NORDVIK

Vardeveien 21B

2 soverom | 135 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Vardeveien 21B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
79	Kontaktinfo
82	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85	Forbrukerinformasjon om budgivning
86	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.03.2026







Nøkkelinformasjon

Stor, tradisjonell familiehytte o/2 plan - Fantastisk utsikt - Tomt på over 1975m² - Naturskjønn og sentral beliggenhet

Prisantydning	**8 300 000,-**
Omkostninger	**208 880,-**
Totalpris	**8 508 880,-**
BRA-i	**135 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**1974**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Vardeveien 21B!

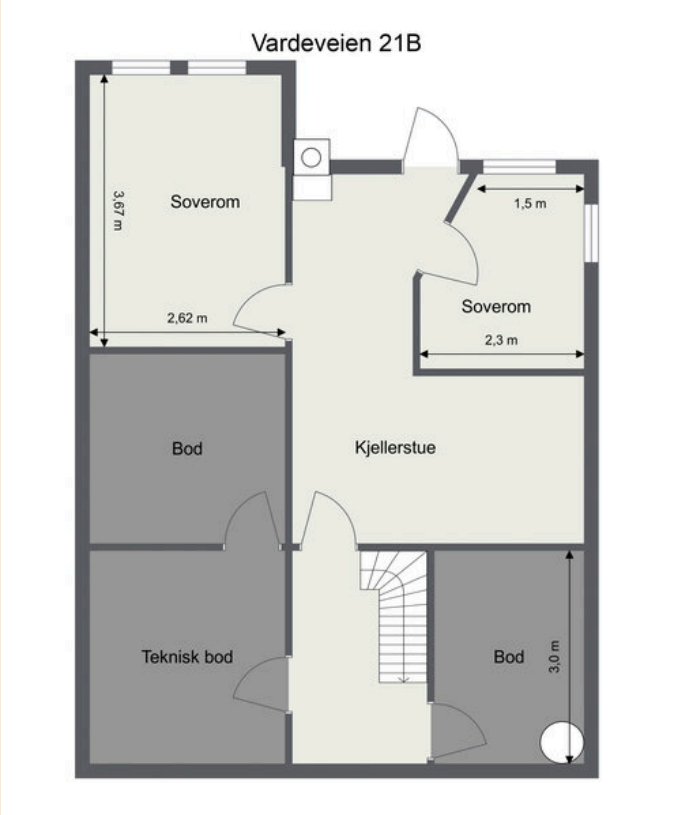
- Tradisjonell hytte med plass til hele familien.
- Oppgradert og modernisert i 2024-2025.
- Fullt utstyrt kjøkken og bad.
- Solrik og grønn tomt på rett under 2 mål.
- Fantastisk utsikt mot Oslofjorden!
- Sydvestvendt og usjenert beliggenhet.
- Sentralt på attraktive Larkollen, nær strender og turområder.
- 13 min. gange til Støtvig Hotel med alle sine fasiliteter.
- Kort vei til sentrum, tog og E6 - kun 1 time til Oslo!

Eiendommen ligger i høyden i Larkollen - nær Støtvig Hotel med sin populære sandstrand og båthavn. Området er meget barnevennlig med svært lite trafikk og nærhet til skole, bhg og idrettsplass for aktivitet og lek. Larkollen har egen nærbutikk, gode fiskemuligheter og kryr av pene strender og badeplasser.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm





1. Etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm











Uteplassen strekker seg rundt hjørne og oppleves skjermet av omgivelsene med sol hele dagen.

Eiendommen ligger i høyden i Larkollen med fantastisk utsikt og grønne omgivelser.





På fine sommerdager kan måltidene enkelt tas med ut på veranda eller til sittegruppe på bakkeplan.



























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
41-0275/25

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Vardeveien 21B, 1560 LARKOLLEN
Gnr 134, bnr 287 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Lisa Floralba Andersen
Vidar Fineide

Kjøpesum og omkostninger
8 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
207 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
208 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
228 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 508 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 528 580,- (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
1974

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 135 kvm
Totalt BRA: 135 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:

Fritidsbolig
Underetasje:
BRA-i: 58 kvm. Trapperom/gang, bod, bod 2, teknisk bod, soverom, soverom 2, kjellerstue.
Total BRA: 58 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 24 kvm. Veranda.

Innhold
Hytta inneholder i dagens løsning:
Hovedetasje: Entré/gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.
Sokkeletasje: Trapperom, kjellerstue, 2 soverom og tre boder.

Øvrige arealer:
- Veranda på 24 kvm.

Standard
Sjarmerende hytte som tilbyr den perfekte balansen mellom komfort og naturskjønnhet. Her er alle nødvendige fasiliteter på ett plan i tillegg til kjeller for plass til hele familien! Den romslige tomten i kombinasjon med oppgraderinger og moderniseringer av hytta i perioden 2024-2025 gir en eiendom full av potensial!

Entreen ble tilbygd i 1988 og gir et meget innbydende og luftig førsteinntrykk, samt oppbevaring i plassbygde skap og ellers godt rom for sittemøbel el.l. Vegger er behandlet i 2025 og det er lune korkfliser på gulv.

Kjøkkenet er trivelig og praktisk med fronter i heltre furu malt i en behagelig blåfarge. Det ble etablert opplegg for vaskemaskin i 2025 og videre er kjøkkenet utstyrt med komfyr, kjøleskap og ventilator med avtrekk ut. Plass til spisebord tilknyttet kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen for en sosial atmosfære. På fine sommerdager kan måltidene enkelt tas med ut på veranda eller til

sittegruppe på bakkeplan.

Stuen er hyttas absolutte midtpunkt med flott fjordutsikt som strekker seg langt inn i rommet og plass til sofagruppe for hele familien. Vindusflater på flere sider gir nydelig lyssetting både dag og kveld, og en trivelig peisovn står klar til å tilby ekstra varme og hygge på kjølige kvelder. Trepanel og tapetserte vegger har fått et løft med beis og maling, belegget i stue bør vurderes utbedret eller skiftes ut grunnet slitasje.

Fra stuen er det glassdør som fører ut til veranda på 24 kvm med delvis overbygg og trapp videre ned til uteareal. Veranda strekker seg rundt hjørne og oppleves skjermet av omgivelsene med sol hele dagen. Kveldene her kommer nærmest med solnedgangsgaranti der fargespillet kan nytes fra både inne i hytta og fra uteområdet.

Badet er eldre, men fikk ny innredning i 2025 med dusjkabinett, speilskap og skuffeinnredning med nedfelt servant. Videre er det toalett, opplegg for vaskemaskin og hyller for oppbevaring. Bruk av dusjkabinett gjør at det er liten vannbelastning med dagens bruk, dog er gulvbelegg modent for utskiftning.

Hytta har to fine soverom i hovedetasjen, begge med hvitbeiset panel og laminatgulv fra 2025. Soverommene har garderobeskap og her kan man våkne til fjordutsikt hver dag! Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng og ny elektrisk friskluft ventilator. Soverom 2 har plassbygd køyeseng fra 2025.

Sokkeletasjen har eget inngangsparti i tillegg til innvendig trapp. Rom brukt som soverom i del av kjellerstuen ble etablert i 2025 med lettvegger, nytt vindu og plassbygd køyeseng. Rommet oppfyller antatt dagens krav til oppholdsrom. Videre er et rom brukt som kjellerstue og ytterligere et rom innredet som soverom. Disse rommene er ikke godkjent for varig opphold. I sokkeletasje er det også hele tre store boder for rikelig med lagring og oppbevaringsmulighet.

Innvendige overflater:
- Vegger med trepanel og tapet.
- Gulv med belegg, beleggfliser og laminat.
- Trepanel i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i utførelse metall-/kobberrør. Stoppekran tilgjengelig i teknisk bod.
- Plast avløp.
- Bolig ventilert med tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken. Montert ny elektrisk romventilator på det ene soverommet i 1. etasje.
- Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med vedovn i begge etasjer. Varmefordeling med nye panelovner hvorav noen er fra 2025.
- VV-bereder 200 liter.
- El-skap med hhv. automatsikringer og nyere jordfeilautomater. Montert overspenningsvern.

Inntakssikring 63A, kurs 25A til pumpestasjon.
Inntakssikring fra byggeår, oppgraderte underkurser.
Overlastvern 40A.

Parkering
Parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser at det er gjennomført oppgraderinger:
Innvendig:
- Generelt malt og behandlet overflater innvendig.
- Malt bad, byttet ut badekar med nytt dusjkabinett, nytt speil og servantskap i januar 2025.
- Etablert røropplegg for oppvaskmaskin og ny oppvaskmaskin i 2025.
- Nytt laminatgulv på begge soverom i hovedetasje i 2025.
- Bygd integrerte sengekøyer på det et soverom oppe og et nede.
- Installert alarmsystem og røykvarslere fra Sector (abonnement kan tegnes av ny eier eller demonteres kostnadsfritt av Sector).
- Montert nye panelovner.
- Etablert elektrisk romventilator på et hovedsoverom.
- Lettvegger satt opp i kjellerstue for å skille av til ekstra soverom.

Utvendig:
- Byttet ut ytterdører i begge etasjer høst/vinter 2024.
- Byttet et eldre vindu til et nytt ved inngang i sokkel.
- Fjernet noe av rekkverket på terrassen og bygget nye trinn ned mot hage sommeren 2025.
- Lagt 11 tonn subbus ved innkjøring for bedre parkeringsplass og mulighet til å kjøre litt nærmere hytta dersom man har bil til det.
- Trukket fiberkabel (Telenor) til hytta. Det benyttes i dag lokal leverandør.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Malt badet med våtromsmaling. Byttet ut badekar med nytt dusjkabinett, og byttet ut til nytt speil og servantskap. Utført selv i januar 2025.

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, ufaglært. Arbeid som er utført: Vi har fjernet noe av rekkverket på terrassen, og bygget nye trinn ned mot hage, for en mer åpen løsning. Gjort selv, sommeren 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Byttet ut speil på badet til speil med lys, koblet til dette selv.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Offentlig vann og privat avløp. Privat avløp deles med flere naboer, det er pumpe på naboens tomt som fører avløp til offentlig nett. Egen strømmåler til pumpen er plassert i denne eiendommen. Strømmen deles på alle eiendommene som er
påkoblet. Det arbeides med å knytte avløp til offentlig nett.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Svar: Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Oktober og november 2024 ble det byttet ut til nye ytterdører i begge etasjer. Et eldre vindu ble byttet til et nytt ved kjellingangen. Lettvegger satt opp i kjellerstue for å skille av til ekstra soverom. Har lagt 11 tonn subbus ved innkjøring for bedre parkeringsplass og mulighet til å kjøre litt nærmere hytta dersom man har bil til det. Vi har fått trukket fiberkabel til hytta. Telenors fiber tror jeg, men vi har lokal leverandør nå. Alarmsystem og røykvarslere fra Sector - Abonnement tegnes av ny eier eller demonteres kostnadsfritt av Sector. Nytt laminatgulv på begge soverom i hovedetasjen i 2025. Bygd integrerte sengekøyer på det ene soverommet oppe, og det ene nede. Malt bad, gang og kjøkken. Gjort god grunnarbeid ved maling men foruten garderobeskap i gang og kjøkkenfrontene som ideelt sett burde vært slipt ned mer i forkant, dette kan med fordel gjøres bedre senere. Installert ny oppvaskmaskin i 2025, var ikke opplegg for oppvaskmaskin før. Gjort selv.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Gjorde målinger selv med Airthings, over en 3 måneders periode, i kjelleren og i hovedetasjen. Ingen utslag på radon. Kan skaffe rapport fra Airthings-appen.

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: Nei. Eventuell kommentar: Det kunne ved kraftig regn være svakt forhøyet luftfuktighet i det rosa soverommet i kjelleren. Det manglet takrenne rør/avløp på hjørnet av hytta utenfor, vi montert da dette og har ikke vært målt høy luftfuktighet lenger.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Det er synlig at den ene stolpen som bærer verandaen har sekket. Men tror bæringen er like fin, den har vært slik siden vi kjøpte hytta og har ikke forandret set.

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. Svar: Ja. Beskriv: Kun sukkermaur av og til midt på sommeren. Det er en veldig stor maurtue ved et dødt tre ca 20 meter oppover skråningen øst for hytta. Jeg tok ned størrelsen på tua i fjor sommer, og etter det kom det ikke mer maur. Tua kan sikkert med fordel tas helt vekk.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Vi monterte døren med Yale Doorman selv. Man må dytte den noe ekstra inn for at den skal gå i lås. Ingen direkte feil men kan ha godt av å etterjusteres.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Våren 2025 vurderte vi å selge/bytte litt tomteområder mot nabo i Vardekleiva 17. Det ble da bestilt oppmåling fra firma. Jeg husker ikke hvem, naboene i Vardekleiva har dokumentasjon. Det ble ikke gjort noe tomtebytte eller salg men det ble sprayet opp et orange merke i sør-østlig hjørne av tomten, med ca 20 cm avvik fra eksisterende tomtepinne, og tomtegrensen går i sør-vest mot Vardekleiva 17 lang etter kantsteinen som markerer tomteskillet.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Svar: Ja. Beskriv: Garasjen til Vardekleiva 17 ligger langs vår tomtegrense og er på et område under 50 cm fra tomtegrensen, men dette har Vardekleiva 17 fått godkjennelse til. Vi naboer som bor i den ikke-asfalterte blindveien på Vardeveien spleiser på felles brøyting fra Moss Snøryddekompani. Jeg tror forrige faktura for dette var på ca 1500,- for et år.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
FRITIDSBOLIG
Utvendig: Saltak med papptekking, tilbygg med takshingel. Renner/nedløp i hhv. stål og plast. Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med tømmermannskledning. Kledning med noe sprekkdannelser, men ikke utover normal slitasjegrad. Saltak med kaldtloft oppført med w-takstoler, taktro med bordkledning. Kaldtloft med etablert ventilering langs takfot og ventiler i gavl. Loft isolert med 10cm steinull mot himling. Adkomst til loft ved luke i himling, ikke gangbart gulv på loft. Skjolder på underside taktro lokalt ved luftehatt og noe ved pipe, ved fuktmåling ble det ikke påvist unormale fuktverdier. Jevnlig ettersyn anmodes. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra hhv. byggeår 73 og 1988, enkelte vinduer med enkle glass. Soverom i u.etg. med nytt vindu. Terrassedør, hev/senk, med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Utgangsdører i tre. Nye dører. Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper på støpte punktfundamenter på terreng.

Innvendig: Sokkeletasje med støpt gulv på grunn.

Etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Murt elementpipe pipe med tilknyttet vedovn i begge etasjer. Sotluke tilgjengelig. Pipe utvendig montert. Innvendig pipeløp er ikke vurdert. Sokkeletasje med innvendig påforet vegg. Foretatt hulltaking i innvendig påforet vegg uten å påvise unormale forhold.

Tomteforhold: Grunnmur oppført i det vesentligste på fjellgrunn/komprimert steinfylling. Grunnmur stedvis utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon), stedvis uten. Grunnmur på komprimert stein/drenerende grunn. Grunnmur oppført i murte lettklinkerblokker (Leca) på såleblokk/sålefundament. Terreng langs grunnmur med fjell, naturtoomt og drenerende steinfylling. Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Plast avløp.

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Sprøhet i tekkematerialet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Jevnlig ettersyn, vær oppmerksom på alder. Konsekvensen av eldre taktekking er økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

- Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Beslag med begynnende rustdannelser. Nedløp med frostsprengt lengdeskjøt, avsluttet ved bæresøyle for veranda, manglende bortleding av vann fra grunnmur. Medfører økt fuktbelastning på konstruksjonene. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, samt utbedre eller skifte ut renner, nedløp og beslag med rust- og frostskader. Manglende tiltak vil kunne føre til økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan gi skader over tid.

- Vinduer
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte isolerglass punktert/rustdannelser i avstandslist mellom glasss. Karmer med vedlikeholdsbehov. Utvendig sålbenkbeslag mangler oppkant på endene. Konsekvens/tiltak: Punkterte eller sprukne glass bør skiftes ut for å hindre varmetap og redusert isolasjonsevne. Karmene bør vedlikeholdes og eventuelle sprekker utbedres for å forhindre videre forringelse og fuktskader. Det anbefales å montere utvendig sålbenkbeslag med oppkant på endene for å unngå vanninntrengning i konstruksjonen.

- Dører
Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert. Tettelister mellom karm og ramme anmodes montert. Konsekvens/tiltak: Alderen på isolerglassene tilsier økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Det anbefales jevnlig kontroll og utskifting ved behov for å unngå varmetap og fuktskader. Tettelister mellom karm og ramme bør monteres for å hindre trekk og ytterligere varmetap.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vestre del av verandaen med punktfundament på sviktende løsmasser. -Medført setning med skjevhet i ytre del av verandaen. Lokal råteskade i forkantbord. Rekkverk i tre med horisontale bord. Bæresøyle montert ned i/inn mot terreng, medfører økt fuktbelastning på søyle. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres stabile fundamenter under vestre del av verandaen for å hindre videre setninger og skjevheter. Råteskadet forkantbord må skiftes ut for å sikre konstruksjonens holdbarhet. Bæresøyle bør beskyttes mot fukt ved øke avstand mellom søyle og terreng, for å redusere risiko for råteskader og svekket bæreevne. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere skader og redusert bæreevne.

- Overflater gulv
Belegg i stue med åpne skjøter, høy alder. Konsekvens/tiltak: Belegget i stue bør vurderes utbedret eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og mulig fuktopptak i underliggende konstruksjon. Åpne skjøter og høy alder øker risikoen for skader og redusert levetid på gulvet.

- Rom Under Terreng
Vær oppmerksom på at innvendig påforede kjellervegger på bakgrunn av skadestatistikk generelt er vurdert som risikokonstruksjon mht. fukt. Hulltaking er foretatt på tilfeldig sted. Vær oppmerksom på at gulvbelegg direkte på kjellergulv vil kunne absorbere fukt fra grunnen og forårsake muggvekst underside av belegg. Konsekvens/tiltak: Det anbefales jevnlig ettersyn av påforede vegger for å oppdage eventuelle fuktskader tidlig, da dette er en kjent risikokonstruksjon. Videre bør det foretas undersøkelser av undersiden av gulvbelegget for å avdekke eventuell muggvekst. Utskifting til et belegg eller en overflate som er bedre egnet for bruk direkte på kjellergulv bør vurderes for å redusere risiko for fuktskader og muggdannelse.

- 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Påvist noe svelling i plateskjøter. Uegnede materialer i våtsone. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å bytte ut uegnede materialer i våtsonen og utbedre svelling i plateskjøter for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen.

- 1. etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Flatt gulv ved sluk. Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall ved 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, og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- 1. etasje - Bad - Ventilasjon
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Konsekvens/tiltak: For dagens endrede bruk anbefales oppgradering av ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte. Begrenset ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

- Vannledninger
Vurdering er basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Nytt røropplegg for oppvaskmaskin, skiftet servant og badekar til dusj, utført uten bruk av rørlegger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å få utført en fagmessig vurdering av vannledningene, spesielt der arbeider er utført av ufaglært personell, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler. Manglende fagmessig utførelse og høy alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende fukt- eller råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

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

- Ventilasjon
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Romventilator mangler utvendig deksel. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å oppgradere til ventilering med kontinuerlig drift for å tilpasse det til dagens bruksmønster. Manglende tilpasning kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, noe som kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader. Utvendig deksel på romventilator bør monteres for å unngå redusert levetid på ventilatoren.

- Varmtvannstank
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på alder. Konsekvens/tiltak: Jevnlig ettersyn anbefales. Vær oppmerksom på eventuell irr på tappeventil og tilknytningspunkt for vannledning, da økt alder gir risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.

- Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Hoveddel uten utvendig fuktsikring, tilbygg med utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon). Knotteplast avsluttet uten topplist/tettende klemlist. Konsekvens/tiltak: Det anbefales etablert utvendig fuktsikring på hoveddelen av grunnmuren, samt montere topplist på eksisterende knotteplast for å hindre vanninntrenging bak fuktsikringen. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring er økt risiko for fuktinntrenging i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

- Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjustering for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, slik at risikoen for vannansamlinger og fuktinntrengning i bygningsmassen reduseres.

- Utvendige vann- og avløpsledninger
Privat ledningsnett og pumpestasjon uten tilgjengelige tegninger/dokumentasjon. Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelse og tilstand, noe som kan gi økt risiko for feil, lekkasjer eller kostbare utbedringer ved fremtidige problemer.

Følgende forhold er kommentert med TG3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. TG gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Avviket medfører ingen umiddelbar konsekvens, men kan påvirke brukervennlighet og estetikk over tid. Tiltak bør vurderes ved fremtidig oppussing eller renovering.

- 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone. Jernsluk med rustdannelser. Konsekvens/tiltak: Jernsluk med rustdannelser bør skiftes ut eller utbedres for å sikre tett og funksjonell avrenning. Utett rørgjennomføring i våtsone må tettes for å hindre vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. -Det bør vurderes å skifte ut belegget pga. alder. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for lekkasjer og fuktskader, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Utvendig trapp mangler rekkverk, åpninger i rekkverk over dagens krav. Veranda med avvik i rekkverkshøyde. Innvendig trapp med åpninger i rekkverk og opptrinn over dagens krav. Radonmåling ikke foretatt. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk bør monteres på utvendige trapper, og eksisterende rekkverk på veranda og innvendige trapper bør utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Dette er viktig for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten. Det anbefales å gjennomføre radonmåling, da forhøyede radonnivåer kan medføre helserisiko for beboere.

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

Innbo og løsøre
Fryser i kjellerrom og hvitevarer på kjøkken medfølger. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn i begge etasjer.
- Elektrisk oppvarming med panelovner.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 7 393,-pr. 2025

Består av avløp, vann og renovasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Spleis med naboer på felles brøyting av ikke-asfaltert blindvei i Vardeveien. Forrige faktura for dette var på ca. 1 500,- for et år. (Moss Snøryddekompani)
- Alarmsystem fra Sector Alarm.
- Kabel-tv/internett (innlagt fiber i 2025).

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

Eiendomsskatt
Kr 5 619,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Kr 911 460,- pr. 2024
Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 8067428

TV/Internett/Bredbånd
Det ble innlagt fibernett i 2025.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 975 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på rett under 2 mål med naturlig vegetasjon som trær, gress, busker og fjell. Hytta ligger omkranset av skog for god skjerming og en virkelig følelse av idyll med flott utsikt. Eiendommen grenser mot Varden friområde som er et fredet kulturminne.

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

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

Radonmåling
Selger opplyser at de har utført målinger selv med Airthings over en 3 mnd periode i kjeller og hovedetasje. Ingen utslag på radon.

I følge tilstandsrapport er bygget ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Vardeveien har fin og sentral beliggenhet i høyden i Larkollen - nær Støtvig Hotel med sin populære sandstrand og båthavn. Området er meget barnevennlig med svært lite trafikk og nærhet til skole, barnehage og idrettsplass for aktivitet og lek. Larkollen har egen nærbutikk som i tillegg til et godt utvalg av dagligvarer også selger propan, fiskeutstyr, litt leker og blomster.

Larkollen kryr av pene strender som Støtvigstranda, Tollerstranda eller Rødstranda, som alle passer utmerket for barnefamilien. Her kan du nyte lange dager på stranden og det yrende livet i Larkollen på sommerstid.

Det er mange steder å besøke rundt Larkollen og du kan blant annet gå tørrskodd til Danmark! Den lille halvøya som ligger sør for Larkollen har nemlig en flere hundre meter lang naturlig oppbygd steindemning kan man spasere tørrskodd på ved lavvann. Det er gode fiskemuligheter hele året og fine turmuligheter i området med blant annet Blomsterstien - et utvalg turstier som går på kryss og tvers gjennom hele regionen, og selvsagt Kyststi. Fra hytta er det stier rett utenfor døra, med blant annet området rundt Varden. For den golfinteresserte er det under 5 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Nærheten til Oslo (ca. 1 time med bil) gjør at dette er en fritidseiendom som passer for mange. Det er flere busstopp innenfor 600-700 meter langs Larkollveien, og Rygge stasjon er kun 11 min. kjøretur unna med god kommunikasjon til hovedstaden så vel som de øvrige Østfoldbyene og Sverige. Fra Moss er det ferjeforbindelse med hyppige avganger til Horten på Vestfoldsiden.

Hvert år arrangeres «Larkolluka» i midten av juli, med aktiviteter for hele familien. Dette er et populært arrangement både for fastboende og hyttefolket, og har gjennom årene inkludert aktiviteter som Olakjerre-løp, sandslottkonkurranser, konserter og lokalrevy.

Bebyggelse
Fritidsboligen ligger på et etablert boligfelt, bestående av bolig- og fritidseiendommer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 20.02.1974. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstod arbeider før ferdigattest kunne utstedes. Mangelen var: Ferdigbehandling av vegger i underetasje. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Bygningstegninger er vedlagt i salgsoppgaven. Det foreligger byggemeldte tegninger av hovedetasje som har noen endringer mot dagens løsning både på fasade og rominndeling i hovedetasje, der badet er flyttet fra del av dagens kjøkken til et rom som opprinnelig var soverom.

I følge eiendommens matrikkel er det registrert bruksareal på begge etasjer. Megler har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger av sokkeletasje til tross for henvendelse til kommunen, og det må dermed antas at disse ikke foreligger. Dokumentene ville vist hvilken bruk de ulike rom er godkjent til, og megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Soverom mot syd og kjellerstue er ikke godkjent for varig opphold. Soverom etablert i del av kjellerstue oppfyller antatt dagens krav til varig opphold, men det vites ikke om det er behov for omsøking. Fasadeendringer er søknadspliktige, uten at det er registrert eller opplyst at dette er gjort.

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
Tinglyst veirett/kjøreadkomst via privat vei.
Private vannrør koblet til offentlig nett.
Privat avløp som deles med flere naboer, med pumpe på naboens tomt som fører avløp til offentlig nett. Egen strømmåler til pumpen er plassert på denne eiendommen, der strømmen deles på alle eiendommene som er påkoblet. Det arbeides med å knytte avløp til offentlig nett.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område regulert til boliger med tilhørende anlegg.

Kommuneplaner

Id: KP_3002. Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021
Delareal: 1 976 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende. Områdenavn: Bolig.

Reguleringsplaner
Id: M115. Navn: Larkollveien / Vardeveien. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 05.09.1991.
Delareal: 1 976 m2. Formål: Boliger. Feltnavn: B1.
Utdrag fra reguleringsplan:
BYA = 30%
4.8 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, BFS
1.Bebyggelsen skal nyttes til frittliggende boligbebyggelse.
2.Utnyttelse skal være i samsvar med plankart. Innenfor området tillates bebyggelse på maks 9,0 meter mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.
3.Bebyggelsen skal i organiserer som tun, og ha felles atkomstvei fra f_SKV2.
4.Ved etablering av overdekket parkering/carport skal disse konstruksjoner være i samsvar med og harmonere med boligbebyggelsen.

Vest og sydvest for tomten er et område regulert til fellesområde/felles lekeareal for barn. Øst for tomten er område regulert til friområde/turvei under bevaring.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

3103/134/287:
20.08.2004 - Dokumentnr: 8071 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:134 Bnr:394
Meglers forklaring: Eiendommen har veirett/kjøreadkomst minst i samsvar med plan- og bygningslovens §66 over eiendom gnr 134 bnr 394.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring 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.

Hytteforsikring 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.

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges

bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum – estimert til kr. 103 750,-
Grunnpakke Fritid kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging ink rådgivning kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.(2 & 3) kr. 3 500,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. mars 2026

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

Megler 2
Kent Yuen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41318511

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

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

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

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

Vardeveien 21B

Avstand til sjø

201 m

Avstand til byer

Moss	18 min
Fredrikstad	35 min
Oslo	1 t

Aktiviteter

Larkollen idrettsplass	12 min
Evje Golfpark	4 min
Vang skole	6 min
Kirkegrenda ballplass	9 min
Fuglevik balløkke	11 min
Toppen brl. øråsen	10 min
Rygge idrettspark	11 min
Bredsand - balløkke	12 min

Sport

Larkollen idrettsplass	12 min
Evje Golfpark	4 min
Fokus Trening	11 min
SKY Fitness Rygge	11 min

Dagligvare

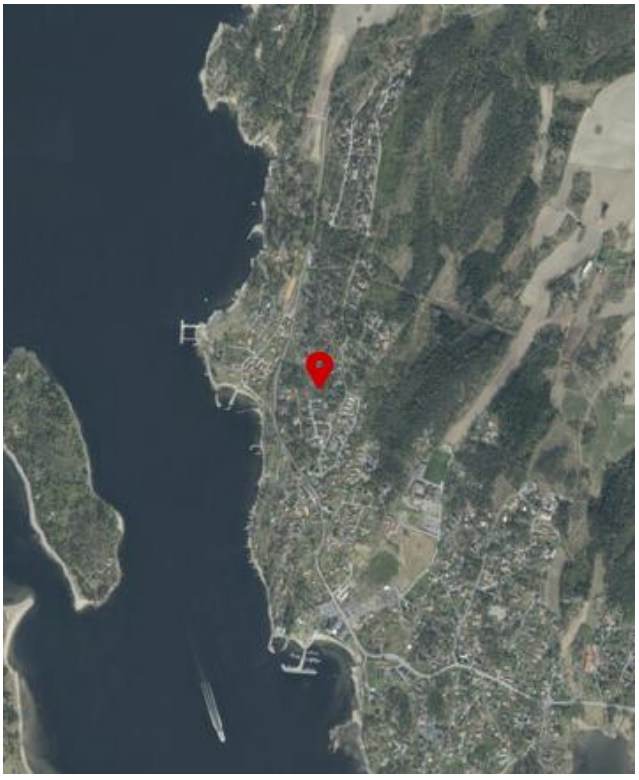
Joker Larkollen	20 min
Spar Dilling	10 min

Offentlig transport

Rygge stasjon Linje RE20	11 min 9.8 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	17 min 13.5 km
Larkollen kapell Linje 200	7 min 0.6 km
Tennisbanen Linje 200	8 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 23 min

Varer/Tjenester

Rygge Storsenter	14 min
Mosseporten Senter	18 min
Vitusapotek Rygge	11 min
Apotek 1 Rygge Storsenter	15 min
Rygge Vinmonopol	15 min
Moss Vinmonopol	19 min





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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Vardeveien 21B , 1560 LARKOLLEN
MOSS kommune
gnr. 134, bnr. 287

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 22.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1807 **Eiendomsverdi ref nr:** RX8530

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 1973/74 i trekonstruksjoner over grunnmur med hovedplan og underetasje.
Boligen er senere tilbygget med Entré 13 kvm.

Bolig tilført enkelte oppgraderinger i 2025, som blant annet :
Etablert røropplegg for oppvaskmaskin, kjøkkeninnredning oppusset/malt
Nye ytterdører og ett nytt vindu
Etablert nytt soverom i underetasjen
Montert nye panelovner
Etablert elektrisk romventilator på det ene soverommet
Nytt laminatgulv på to soverom
Baderom med nytt dusjkabinett og servantskap, vegger malt
Innlagt fibernett

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Saltak med papptekking, tilbygg med takshingel.
Renner/nedløp i hhv. stål og plast.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med tømmermannskledning. Kledning med noe sprekkdannelser, men ikke utover normal slitasjegrad.
Saltak med kaldtloft oppført med w-takstoler, taktro med bordkledning.
Kaldtloft med etablert ventilering langs takfot og ventiler i gavl. Loft isolert med 10cm steinull mot himling. Adkomst til loft ved luke i himling, ikke gangbart gulv på loft.
Skjolder på underside taktro lokalt ved luftehatt og noe ved pipe, ved fuktmåling ble det ikke påvist unormale fuktverdier. -Jevnlig ettersyn anmodes.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra hhv. byggeår -73 og 1988, enkelte vinduer med enkle glass. Soverom i u.etg. med nytt vindu.
Terrassedør, hev/senk, med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Utgangsdører i tre. -Nye dører.
Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper på støpte punktfundamenter på terreng.
Tretrapp ra veranda til terreng.

INNVENDIG Gå til side

Vegger og himlinger generelt med trepanel, enkelte vegger med tapet.
Overflater gulv med belegg generelt, beleggfliser i entré, nytt laminatgulv på to soverom i 1. etasje.
Sokkeletasje med støpt gulv på grunn.
Etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Murt elementpipe pipe med tilknyttet vedovn i begge etasjer.
Sotluke tilgjengelig. Pipe utvendig montert.
Innvendig pipeløp er ikke vurdert.
Sokkeletasje med innvendig påforet vegg.
Foretatt hulltaking i innvendig påforet vegg uten å påvise unormale forhold.

Tretrapp med åpne opptrinn, spilerekkverk i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad
Eldre baderom, oppusset siste år med nytt servantskap og dusjkabinett, vegger malt.
Malt tapet på trefiberplate.
Undergulv i trekonstruksjon, etablert fall fra dør mot sluk.
Belegg med oppkant på vegger og hevet dørterskel.
Gulvklosett, dusjkabinett, servantskap, røropplegg for vaskemaskin.
Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering, tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom bak dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med heltre fronter i malt furu, laminat benkeplate med benkebeslag i stål. Røropplegg for oppvaskmaskin. Tilstand relatert til alder.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i utførelse metall-/kobberrør. Stoppekran tilgjengelig i teknisk bod.
Plast avløp.
Bolig ventilert med tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken.
Montert ny elektrisk romventilator på det ene soverommet i 1. etasje.
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med vedovn i begge etasjer.
Varmefordeling med nye panelovner.
VV-bereder 200 liter.
El-skap med hhv. automatsikringer og nyere jordfeilautomater.
Montert overspenningsvern.
Inntakssikring 63A, kurs 25A til pumpestasjon. Inntakssikring fra byggeår, oppgraderte underkurser. Overlastvern 40A.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur oppført i det vesentligste på fjellgrunn/komprimert steinfylling.
Grunnmur stedvis utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon), stedvis uten.
Grunnmur på komprimert stein/drenerende grunn.

Grunnmur oppført i murte lettklinkerblokker (Leca) på såleblokk/sålefundament.
Terreng langs grunnmur med fjell, naturtoomt og drenerende steinfylling.
Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Plast avløp.

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

Utvendig trapp mangler rekkverk, åpninger i rekkverk over dagens krav.
Veranda med avvik i rekkverkshøyde.
Innvendig trapp med åpninger i rekkverk og opptrinn over dagens krav.

Beskrivelse av eiendommen

Radonmåling ikke foretatt.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

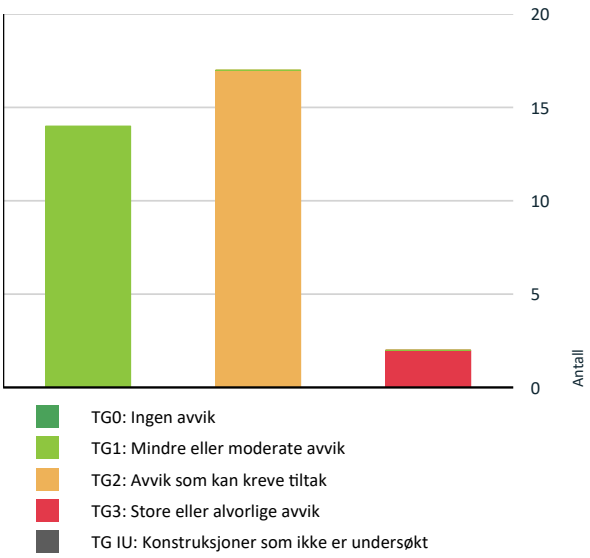
Fritidsbolig

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

Fasader og planløsning avviker noe fra opprinnelig godkjente/byggemeldte tegninger fra 1972.
Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om søknad/endring.

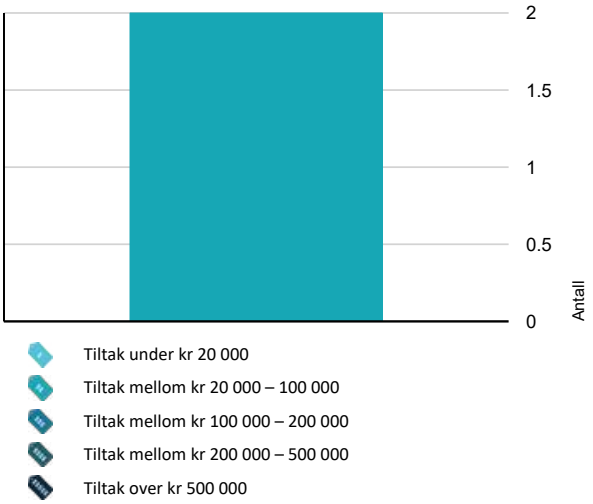
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater gulv	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	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 > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1974

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak med papptekking, tilbygg med takshingel.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Sprøhet i tekkematerialet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig ettersyn, vær oppmerksom på alder.
Konsekvensen av eldre taktekking er økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner/nedløp i hhv. stål og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Beslag med begynnende rustdannelser.
Nedløp med frostsprengt lengdeskjøt, avsluttet ved bæresøyle for veranda, manglende bortleding av vann fra grunnmur. -Medfører økt fuktbelastning på konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, samt utbedre eller skifte ut renner, nedløp og beslag med rust- og frostskader.

Manglende tiltak vil kunne føre til økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan gi skader over tid.

Tilstandsrapport





Rennebeslag





TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med tømmermannskledning. Kledning med noe sprekkdannelser, men ikke utover normal slitasjegrad.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med kaldtloft oppført med w-takstoler, taktro med bordkledning.
Kaldtloft med etablert ventilering langs takfot og ventiler i gavl. Loft isolert med 10cm steinull mot himling. Adkomst til loft ved luke i himling, ikke gangbart gulv på loft.
Skjolder på underside taktro lokalt ved luftehatt og noe ved pipe, ved fuktmåling ble det ikke påvist unormale fuktverdier. -Jevnlig ettersyn anmodes.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra hhv. byggeår -73 og 1988, enkelte vinduer med enkle glass. Soverom i u.etg. med nytt vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte isolerglass punktert/rustdannelser i avstandslist mellom glasss. Karmer med vedlikeholdsbehov.
Utvendig sålbenkbeslag mangler oppkant på endene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkterte eller sprukne glass bør skiftes ut for å hindre varmetap og redusert isolasjonsevne.
Karmene bør vedlikeholdes og eventuelle sprekker utbedres for å forhindre videre forringelse og fuktskader.
Det anbefales å montere utvendig sålbenkbeslag med oppkant på endene for å unngå vanninntrengning i konstruksjonen.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Terrassedør, hev/senk, med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert.
Tettelister mellom karm og ramme anmodes montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alderen på isolerglassene tilsier økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Det anbefales jevnlig kontroll og utskifting ved behov for å unngå varmetap og fuktskader.

Tettelister mellom karm og ramme bør monteres for å hindre trekk og ytterligere varmetap.

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Utgangsdører i tre. -Nye dører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper på støpte punktfundamenter på terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vestre del av verandaen med punktfundament på sviktende løsmasser. -Medført setning med skjevhet i ytre del av verandaen. Lokal råteskade i forkantbord. Rekkverk i tre med horisontale bord.
Bæresøyle montert ned i/inn mot terreng, medfører økt fuktbelastning på søyle.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres stabile fundamenter under vestre del av verandaen for å hindre videre setninger og skjevheter.

Råteskadet forkantbord må skiftes ut for å sikre konstruksjonens holdbarhet.

Bæresøyle bør beskyttes mot fukt ved øke avstand mellom søyle og terreng, for å redusere risiko for råteskader og svekket bæreevne.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere skader og redusert bæreevne.









TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp ra veranda til terreng.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger og himlinger generelt med trepanel, enkelte vegger med tapet.

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater gulv med belegg generelt, beleggfliser i entré, nytt laminatgulv på to soverom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Belegg i stue med åpne skjøter, høy alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Belegget i stue bør vurderes utbedret eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og mulig fuktopptak i underliggende konstruksjon. Åpne skjøter og høy alder øker risikoen for skader og redusert levetid på gulvet.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Sokkeletasje med støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre 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.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Etasjeskille

Beskrivelse

Etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt elementpipe pipe med tilknyttet vedovn i begge etasjer. Sotluke tilgjengelig. Pipe utvendig montert.
Innvendig pipeløp er ikke vurdert.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vær oppmerksom på at innvendig påførede kjellervegger på bakgrunn av skadestatistikk generelt er vurdert som risikokonstruksjon mht. fukt. Hulltaking er foretatt på tilfeldig sted.

Vær oppmerksom på at gulvbelegg direkte på kjellergulv vil kunne absorbere fukt fra grunnen og forårsake muggvekst underside av belegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn av påforede vegger for å oppdage eventuelle fuktskader tidlig, da dette er en kjent risikokonstruksjon.

Videre bør det foretas undersøkelser av undersiden av gulvbelegget for å avdekke eventuell muggvekst. Utskifting til et belegg eller en overflate som er bedre egnet for bruk direkte på kjellergulv bør vurderes for å redusere risiko for fuktskader og muggdannelse.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med åpne opptrinn, spilerekkverk i tre.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre baderom, oppusset siste år med nytt servantskap og dusjkabinett, vegger malt.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt tapet på trefiberplate.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Påvist noe svelling i plateskjøter. Uegnede materialer i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å bytte ut uegnede materialer i våtsonen og utbedre svelling i plateskjøter for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Undergulv i trekonstruksjon, etablert fall fra dør mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Flatt gulv ved sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall ved 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, og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Flatt gulv ved sluk

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg med oppkant på vegger og hevet dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Jernsluk med rustdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Jernsluk med rustdannelser bør skiftes ut eller utbedres for å sikre tett og funksjonell avrenning.
Utett rørgjennomføring i våtsone må tettes for å hindre vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. -Det bør vurderes å skifte ut belegget pga. alder.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for lekkasjer og fuktskader, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Jernsluk



Utett rørgjennomføring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvklosett, dusjkabinett, servantskap, røropplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering, tilluftsspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For dagens endrede bruk anbefales oppgradering av ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte.

Begrenset ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med heltre fronter i malt furu, laminat benkeplate med benkebeslag i stål. Røropplegg for oppvaskmaskin. Tilstand relatert til alder.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i utførelse metall-/kobberrør. Stoppekran tilgjengelig i teknisk bod.

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.

Nytt røropplegg for oppvaskmaskin, skiftet servant og badekar til dusj, utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få utført en fagmessig vurdering av vannledningene, spesielt der arbeider er utført av ufaglært personell, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Manglende fagmessig utførelse og høy alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende fukt- eller råteskader i tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bolig ventilert med tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken.
Montert ny elektrisk romventilator på det ene soverommet i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Romventilator mangler utvendig deksel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere til ventilering med kontinuerlig drift for å tilpasse det til dagens bruksmønster.
Manglende tilpasning kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, noe som kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.
Utvendig deksel på romventilator bør monteres for å unngå redusert levetid på ventilatoren.

TG 1 Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med vedovn i begge etasjer.
Varmefordeling med nye panelovner.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV-bereder 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig ettersyn anbefales. Vær oppmerksom på eventuell irr på tappeventil og tilknytningspunkt for vannledning, da økt alder gir risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med hhv. automatsikringer og nyere jordfeilautomater.
Montert overspenningsvern.
Inntakssikring 63A, kurs 25A til pumpestasjon. Inntakssikring fra byggeår, oppgraderte underkurser. Overlastvern 40A.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. 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 Samsvarserklæring(er) ikke fremlagt som dokumentasjon på at el-anlegget er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

    Det bør utføres utvidet el-kontroll som tilfredsstiller NEK 405-2 på bakgrunn av manglende Samsvarserklæring(er) i kombinasjon med alder. Manglende Samsvarserklæring(er) medfører usikkerhet om installasjonene er utført uten autorisert installasjonsbedrift.

    Konsekvens av å ikke besørge innhentet el-rapport NEK405-2 kan være at uautorisert/ufagmessig installasjon med brannfare ikke oppdages.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnmur oppført i det vesentligste på fjellgrunn/komprimert steinfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmur stedvis utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon), stedvis uten.
Grunnmur på komprimert stein/drenerende grunn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Hoveddel uten utvendig fuktsikring, tilbygg med utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon).
Knotteplast avsluttet uten topplist/tettende klemlist.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales etablert utvendig fuktsikring på hoveddelen av grunnmuren, samt montere topplist på eksisterende knotteplast for å hindre vanninntrenging bak fuktsikringen.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring er økt risiko for fuktinntrenging i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i murte lettklinkerblokker (Leca) på såleblokk/sålefundament.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng langs grunnmur med fjell, naturtoomt og drenerende steinfylling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas terrengjustering for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, slik at risikoen for vannansamlinger og fuktinntrengning i bygningsmassen reduseres.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Plast avløp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Privat ledningsnett og pumpestasjon uten tilgjengelige tegninger/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelse og tilstand, noe som kan gi økt risiko for feil, lekkasjer eller kostbare utbedringer ved fremtidige problemer.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Utvendig trapp mangler rekkverk, åpninger i rekkverk over dagens krav.
Veranda med avvik i rekkverkshøyde.
Innvendig trapp med åpninger i rekkverk og opptrinn over dagens krav.
Radonmåling ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Rekkverk bør monteres på utvendige trapper, og eksisterende rekkverk på veranda og innvendige trapper bør utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Dette er viktig for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling, da forhøyede radonnivåer kan medføre helserisiko for beboere.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	77			77	24
Sokkeletasje	58			58	
SUM	**135**				**24**
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Sokkeletasje	Trapperom/gang, bod, bod 2, teknisk bod, soverom, soverom 2, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Fasader og planløsning avviker noe fra opprinnelig godkjente/byggemeldte tegninger fra 1972.
Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om søknad/endring.

Nyere håndverkstjenester

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

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)**
Fritidsbolig	112	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Vidar Fineide	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	134	287		0	1975.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vardeveien 21B

Hjemmelshaver
Andersen Lisa Floralba, Fineide Vidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Usjenert beliggenhet høyt i terrenget, sydvest-vendt orientert med spesielt gode sol- og utsiktsforhold utover Oslofjorden. Naturtomt på nær 2 mål.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RX8530

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lisa Floralba Andersen	9578-5999-4-1504148	2026-03-21 19:43:07
Vidar Fineide	9578-5997-4-397222	2026-03-21 19:38:13

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. mars 2026

Oppdragsnummer
41-0275/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vardeveien 21B, 1560 LARKOLLEN

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Vidar Fineide, Lisa Floralba Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. oktober 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8067428
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Malt badet med våtromsmaling. Byttet ut badekar med nytt dusjkabinett, og byttet ut til nytt speil og servantskap. Utført selv i januar 2025.

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

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

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vi har fjernet noe av rekkverket på terrassen, og bygget nye trinn ned mot hage, for en mer åpen løsning. Gjort selv, sommeren 2025.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Byttet ut speil på badet til speil med lys, koblet til dette selv.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Offentlig vann og privat avløp. Privat avløp deles med flere naboer, det er pumpe på naboens tomt som fører avløp til offentlig nett. Egen strømmåler til pumpen er plassert i denne eiendommen. Strømmen deles på alle eiendommene som er påkoblet. Det arbeides med å knytte avløp til offentlig nett.

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Oktober og november 2024 ble det byttet ut til nye ytterdører i begge etasjer. Et eldre vindu ble byttet til et nytt ved kjellingangen. Lettvegger satt opp i kjellerstue for å skille av til ekstra soverom. Har lagt 11 tonn subbus ved innkjøring for bedre parkeringsplass og mulighet til å kjøre litt nærmere hytta dersom man har bil til det. Vi har fått trukket fiberkabel til hytta. Telenors fiber tror jeg, men vi har lokal leverandør nå. Alarmsystem og røykvarslere fra Sector - Abonnement tegnes av ny eier eller demonteres kostnadsfritt av Sector. Nytt laminatgulv på begge soverom i hovedetasjen i 2025. Bygd integrerte sengekøyer på det ene soverommet oppe, og det ene nede. Malt bad, gang og kjøkken. Gjort god grunnarbeid ved maling men foruten garderobeskap i gang og kjøkkenfrontene som ideelt sett burde vært slipt ned mer i forkant, dette kan med fordel gjøres bedre senere. Installert ny oppvaskmaskin i 2025, var ikke opplegg for oppvaskmaskin før. Gjort selv.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Gjorde målinger selv med Airthings, over en 3 måneders periode, i kjelleren og i hovedetasjen. Ingen utslag på radon. Kan skaffe rapport fra Airthings-appen.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det kunne ved kraftig regn være svakt forhøyet luftfuktighet i det rosa soverommet i kjelleren. Det manglet takrenne rør/avløp på hjørnet av hytta utenfor, vi montert da dette og har ikke vært målt høy luftfuktighet lenger.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er synlig at den ene stolpen som bærer verandaen har sekket. Men tror bæringen er like fin, den har vært slik siden vi kjøpte hytta og har ikke forandret set.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kun sukkermaur av og til midt på sommeren. Det er en veldig stor maurtue ved et dødt tre ca 20 meter oppover skråningen øst for hytta. Jeg tok ned størrelsen på tua i fjor sommer, og etter det kom det ikke mer maur. Tua kan sikkert med fordel tas helt vekk.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi monterte døren med Yale Doorman selv. Man må dytte den noe ekstra inn for at den skal gå i lås. Ingen direkte feil men kan ha godt av å etterjusteres.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Våren 2025 vurderte vi å selge/bytte litt tomteområder mot nabo i Vardekleiva 17. Det ble da bestilt oppmåling fra firma. Jeg husker ikke hvem, naboene i Vardekleiva har dokumentasjon. Det ble ikke gjort noe tomtebytte eller salg men det ble sprayet opp et orange merke i sør-østlig hjørne av tomten, med ca 20 cm avvik fra eksisterende tomtepinne, og tomtegrensen går i sør-vest mot Vardekleiva 17 lang etter kantsteinen som markerer tomteskillet.

---

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: Garasjen til Vardekleiva 17 ligger langs vår tomtegrense og er på et område under 50 cm fra tomtegrensen, men dette har Vardekleiva 17 fått godkjennelse til. Vi naboer som bor i den ikke-asfalterte blindveien på Vardeveien spleiser på felles brøyting fra Moss Snøryddekompani. Jeg tror forrige faktura for dette var på ca 1500,- for et år.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 41-0275/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Vidar Fineide	**2026-03-21**	**Lisa Floralba Andersen**	**2026-03-21**

Identifikasjon

Vidar Fineide

Identifikasjon

Lisa Floralba Andersen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Vardeveien 21B, 1560 LARKOLLEN**	
Dato for energimerking **25.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274765**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **148341516**
Gårdsnummer **134**	Bruksnummer **287**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **135,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **135,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **284,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **288,78 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 985 kWh**



Vardeveien 21B, 1560 LARKOLLEN

Detaljering

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



Vardeveien 21B, 1560 LARKOLLEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

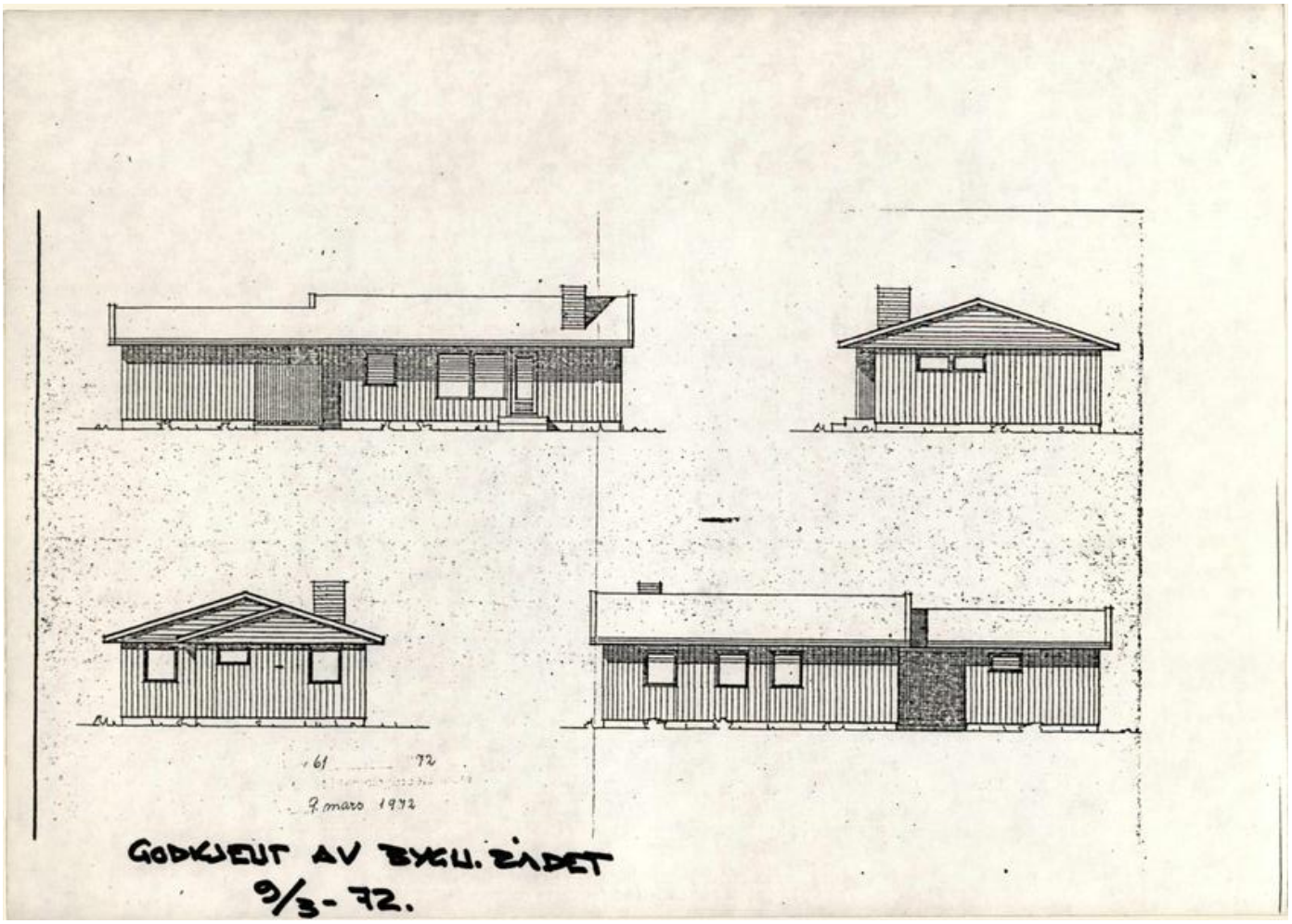
https://www.enova.no/energimerking

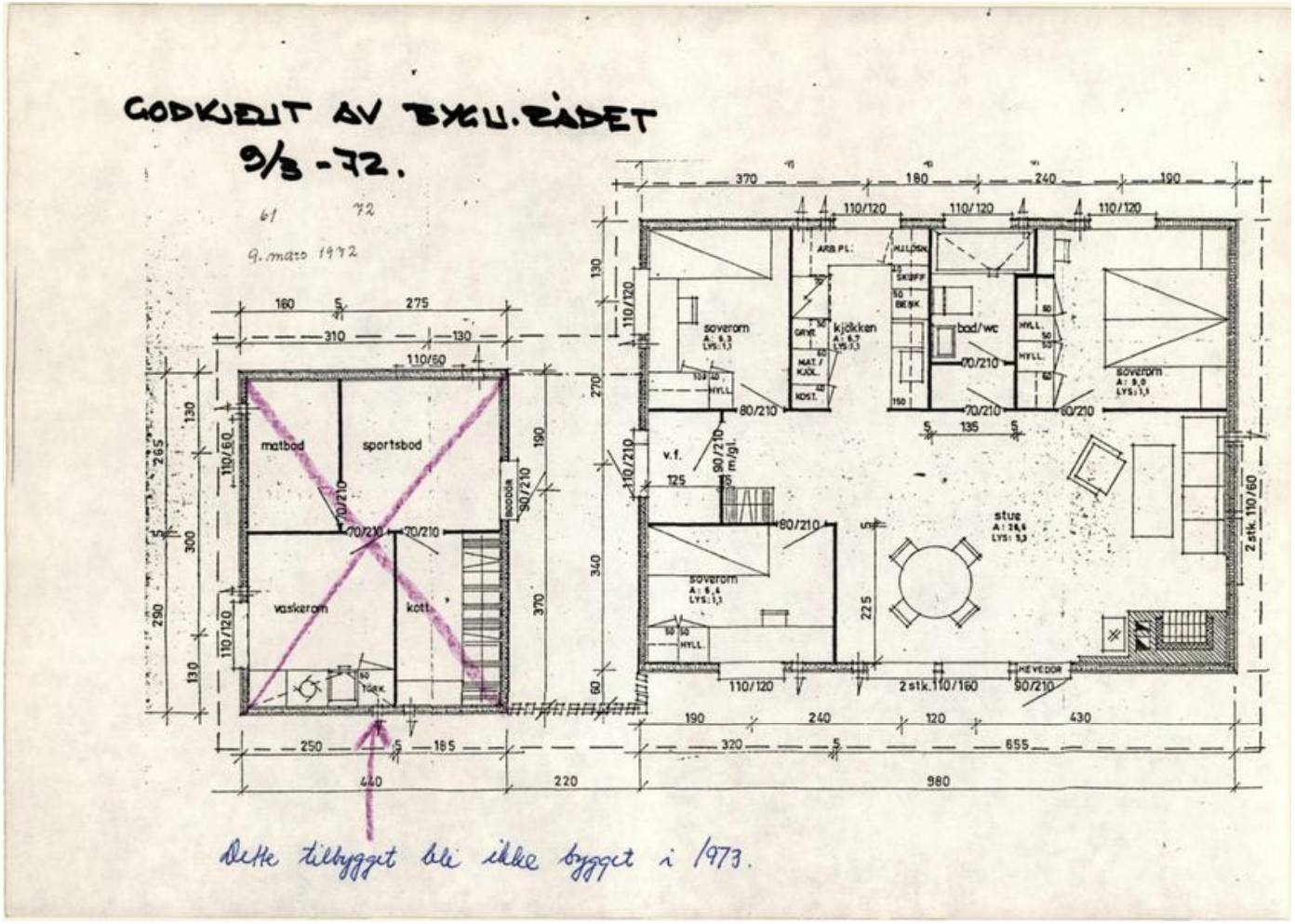
Spørsmål om energiattesten

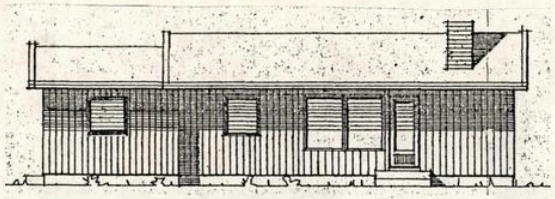
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

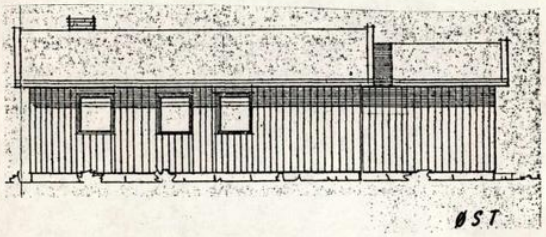
https://www.enova.no


61 72
9. mars 1972
GODKJENT AV BYGN. RÅDET
9/3 - 72.

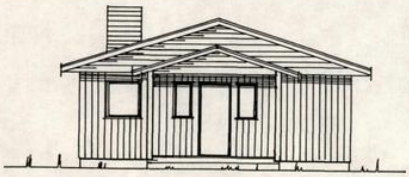

GODKJENT AV BYGN. RÅDET
9/3 - 72.
61 72
9. mars 1972
matbod
sportsbod
vaskerom
kott
soverom
kjøkken
bad/wc
stue
v.f.
2 stk. 110/160
Dette tilbygget ble ikke bygget i 1973.



VEST

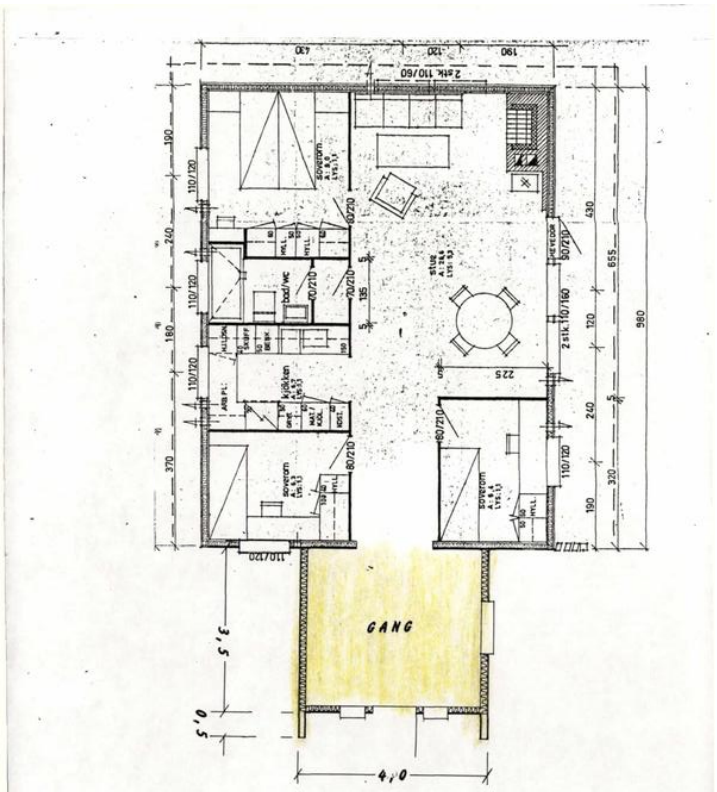


ØST



NORD

NY



KJELL H NÆSJE

NY

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Turveg
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Øvingsområde med tilhørende anlegg for for
Bevaring av bygninger og anlegg
Bevaring av bygninger
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
Felles avkjørsel
Felles lekeareal for barn
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
Annet kombinert formål
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

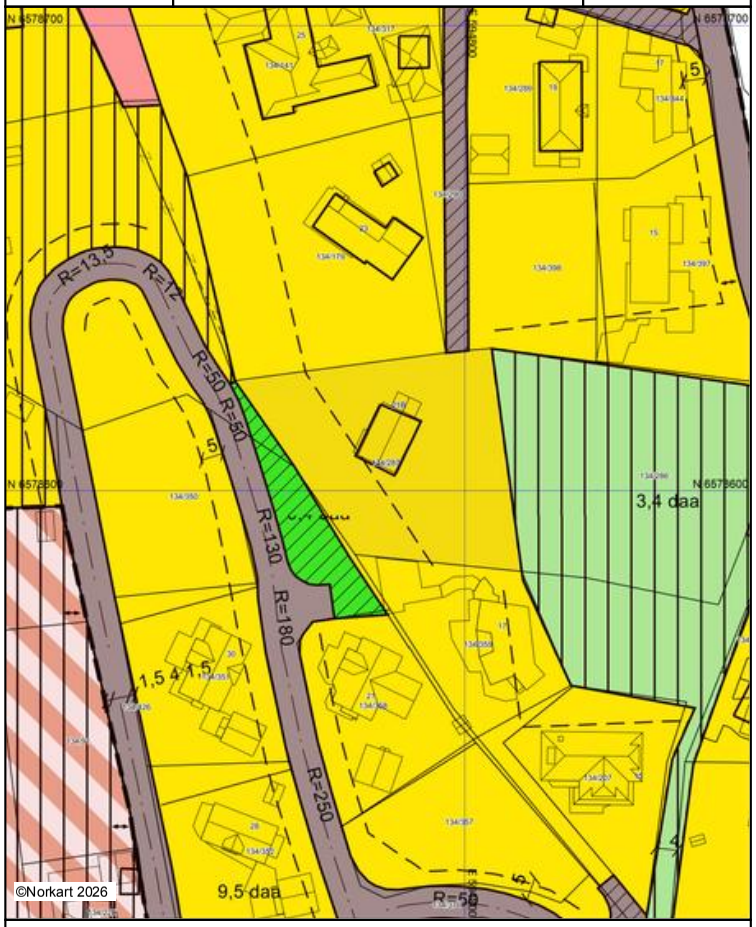
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 134/287
Adresse: Vardeveien 21B
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og tekni
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Forsvaret (PBL2008 §11-7 N
- Forsvaret - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt rei
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsl

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense
- Forbudsgrense sjø
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Farled - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

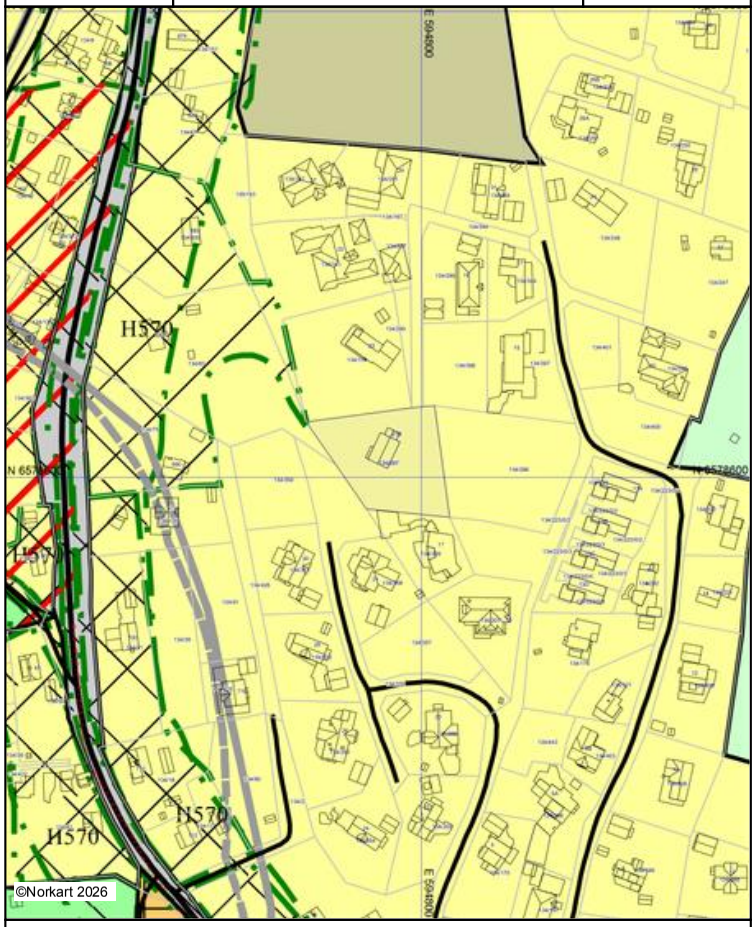
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 134/287
Adresse: Vardeveien 21B
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Moss kommune

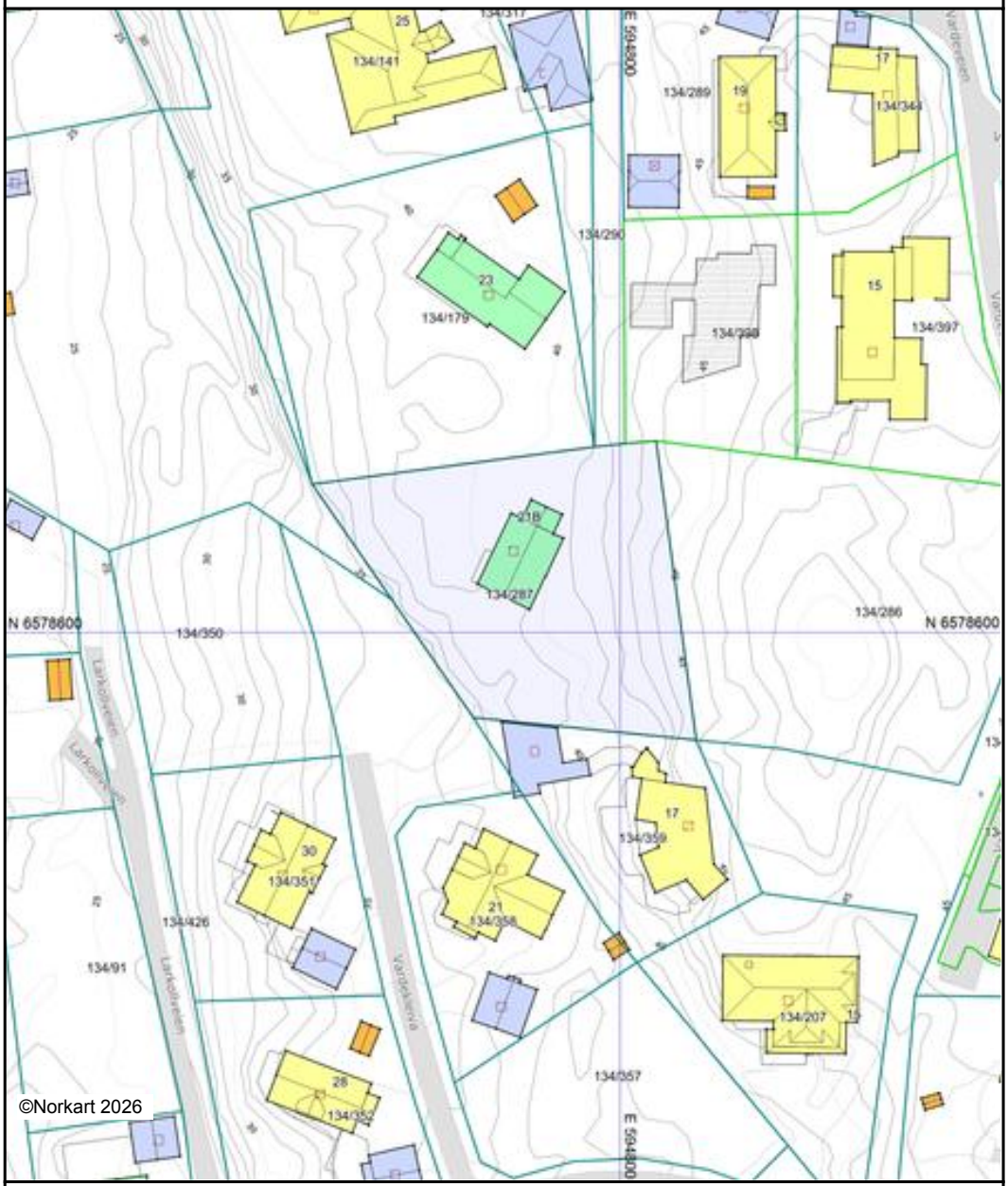
Grunnkart

Eiendom: 134/287
Adresse: Vardeveien 21B
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

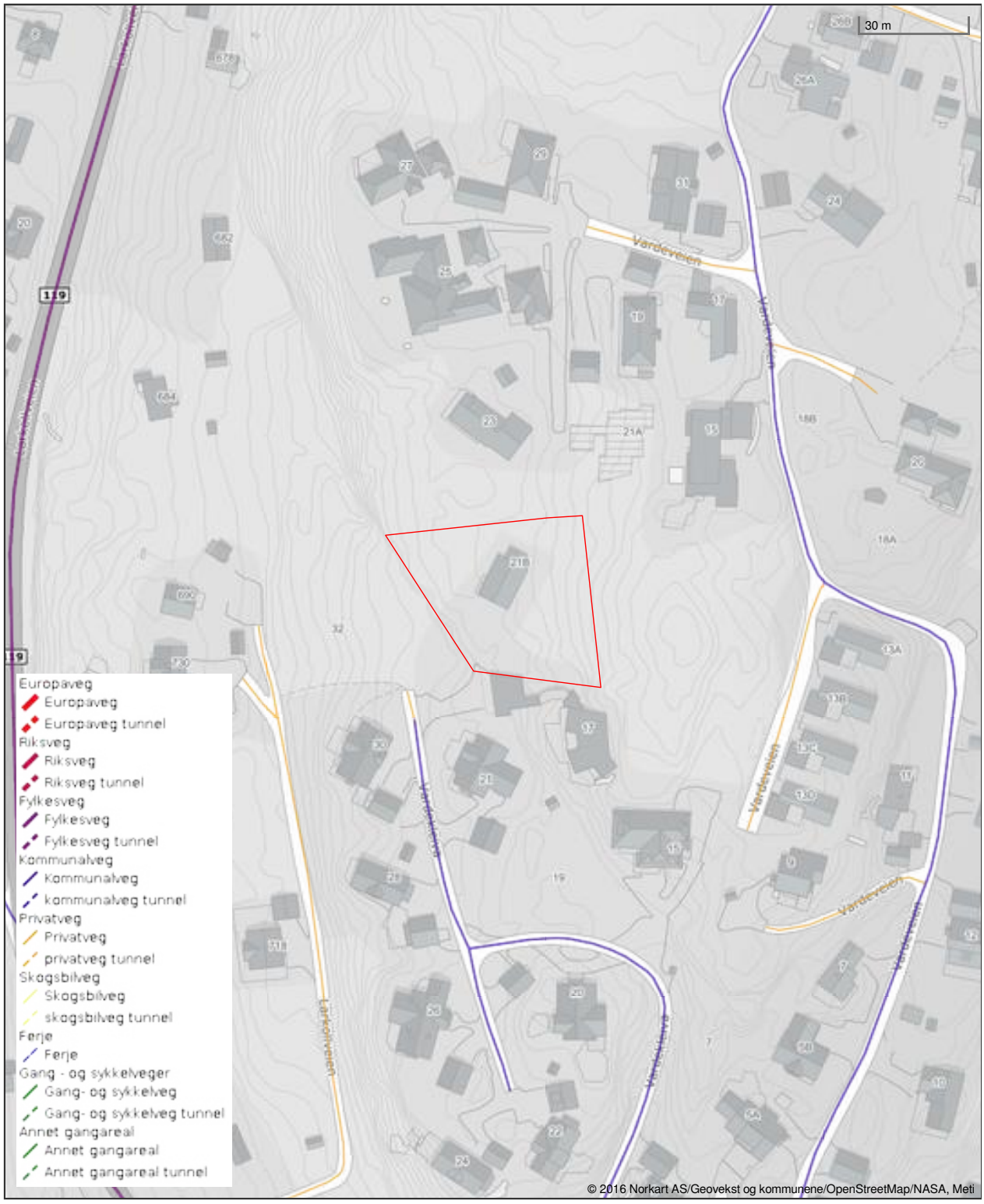
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 16.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3103 - 134/287//



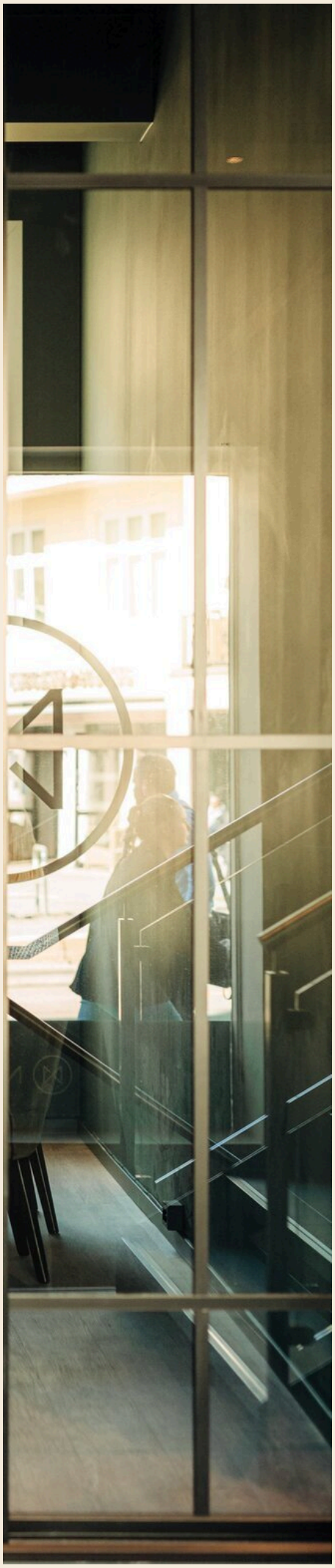
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Moss

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

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

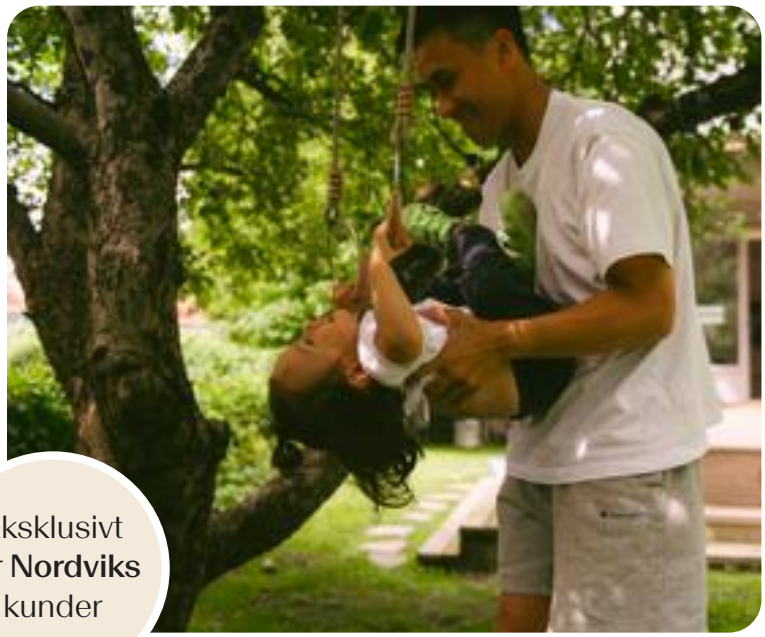


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? 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 Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 hytte- 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 kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0275/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vardeveien 21B 1560 LARKOLLEN
Matrikkel: Gnr 134, bnr 287 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Jacob Thorsen Koren

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



Kent Yuen

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

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