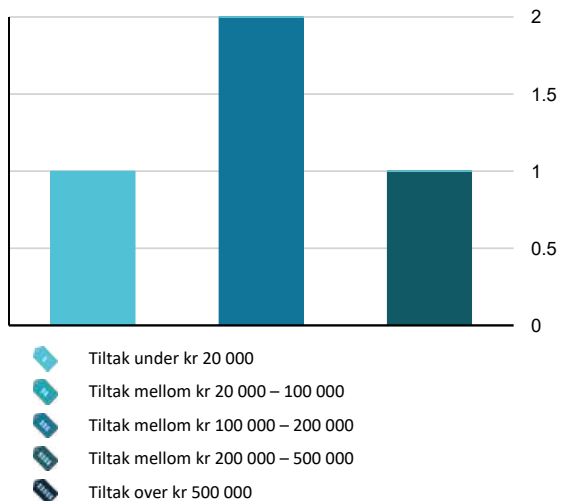
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)


TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


- Utvendig > Taktekkning tak over veranda [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varme [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)


TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


-  **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)


-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

-  **Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)






-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [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](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  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

ENEBOLOG

Byggeår
1950

Kommentar

Antatt byggeår, på bakgrunn av eldre byggesak. Tilbygg bad og entré 1964.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med betongtakstein.

Taktekking hovedtak omlagt i 2020.

Snø på tak besiktigelsesdagen, tilstand vurdert på bakgrunn av oppgitt alder.

Tak besiktiget fra stige ved takfot. Undertak ikke besiktiget pga. fastmonterte snøfangere nedre del av tak. Ytterligere undersøkelser anbefales utført ved snøfritt tak.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Taktekking tak over veranda

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak over veranda med papptekking.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Alder papptekking ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon, fasader med tømmermannskledning i 1. etasje og liggende trepanel i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Lokalt noe råte ved avslutning mot vindu i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trevirke samt råte bør utbedres for å hindre videre forringelse av kledningen og unngå ytterligere skade på veggkonstruksjonen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med kaldtloft, oppført med sperrer 4"x4" med senteravstand 1 meter, normalt for byggeår. Taktro av bordkledning. Nyere vindskier. Loft etterisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Skråtak med etablert luftespalte, men denne er tettet i nedre del av skråtaket.

Etterisolering på loft avsluttet med plastfolie på på topp, dvs. på kald side av konstruksjonen. -Plastfolie skal monteres på varm side (mot himling i 2. etasje) slik at ikke varm fuktig inneluft kommer ut i isolert del av konstruksjonen og kondenserer/danner fukt mot kald overflate.

Plastfolie over himling i 2. etasje er ikke påvist ved besiktigelse rundt loftstrapp.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Luftespalte i skråtaket bør åpnes opp, og plastfolie bør fjernes fra kald side av konstruksjonen.

Det bør utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke om det er etablert plastfolie mot himling for øvrig del av konstruksjonen. Konstruksjon uten plastfolie mot loft var normalt for byggeår hvor konstruksjonen var uisolert/begrenset isolert. Men ved etterisolering og endret bruk er riktig utførelse avgjørende for å unngå utvikling av kondens-/fuktskader.

Dersom tiltakene ikke utføres, er det økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Etterisolert på loft. Senket himling i 2. etasje



Etterisolering med plastfolie mot kald side

Vinduer

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass med varierende alder, hhv. fra 1981, 2012 og 2015. Kjellervinduer i tilsvarende konstruksjon fra 2025.

Vurdering av avvik:

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

Dekkbord/omramming avsluttet ned på sålbenbeslag, hindrer opptørking i bordets endeved og medfører fuktskader/oppsprekking/ redusert levetid.

Kjellervinduer nær terreng, medfører økt fuktbelastning og redusert levetid på kjellervinduene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utskifting av beskadigede dekkbord/omramming og utbedring av øvrige dekkbord slik at endeveden får tilstrekkelig opptørking. Dette vil redusere risikoen for fuktskader, oppsprekking og forlenget levetid på vinduene.

Kjellervinduer bør sikres mot økt fuktbelastning ved å etablere tilstrekkelig avstand til terreng, for eksempel ved å etablere utvendige lyskasser.

Vær oppmerksom på alder isolerglass på de eldste vinduene ved jevnlig ettersyn. Med alder øker risiko for punktering av isolerglass, det er påregnelig med kommende utskiftingsbehov.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Ytterdører i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av ytterdørene for å forbedre isolasjonsevnen og redusere varmetap. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økte oppvarmingskostnader og redusert komfort, samt risiko for trekk og fuktskader over tid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda 15 kvm i tilknytning hovedinngang, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag på understøttelse. Takoverbygg over hele verandaen. Rekkverk i tre.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp til kjeller i murt/støpt konstruksjon.

-Se i tillegg beskrivelser under pkt. Helse, miljø og sikkerhet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger med panelplater, trepanel, malt strie og tapet. Himlinger generelt med takplater/Takess-plater. Gulv med eikeparkett, laminat og belegg.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

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

Større skjevhet i gang i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe rehabilitert med innvendig stålrør og montert ny peisovn.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Pipe med innvendig stålrør

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innredet del av kjeller med innvendig påforet isolert vegg, gulv med belegg. Foretatt hulltaking i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Foretatt hulltaking i påforet vegg, påvist skadelig fukt i veggens bunnsvill. Målt fuktverdi til 22 vektprosent.

I konstruksjoner med lav uttørkingsevne, som konstruksjoner mot terreng, må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent for å unngå fuktskader.

Det ble ikke påvist råteskader i bunnsvill i foretatt hulltaking. Merk at hulltaking er foretatt på ett sted og øvrig del av vegg kan ha avvikende forhold.

Kjellerstue uten ventiler.

Ved fuktøk på kjellergulv fremkommer forhøyede fuktverdier. For gulvbelegg på kjellergulv med fukt er det påregnelig at det utvikles mugg-/soppsporers underside av belegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fukt i innvendig påforet vegg.
Punktet må sees i sammenheng med bygningens drencsystem.

Tilstrøkkelig ventilering bør etableres.

Pga. høyt fuktnivå i kjellergulv bør gulvbelegg vurderes skiftet til fliser for å unngå mugg-/soppdannelser.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for mugg- og råteskader i trekonstruksjonen, noe som kan medføre dårlig innemiljø.



Kjellerstue



Fuktmåling i

TG 2 Innvendige trapper

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

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Øvre del av trapp med lav fri høyde til skråtak.

Se i tillegg beskrivelser under pkt. "Helse, miljø og sikkerhet" for personsikring/åpninger i opptrinn og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å øke fri høyde i øvre del av trappen for å redusere risikoen for hodeskader ved ferdsel i trappen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med ukjent alder.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flislagte vegger.

Vurdering av avvik:

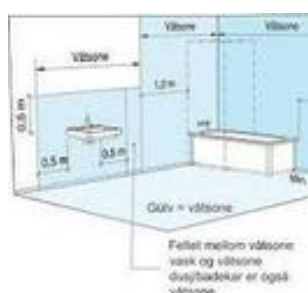
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

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

Det anbefales å fuktbeskytte eller bytte ut vindu med trekarm i våtzone for å hindre fuktskader og forringelse av materialet over tid.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og skade på både vindu og tilstøtende konstruksjoner.

Dusjkabinett reduserer risikoen, men regnes ikke som tilstrekkelig fuktsikring etter gjeldende standard.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

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

Del av gulv med fall mot dør, øvrig havdel av gulv med fall mot dusjkabinett.

Fallforhold og sluk under dusjkabinett ikke besiktiget pga. sokkel fastmontert til gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under dusjkabinett ikke besiktiget pga. sokkel fastmontert til gulv og vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere undersøkelser anmodes utført ved demontering av fast sokkel.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Gulvklosett, servantskap og nyere dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekke i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørrblad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Vaskekjeller med flislagt gulv og plastsluk, vegger med trepanel.
Rørpropplegg for vaskemaskin, benkeskap med utslagskum.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom uten tettesjikt.

Gulv med fall delvis mot dør og mot sluk.

Begrenset ventilering.

Benkeskap med skadet front.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Skapinnredning med malte fronter og laminat benkeplate, fliser på vegg over benk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg og tapetserte vegger.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > TOALETTROM

Teknisk anlegg

Gulvklosett og veggmontert servant. Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilluft til rommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og god luftkvalitet. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger i utførelse kobberør. Stoppekran tilgjengelig.

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.



Avløpsrør

Avløp i kombinasjon av plast og støpejernsrør.

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



TO 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Kjeller med begrenset ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonsanlegget for å tilpasse det til dagens bruksmønster.

Manglende tilpasning kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, noe som kan gi dårlig innelima og økt risiko for fuktskader.

Utbedre ventilering i kjeller.

TO 2 Andre VVS-installasjoner

Varmepumper luft-luft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumper med varierende alder, eldre modell i entré og nyere i stue.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TO 2 Varme

Boligen er elektrisk oppvarmet.

Varmefordeling ved panelovner og varmpumper.

TO 2 Varmtvannstank

VV-bereder 200 liter, montert i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bereder montert i bod uten sluk.

Ukjent alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det bør monteres automatisk vannstopventil/lekkasjedeteksjon.

Jevnlig ettersyn Vær oppmerksom på alder, da risikoen for lekkasje eller driftsstans øker med alderen.

Det bør etableres fast elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for varmgang og brann.



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 bygningsakkyndig 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 skrusikring som overlastvern, underkurser med automatsikringer.

Overlastvern 50A, 2x16mm².

El-tilsyn avholdt av Elvia i 2022, avvik rettet og sak avsluttet i aug. 2023.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. 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 Kursfortegnelse stemmer ikke overens med anleggets kurser. Kursfortegnelse ikke utstedt av aut. installatør. Samsvarserklæring foreligger ikke.

Utvendig kabel til varmepumpe henger løst.

Vær oppmerksom på at El-tilsyn kun er en stikkontroll av enkelte punkter av anlegget.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnmur fundamentert på komprimert bærelag. Det er påvist riss/sprekk i grunnmur, men ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenssystem fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Ved fuktsøk på kjellergulv fremkommer forhøyede fuktverdier. Stedvis saltutslag som symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. I Skaderapport fra Reco 24/1-24 fremkommer overflatevann gjennom grunnmur pga. utett utvendig fuktsikring av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhøyede fuktverdier og saltutslag, sammenholdt med tidligere Skaderapport fra Reco i januar 2024 indikerer at dagens drenssystem har begrenset effekt.

Nytt drenssystem bør etableres for å redusere risikoen for ytterligere fuktskader, forringelse av bygningsmaterialer og potensielle innklimaproblemer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Saltutslag



TG 1 Grunnmur og fundamenter

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



TG 2 Terrengforhold

Terreng med opparbeidet hageanlegg.

Vurdering av avvik:

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

Del av terreng uten fall fra grunnmur.

Avrenning ned utvendig kjellertrapp uten tilstrekkelig avrenning i bunn av trapp/utenfor kjellerinngang.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terreng bort fra grunnmur, samt forbedre avrenningen i bunn av utvendig kjellertrapp og utenfor kjellerinngang.

Manglende tiltak kan føre til vannansamlinger mot grunnmur og økt risiko for fuktskader i kjeller og omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vurderingen av tilstandsgrad er basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføre ytterligere undersøkelser ved kamerainspeksjon i stikkledning for å avdekke faktisk tilstand.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.



TG 3 Septiktank

Dokumentasjon på eventuell eksisterende tank eller foretatt sanering foreligger ikke.
Ytterligere undersøkelser anbefales foretatt ved kontakt med kommunens byggesaksavdeling.

TG 3 Oljetank

Dokumentasjon på eventuell eksisterende tank eller foretatt sanering foreligger ikke.
Ytterligere undersøkelser anbefales foretatt ved kontakt med kommunens byggesaksavdeling.

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 bygningsfagkyndige 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 befaringsstidpunktet.

Veranda med avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter.
Utvendig trapp uten håndløper, enkelte trinn med feil helling.
Innvendig trapp med åpninger over dagens krav.
Radonmåling ikke utført.
Støttemur for utvendig kjellertrapp med avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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.

Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig trapp mangler håndløpere for personsikring. Enkelte trinn med feil helling, medfører vann renner ikke av trinn og fryser til is med økt sikkerhetsfare for å skli.

Det foreligger ikke dokumentasjon på om fliser i utvendig trapp tilfredsstillende krav til skliskring.

El-anlegg :

Kursfortegnelse stemmer ikke overens med anleggets kurser. Kursfortegnelse ikke utstedt av aut. installatør. Samsvarserklæring foreligger ikke.

Utvendig kabel til varmpumpe henger løst.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Redskapsbod oppført i uisolert trekonstruksjon.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående garasje med bod oppført i uisolert trekonstruksjon på ringmur og støpt gulv på grunn. Saltak med takstein, taktro med bordkledning, plassbygde takstoler. Leddport i tre med portautomatikk. Porten er ikke funksjonstestet.

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

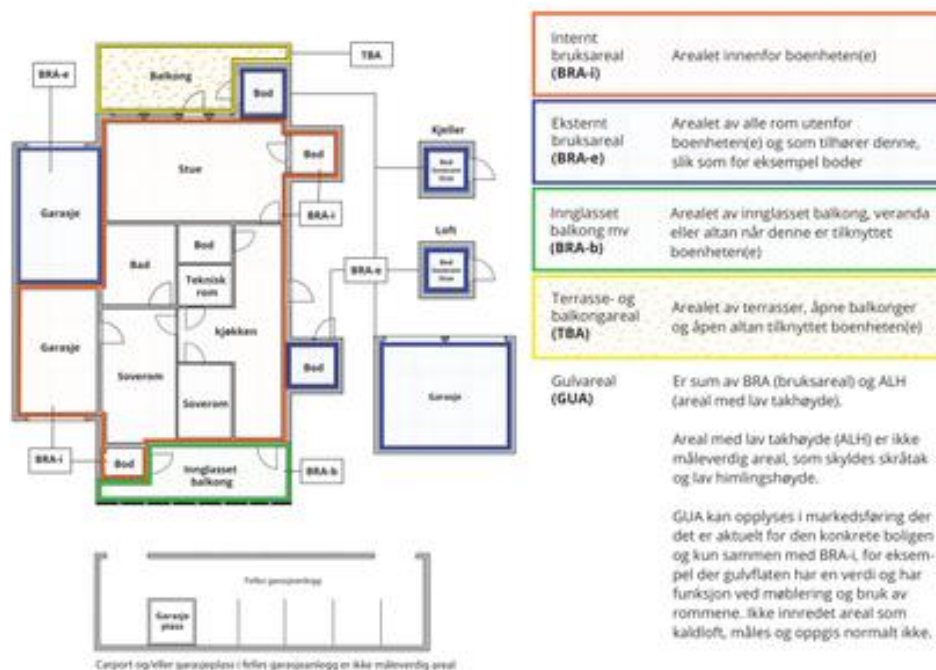
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Areal 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	50			50	57	2	52
1. etasje	69			69			69
Kjeller	46			46		15	61
SUM	165				57	17	182
SUM BRA	165						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom, toalettrom, kontor, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. etasje	Entré, bad, gang, kjøkken, spisestue, stue		
Kjeller	Gang, vaskekjeller, kjellerstue, bod, bod 2, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Godkjente/byggemeldte plantegninger foreligger ikke. -Ukjent om kjellerstue med omsøkt. Kjellerstue tilfredsstillende ikke forskriftskrav til rømning og dagslysflate. Romhøyde under 2,0 meter. Veranda med takoverbygg fremkommer ikke på foreliggende godkjente tegninger fra byggesak. Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om søknad/ending.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2025 : Rehabiliteret pipe og montert peisovn.
2023 : Elektro : Rettet feil i el-skap etter el-tilsyn.
2020 : Omlagt taktekkning.

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bod		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	160	5
Utebod	0	11
Garasje	0	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	2508		0	1107 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øreveien 157

Hjemmelshaver

Holmlund Ruth Ragnhild Gustava

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	06.01.2026		Gjennomgått		Nei
Skaderapport		RECO Bygg og Skadeteknikk AS, 24/2-2024	Gjennomgått		Nei
El-tilsyn		Elvia, sak avsluttet 2/8-2023	Gjennomgått		Nei
System-dokumentasjon elektro		Visjonel AS, 13/7-2023 ; Utbedret avvik ihht tilsynsrapport fra Elvia	Gjennomgått		Nei
Faktura		Tak og Fasade, 21/8-2020; Omlagt tak	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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 omsluttete 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/ZV9511>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. jan. 2026

Oppdragsnummer
41-0001/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Øreveien 157, 1523 MOSS	Meglerfirma Nordvik Moss
Selgere Rebekka Jentoftsen, Wenche Jentoftsen, Monika Guttulsrød, Jonas Jentoftsen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 10. januar 2025	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Ja. Ruth Ragnhild Gustava Holmlund	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 91057218 Forsikret i: Gjensidig Forsikring	

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er mange år siden. Bare byttet dusjkabinett og det er satt inn av rørlegger

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye kjeller vinduer i 2025 Har kvitteringer på hva som er betalt Tak og fasade i år 2020 nytt tak. Henriksen-Bredsel Østkilen 6 GRESSVIK 1621 Faktnr.: 94630 Fakt.dato: 07.11.25 Telefon.: 69 94 95 50 E-post: post@henriksen-brensel.no Org.nr.: 924636734 Vår ref.: Martin Side: 1/2 Foretaksregister Monika Guttulsrød Øreveien 157 Leveringsadresse: Monika Guttulsrød Øreveien 157 1523 MOSS 1523 MOSS Kundenr.: 32658 Faktura Artikkelnr. Artikkelnavn Levert Enhet Beløp Enh.pris Rab.l Rest Ordrenr.: 25.09.25 21230 Deres ref.: Ordredato.: Utført: TIRSDAG 4. NOVEMBER Komplette piperehabilitering ca 10lm Ø150, stive syrefaste rør 1 uttak i 1. etg. Sotluke kjeller. Luke på loft beholdes kun for inspeksjon. Ekstra sikring over tak med plattform. Innkjøpt ovn Asgård 9 - montert og tilkoblet rehabiløsning. 888001H GLASSPLATE D85B65CM 6mm Form F KLART GLASS 1,00 1 697,60 1 697,60 Røykrørløsning*: 51044489 Ø150 200 RETT 1,1 MBE 1,00 341,60 341,60 51014107 Ø150/250 RETT 1,1MM MBE 1,00 366,40 366,40 51014119 Ø150 PYNTERING Ø260 MBE 1,00 471,20 471,20 870612H MURSTUSS Ø150(160) LANG 30cm 1,00 384,80 384,80 *Avregnet etter faktisk forbruk. 999999 Komplette piperehabilitering ca 10lm Ø150, stive syrefaste rør. STK 30 804,00 30 804,00 1,00 Sort avslutning over tak. Arbeid og materiell: 900216 TRANSPORT OG RIGG VED MONTERING STK 1,00 1 646,40 1 646,40 900216 TRANSPORT OG RIGG VED MONTERING STK 1,00 1 568,00 1 568,00 900215 FORBRUKSMATERIELL VED MONTERING STK 1,00 904,80 904,80 999993 AVFALLSHÅNTERING 1,00 272,80 272,80 900225 SØKNAD OM ANSVARSRETT* STK 1,00 2 342,40 2 342,40 *Rehabilitering av pipen er søknadspliktig arbeider, vi tar oss av søknadsprosessen. Det vil tilkomme et behandlingsgebyr fra kommunen. Dette er ikke med i vår pris. Takk for ordren! Østkilen 6 GRESSVIK , 1621 Faktnr.: 94630 Fakt.dato: 07.11.25 Telefon.: 69 94 95 50 E-post: post@henriksen-brensel.no Org.nr.: 924636734 Vår ref.: Martin Side: 2/2 Foretaksregister Monika Guttulsrød Øreveien 157 Leveringsadresse: Monika Guttulsrød Øreveien 157 18.10.1 1523 MOSS

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker. Men vet min mors ektemann har gjort noe arbeid, men det er mange år siden

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: Visjonen AS, 25/9-23 Feilretting i sikringsskapet etter tilsyn. Vår kontakt: Markus Bakken Funk Leveransessted: Øreveien 157 1523 MOSS Beskrivelse Antall Enh.pris (ekskl. mva) Beløp (ekskl. mva) Mva (25 %) Beløp (inkl. mva) Timer 1 780,00 445,00 2 225,00 1460822 LASTBRYTER 40A 2-POL IS-40/2. IS-40/2 LASTBRYTER 2P 1 stk 431,00 431,00 107,75 538,75 1600301 FUSE-D3 50A T GL/GG 500VAC E33. FUSE- D3 50A T GL/GG 500VAC E33 5 stk 42,50 212,50 53,13 265,63 1600323 MÅLEENHET D3 50A 500V FOR E33. MÅLEENHET D3 50A 500V FOR E33 2 stk 37,00 74,00 18,50 92,50 1616608 JORDFEILAUT 2P 15A KCKAR 2MOD. JORDFEILAUT 2P/2M 15A K-KAR 1 stk 350,00 350,00 87,50 437,50 1654951 ZK140 BRAKETT FOR LIST 4 stk 49,70 198,80 49,70 248,50 1654952 Vinkellist ZK141 2 stk 176,50 353,00 88,25 441,25 1725425 ASD 70 PLASTDEKSEL (4 MOD) 1 stk 315,00 315,00 78,75 393,75 2500733 Membrannippel IP67 M16. TET 5- 7 GUMMENIPPEL GRÅ 2 stk 18,30 36,60 9,15 45,75 Sum 3 750,90 937,73 4 688,63 Øreavrundning 2023-07-13 - fordeling 2.etg: Tettnippel der åpninger/kabelgjennomføring ikke har tett. ASD kapsling på vern. Byttet bunnskruer på hovedsikring. Montert bruksanvisning. - fordeling kjeller: ASD kapsling på vern. Montert bruksanvisning. Montert lastbryter 40A, byttet defekt 15A vern (knekt plastikk rundt koblingskruer)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sommer/høst 2023 av Elvia

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

Nei

Eventuell kommentar: Er garasje hvor man kan montere el-billader

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

Eventuell kommentar: Bare veranda og inngangsparti som jeg vet om

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

Nei

Eventuell kommentar: Er nok en tank ved siden av huset ved epletre, men kan ikke si noe sikkert

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?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Helrenovert pipe i november 2025, montert inn ny vedovn. Dette er godkjent november 2025

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

Ja

Beskriv: Det kom vann i kjelleren januar 2023. Etter mye snø og mye regn. Samt at min mor hadde tettet igjen drenerings hull på kjellergulvet utenfor kjellerdøren. Reco var å ordnet dette gjennom Gjensidig Forsikring. Vet ikke når det ble drenert, men det er sikkert over 30 år siden. Har hatt en som har vært å sett og fått pristilbud for drenering. Har sendt mail til han igjen da tilbudet antagelig er blitt slettet

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingenting som jeg vet om

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

Ja

Beskriv: Det var noen mangler som ble ordnet i september 2023

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

Ja

Beskriv: Vet om en sprekke i grunnmuren. Sprekken er fuget med Tec7- fug, men må utbedres. Det har ikke lekket inn etter at den ble tettet.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke oppdaget noe sånt

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Garasjeporten

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Ja

Beskriv: Få tettet sprekken i grunnmur

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

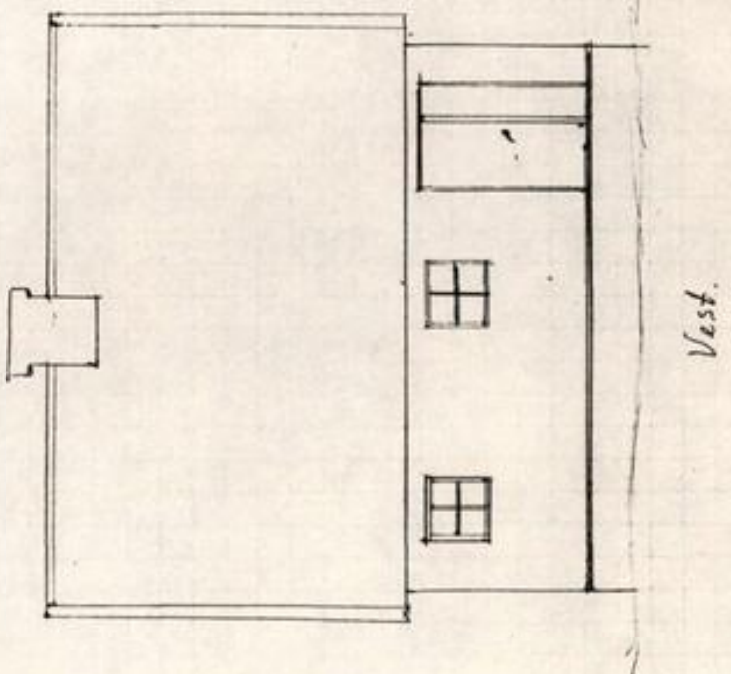
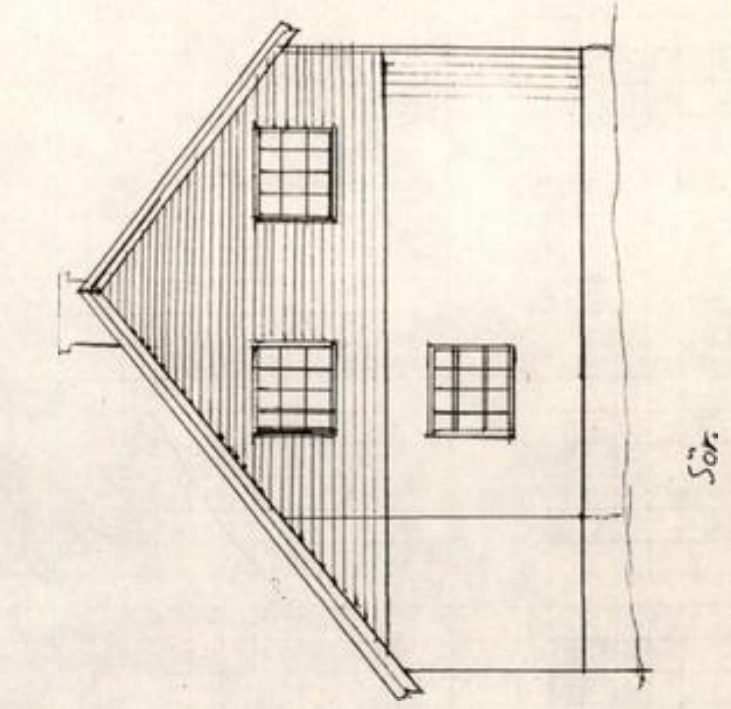
Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

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.

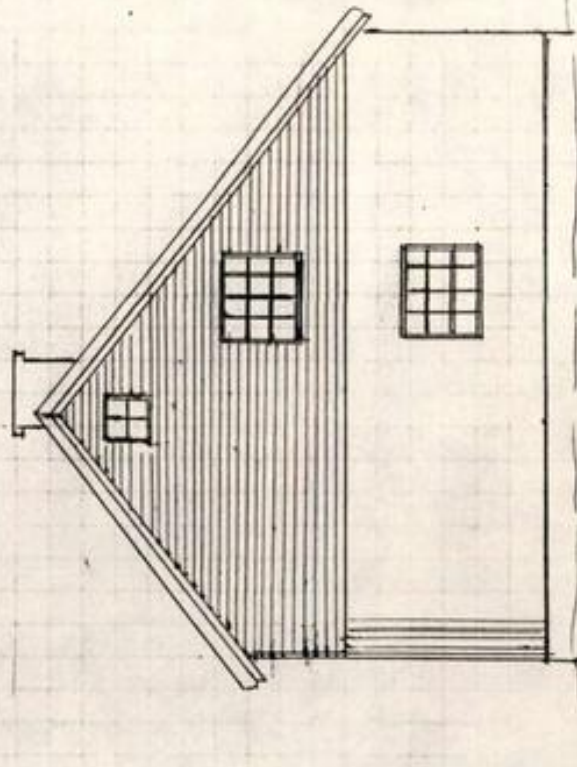
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

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

Oppdragsnummer: 41-0001/26



BYGN. JOURNAL NR. 182/83
11. APR. 1983
SAK NR. 324
1 NOTE 19.5.83

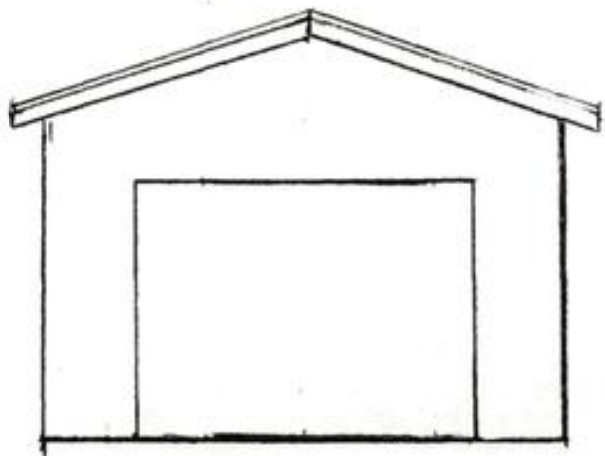


Nor.

BYGN. JOURNAL NR. 182/83
1.1. APR. 1983
SAK NR. 324
1. MØTE 19.5.83



Øst

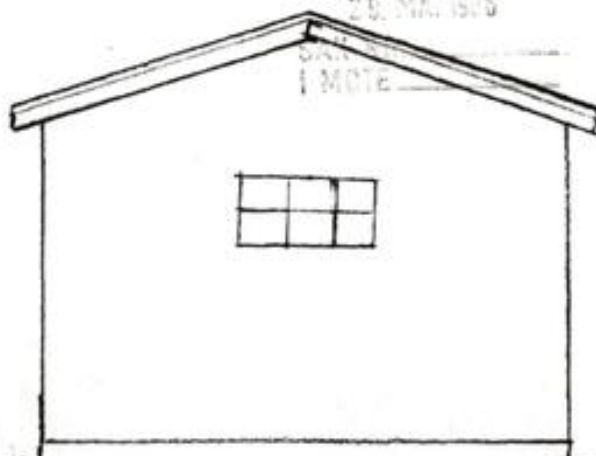


Vest

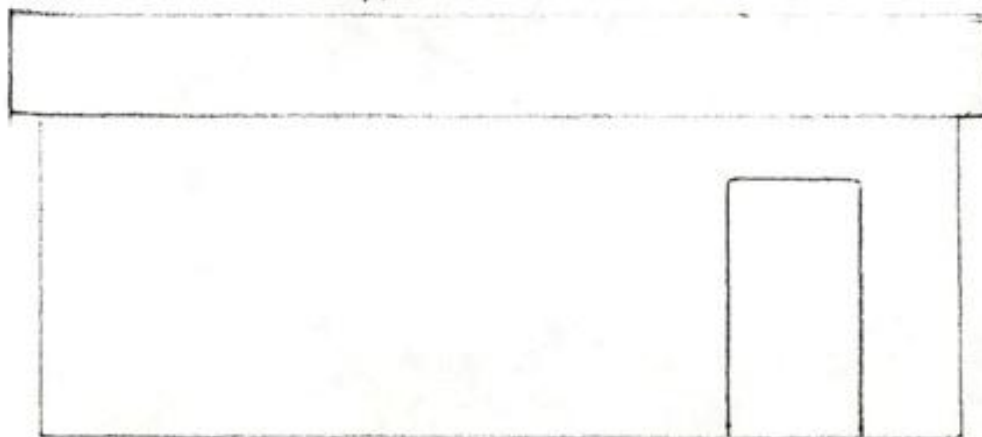
314/86

29. MAI 1939

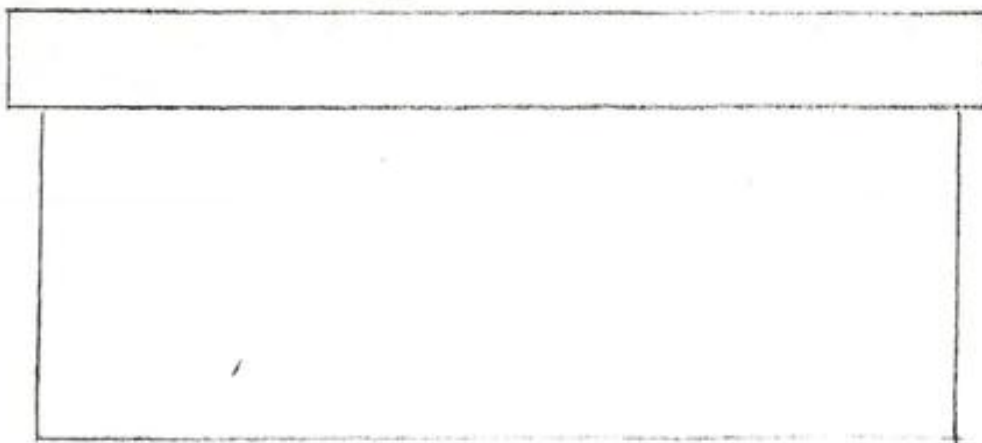
NOTE



Nor.

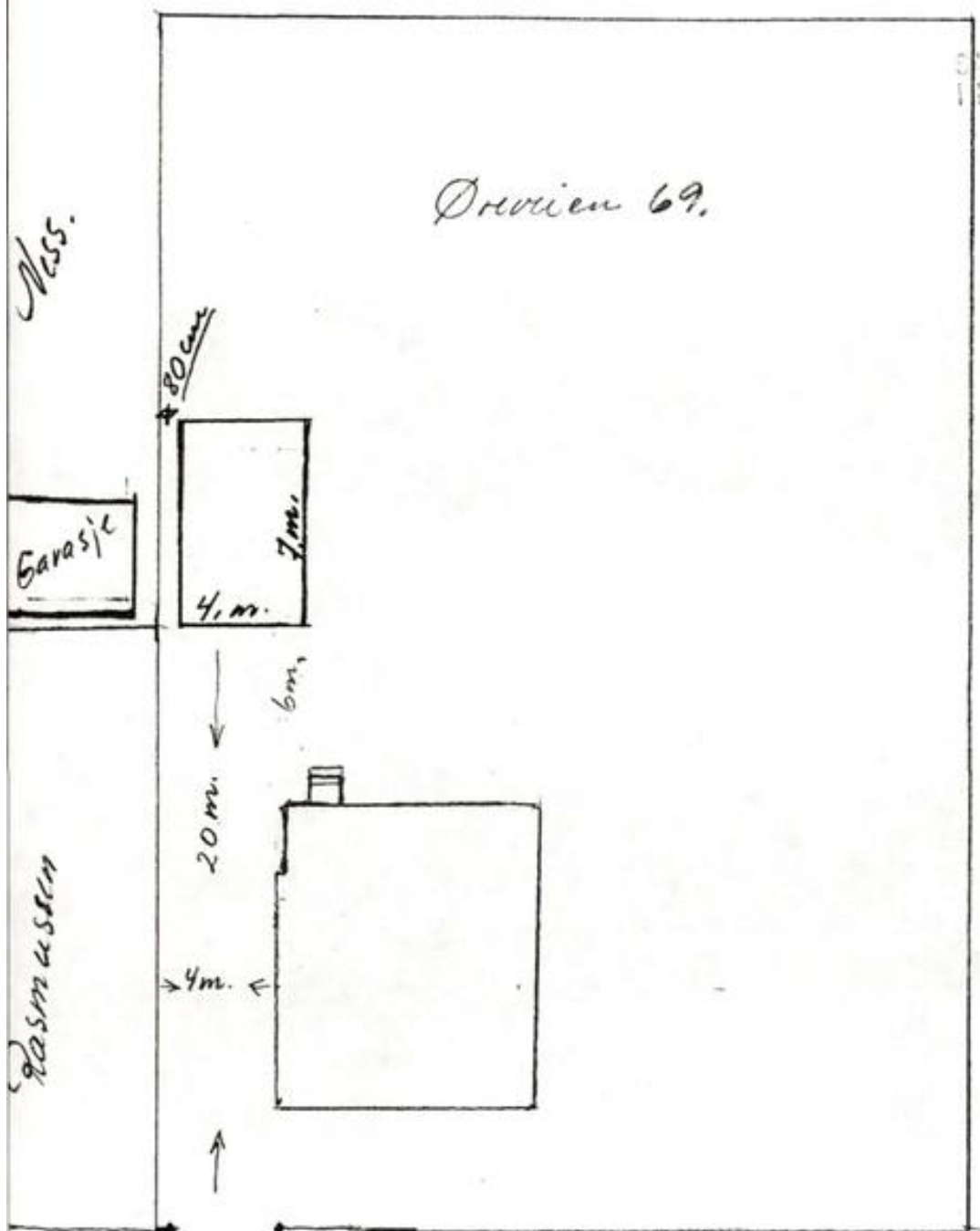


Sør.



M. 1:50.

U. J. DISTRICT NR.
314/86
20. MAI 1986
SKY NR. _____
L. MOTE _____



Droevien 69.

Garasje

Rasmussen

80 cm

4 m.

7 m.

20 m.

6 m.

4 m.

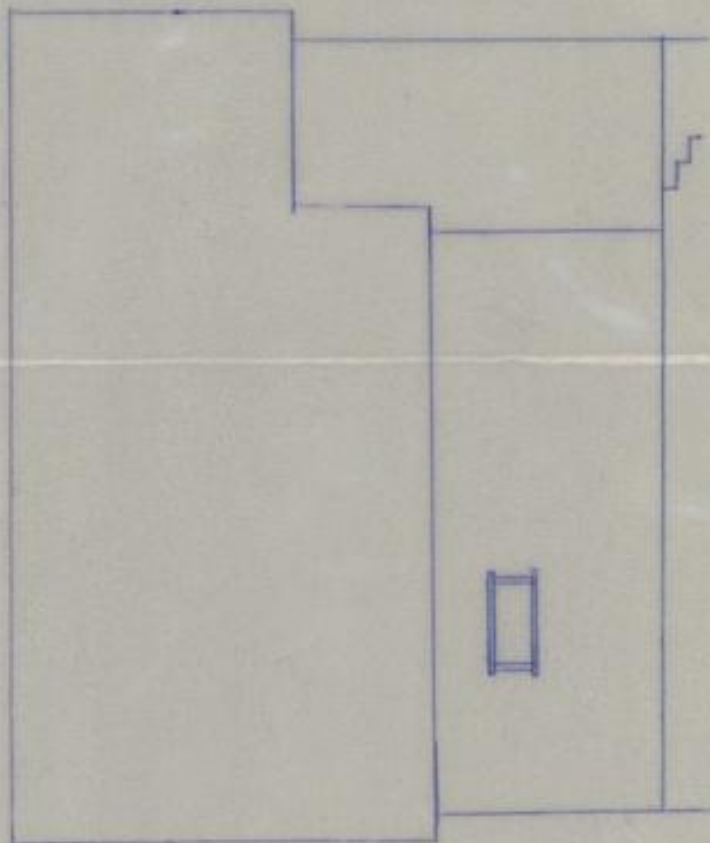
← Droevien →

M. 1:200

ENG. DRAWING NO. 314 / 64

-BUNTES

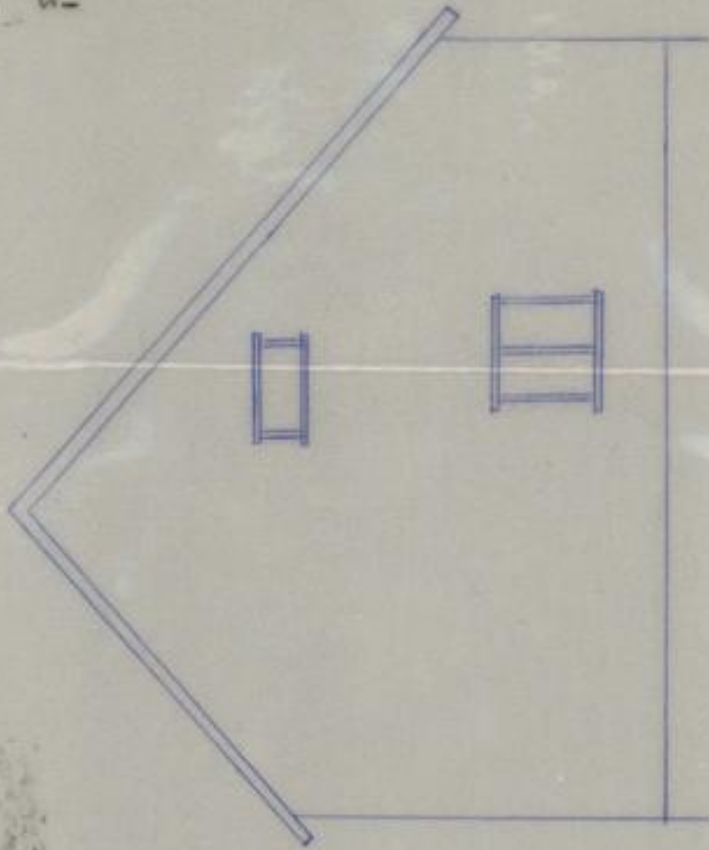
SKALA 1:1000



FASADE VEST

314/64

REAR COURTYARD VIEW
- 8 JANUARY 1966
SUN 102
11010E



FASADE NoRD



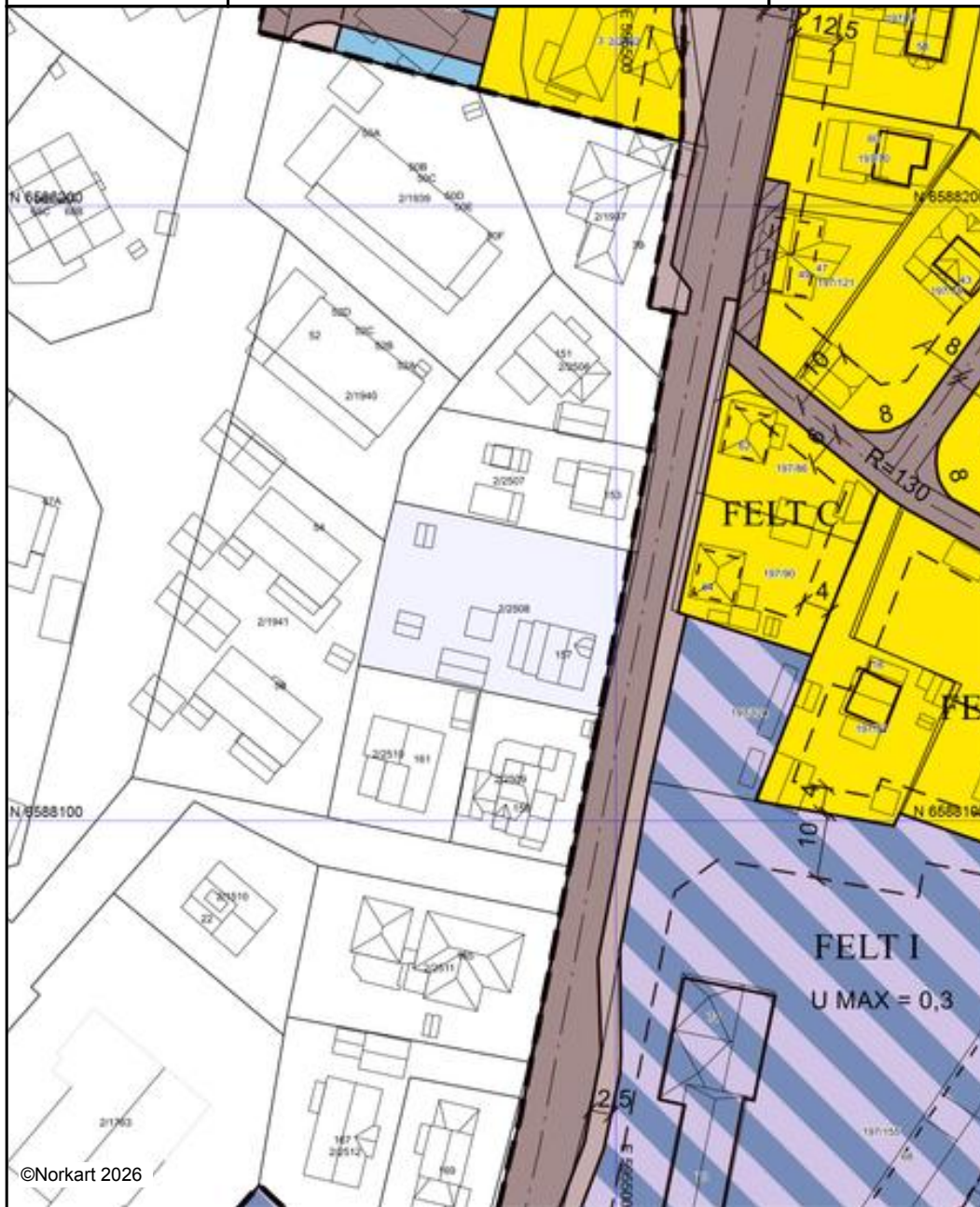
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/2508
Adresse: Øreveien 157
Dato: 01.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Garasjeanlegg
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gangveg
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>
	Felles avkjørsel
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>
	Forretning/Kontor
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



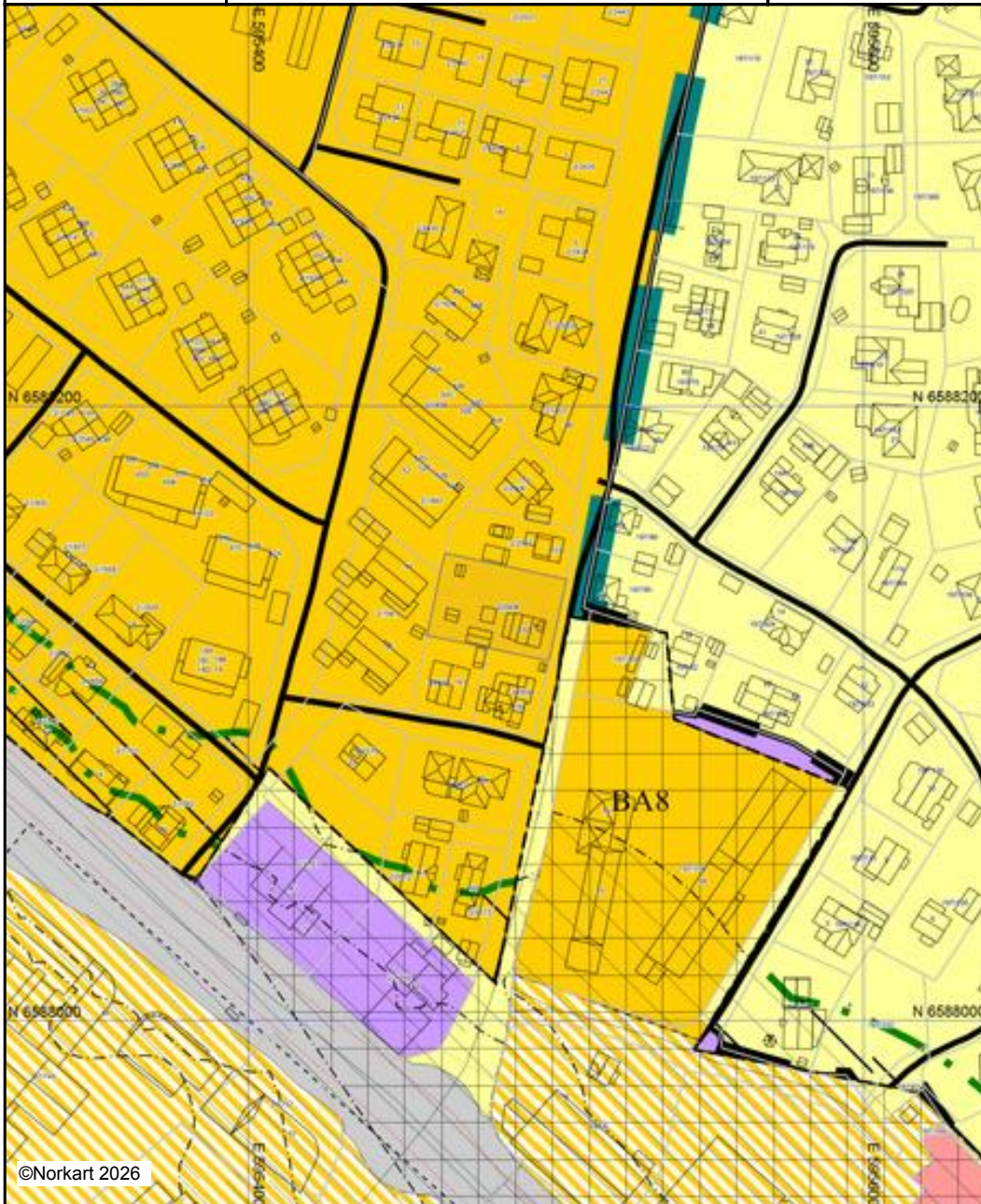
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/2508
Adresse: Øreveien 157
Dato: 01.01.2026
Målestokk: 1:2000



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

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</i>	
	Bebyggelse og anlegg - eksisterende
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - eksisterende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fe
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis</i>	
	Veg - nåværende
	Veg - eksisterende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Grønnstruktur - nåværende
	Blågrønnstruktur - eksisterende
	Friområde - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11)</i>	
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Båndlegging for regulering etter PBL - eksiste
<i>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)</i>	
	Bestemmelseområde
	Bestemmelseområde
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>	
	Støysonegrense
	Støysonegrense
	Båndlegginggrense
	Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Grense for arealformål
	Samleveg - eksisterende
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - eksisterende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - eksisterende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Trasé for nærmere angitt kollektivtransport-
	Trasé for nærmere angitt kollektivtransport-
	Kommune(del)plan - påskrift



Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/2508
Adresse: Øreveien 157
Dato: 01.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |



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

Velkommen til

Nordvik Moss

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

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

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



Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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



Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



HELP Forsikring AS

Besøksadresse: Essendropsgate 3, 0368 Oslo

Postadresse: Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo

Telefon: 22 99 99 99

Organisasjonsnummer: NO 981 877 888

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Øreveien 157 1523 MOSS
Matrikkel: Gnr 2, bnr 2508 (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

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.

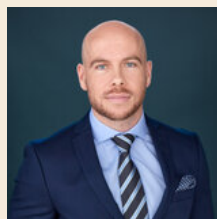
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Tarjei Innleggen

Eiendomsmegler / Partner
Moss Eiendomsmegling AS
T.innleggen@nordvikbolig.no
416 96 768



Frode Larsen

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

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

