NORDVIK

Rothåsen 4

2 soverom | 92 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Rothåsen 4

Innhold

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

Salgsoppgave produsert 09.12.2025

Nøkkelinformasjon



Tomannsbolig på ett plan m/fine opparbeide uteområder - Moderniseringsbehov - Garasje m/lader - Nær sjø og båtplass

Prisantydning	**3 600 000,-**
Omkostninger	**91 380,-**
Totalpris	**3 691 380,-**
BRA-i	**92 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1978**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

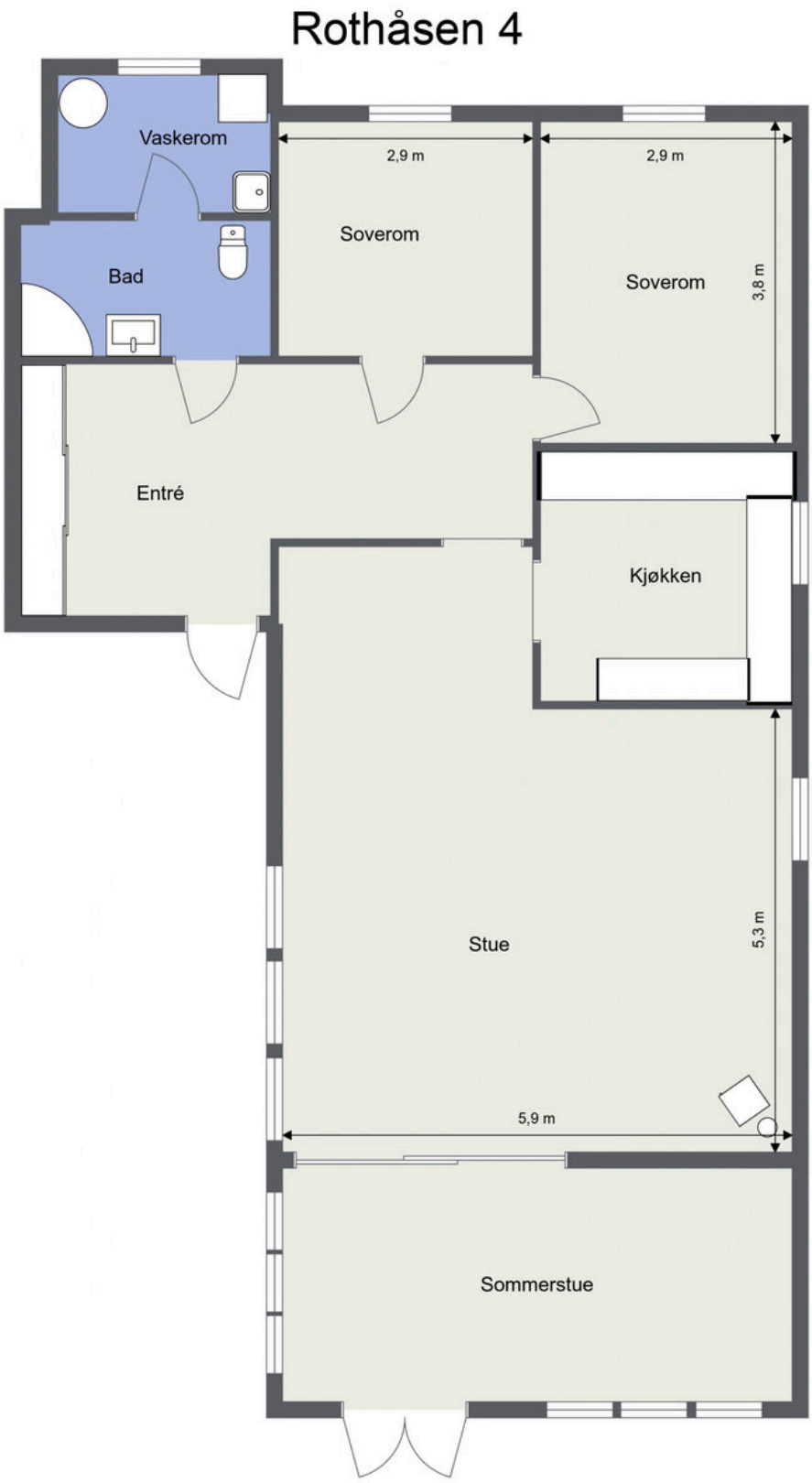
Velkommen til Rothåsen 4!

- Alt på én flate - attraktivt alternativ til leilighet.
- Innbydende uteplasser med terrasseområder på flere nivåer.
- Fellesarealer med stor terrasse og lettstelt hage
- Tilbygget sommerstue (ikke omsøkt),2 soverom, bad og eget vaskerom.
- Boligen har behov for oppgraderinger.
- Nærhet til badestrender, svaberg og vakre turområder.
- Taktekking omlagt i 2023 inkl. nytt undertak og lekter.
- Parkering i felles dobbelgarasje, elbillader installert i 2025.

Boligen har idyllisk beliggenhet i naturskjønne, vakre Larkollen - en kort kjøretur unna det meste for enkelt å kombinere fjord-, by- og friluftsliv. Det er kort avstand til populære Støtvig og Losen. Det er kort vei til barnehage, skole og nærbutikk.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 108 kvm



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













Stuen fremstår lys og innbydende, med delikate fargevalg og gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass.





En flott peisovn fungerer som et naturlig samlingspunkt på kjølige dager.


















LALIQUE
GF57 XWO









Boligen har totalt to soverom, begge plassert adskilt fra oppholdsrommene.







Soverom 2 har plass til dobbeltseng og oppbevaring. Vinduet gir både naturlig lys og luftemulighet.





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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0277/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Rothåsen 4, 1560 LARKOLLEN
Gnr 130, bnr 95, snr 2 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selger
Solveig Malum

Kjøpesum og omkostninger
3 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
90 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
91 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
110 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 691 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 710 580,- (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
1978

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 22 kvm
BRA-b: 16 kvm
Totalt BRA: 130 kvm
TBA: 130 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Entré, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, kjøkken og stue.
BRA-b: 16 kvm. Sommerstue.
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 130 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod og bod 2.
Total BRA: 7 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Garasje.
Total BRA: 15 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Eiendommen består av en seksjonert tomannsbolig, på felles tomt, med to separate og komplette boenheter.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Terrasseareal skjønnsmessig beregnet for ideell del.

Innhold
Boligen inneholder i dagens planløsning:
1. etasje: Entré, bad, vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue.

Øvrige arealer:
- Sommerstue på 16 kvm.
- Terrasse på 130 kvm.
- Garasje 15 kvm.
- Bod.

Standard
Rothåsen 4 er en seksjonert tomannsbolig hvor alt ligger praktisk til på én flate - perfekt for deg som ønsker en lettvint og komfortabel hverdag med eneboligfølelse. Eiendommen byr på koselige og pent opparbeidede uteområder med flere trivelige terrasser og grillhytte som inviterer til hyggelige stunder gjennom hele året. Parkering gjøres i felles dobbelgarasje som deles med

nabo.

Gangen har en gjennomført stil med flislagt gulv i skifer og downlights i himlingen. Rommet oppleves luftig og funksjonelt, med god plass til garderobeløsning i form av en praktisk skyvedørsgarderobe. Hvitmalte vegger, naturstein og varme tredetaljer gir et flott førsteinntrykk.

Stuen fremstår lys og innbydende, med delikate fargevalg og gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. En flott peisovn fungerer som et naturlig samlingspunkt på kjølige dager. Store vindusflater gir rikelig med dagslys og skaper en sosial og behagelig atmosfære som passer både til hverdag og hyggelige sammenkomster.

Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen og oppleves både romslig og praktisk. Innredningen har god skap- og benkeplass, og de profilerte frontene i grå toner gir et pent uttrykk. Benkeplaten gir gode arbeidsflater, mens mosaikk våtromsplater gir et dekorativt preg. Her finner du integrert platetopp og stekeovn, samt innbygget oppvaskmaskin. Kjøle- og fryseskap i egen nisje medfølger. Et stort vindu sørger for godt lysinnslipp og fint utsyn.

Badet er av ukjent alder og har behov for oppgraderinger etter dagens krav. Rommet har fliser på gulv med blå detaljer som gir kontrast til de lyse veggene. Utstyrt med servant med underskap, speil med integrert belysning, dusjkabinett, vegghengt toalett og downlights i himling.

Det separate vaskerommet har, i likhet med badet gitt TG 3 og har oppgraderingsbehov. Her er flislagt gulv, øvrige overflater med panel, utslagsvask og varmtvannsbereder på 200 liter fra 2022.

Boligen har totalt to soverom, begge plassert adskilt fra oppholdsrommene. Sommerstuen er senere tilbygget og benyttes i dag som gjesterom. Her er det store vindusflater og dobbel terrassedør som gir direkte adkomst til den romslige terrassen - et luftig og lunt rom å våkne opp i.

Gode lagringsmuligheter på loft, i tillegg til egen bod i det røde uthuset.

Innvendige overflater:
- Vegger med panel, tapetserte- og slettmalte overflater.
- Gulv med parkett, skifer i entré og laminat.
- Panel i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i utførelse kobberrør.
- Stoppekran tilgjengelig i krypkjeller.
- Plast avløp.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken.
- Varmepumpe luft-luft.
- Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
- Varmefordeling med panelovner, gulvvarme og varmepumpe.
- VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk. Fast el-tilknytning.
- El-skap med automatsikringer.
- Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

Parkering
Boligen disponerer 1 p-plass i fellesgarasje og parkeringsplass på felles tomt. Elbillader installert i 2025 og dobbelgarasje som deles med eier av Rothåsen 2. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
- Egen varmtvannsbereder ble installert i 2022, da det tidligere var felles i den andre delen av tomannsboligen.
- Nytt dusjarmatur og termostat i dusjkabinettet.
- Nålefilt fjernet fra to soverom og gulv malt i 2022.
- Taket ble restaurert med ny papp, lekter og takstein. Gammel pipe ble fjernet fra tak i 2023.
- Malt tak og vegger i stue i 2025.
- Elbillader montert i 2025. Plattinger rengjort og beiset.

Siste året er det planert i hage, satt opp levegger inntil grillhytta, satt opp nytt gjerdet, lagt duk og fylt opp med grus og bark og laget bålplass, plantet Syringa og Syrinhortensia.

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oktober 2022: Montert egen varmtvannsbereder på vaskerom da det tidligere var felles mellom de to boenhetene, utført av Sentrum Rør AS, Moss.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Restaurert tak, med nye vindskier og takrenner, og revet gammel pipe av firmaet Norklan oktober 2023.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 01.07.2025 etter at arbeidet med montering av elbillader og ledning strekt i luft ble godkjent.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke i mine tre år her, annet når det er lagt inn kurs for varmtvannsberederen høst 2022, og elbillader sommer 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Juli 2025:Rygge Elektro AS installerte elbilader på min del i garasjen. Da strømmen i garasjen betales av den

Rothåsen 2 ble det strekt kabel i luft til uthuset hvor strømmen betales av Rothåsen 4.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedtak om pålegg fra Moss kommune er påbegynt av nåværende eier, blir fulgt opp og betalt av nåværende eier. Frist 15.12.2025.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Tidligere eier informerte at det var tømt og sanert oljetank, men det foreligger ikke skriftlig dokumentasjon på det.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Fra takstrapport i 2022 vises det til at det er noe fuktig miljø i krypkjeller.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Det er vist til noen sprekker i garasjen i takstrapport i 2022.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport foreligger fra jeg kjøpte i november 2022.

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? Fra salgsoppgaven 2022: Areal (P-rom): 92 kvadratmeter.

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Som nevnt tidligere: vedtak om pålegg fra Moss kommune som utbedres av nåværende eier.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja. Beskriv: Som nevnt tidligere: En avtale mellom eiere i Rothåsen 2 og 4 for å ha ryddige forhold i tomannsboligen. Avtalen har megleren.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Som nevnt tidligere har tidliger eier informert i egenerklæringen som om at denne er tømt og sanert, men skriftlig dokumentasjon finnes ikke.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
TOMANNSBOLIG

Utvendig:
Taktekking: Saltak tekket med takstein. Taktekking omlagt i 2023 inkl. nytt undertak og lekter. Nedløp og beslag: Stålbelag. Renner/nedløp nytt i 2023. Pipe med helbeslag. Veggkonstruksjon: Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, fasader med liggende og vertikal trepanel. Takkonstruksjon/Loft: Saltak med kaldtloft oppført med w-takstoler, taktro med bordkledning. Vinduer: Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass med varierende alder. Vinduer i sommerstue med enkle glass. Dører: Ytterdør i malt trekonstruksjon. 2-fløyet terrassedør i sommerstue. Enkel plassbygget dør til utvendig inngang til krypkjeller. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasser oppført med terrassebord på tilfarere/bjelker.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulvkonstruksjon i tre over krypkjeller. Pipe og ildsted: Stålpipe med tilknyttet peisovn.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Ukjent byggegrunn. Det er påvist enkelte sprekker i grunnmur som symptom på setninger. Fuktsikring og drenering: Ingen kjente oppgraderinger på drenssystem, antatt fra byggeår. Grunnmur og fundamenter: Grunnmur med varierende alder og oppbygging. Terrengforhold: Opparbeidet terreng/hageanlegg. Utvendige vann- og avløpsledninger: Nye stikkledninger høst 2025. Ferdigattest Moss kommune foreligger. Septiktank: Tank sanert i 2025. Oljetank: Innvendig nedgravd oljetank i krypkjeller.

BOD
Eldre uthus med 2 boder og overbygget del. Uthus deles for seksjonseierne med ideell halvdel.

GARASJE
Dobbelgarasje oppført med murte vegger på støpt gulv på grunn. Saltak oppført med takstoler. Garasje deles for seksjonseierne med ideell halvdel.

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

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som kan kreve tiltak:

TG2
- Taktekking: Takvinkelen på takflate over bod/vaskerom er for liten til denne typen tekking. Som kompenserende tiltak er ny tekking utført med økt dimensjon opplekting. - Tiltaket vil kunne avhjelpe situasjonen noe, men vær oppmerksom på at dette ikke er å anse som fullgodt

alternativ til tilstrekkelig fall. Overgang tak mot yttervegg seksjon 1ikke ferdigstilt. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig takfall over bod/vaskerom eller eventuelt alternativ tekking, da dagens løsning med økt opplekting kun delvis avhjelper problemet. Manglende tilstrekkelig fall kan medføre økt risiko for vannansamling og lekkasjer, noe som kan føre til skader på takkonstruksjonen over tid. Overgangen mellom tak og yttervegg seksjon 1 bør ferdigstilles/utbedres for å redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Enkelte manglende beslag, blant annet på kåpebord på tak, vindu/svill sommerstue. Overgang langs yttervegg seksjon 1 ikke ferdigstilt med overgangsbeslag. Gratrennebeslag over vaskerom med ufagmessig plateskjøt i gratrennens retningsvinkel, vær oppmerksom på at dette er et svakt punkt mht økt fuktbelastning på lekter og undertak. Helbeslag på pipe oppdelt i flere deler, montert skjevt Overgang taktekking til pipe utført med takpapp. Konsekvens/tiltak: Det bør suppleres med manglende beslag, spesielt på kåpebord på tak og ved vindu/svill på sommerstue, for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner. Gratrennebeslag over vaskerom bør utbedres da dagens løsning utgjør et svakt punkt med økt risiko for fuktbelastning på lekter og undertak. Helbeslaget på pipe bør monteres korrekt og i én del for å redusere risikoen for lekkasjer og skader. Overgang taktekking til pipe bør utføres med blybeslag el.l. tilpasset formålet for å unngå lekkasjepunkter.

- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Ufagmessig utførelse omramming/tetting detaljer på flere vinduer. Manglende sålbenkbeslag og tetting. Vinduer sommerstue med lokale råteskader karm/utforing, forhøyede fuktverdier. Konsekvens/tiltak: Det bør utbedres omramming og tetting rundt vinduene, samt montering av manglende sålbenkbeslag for å hindre vanninntrenging og fuktskader. Råteskader og forhøyede fuktverdier i karm og utforing på vinduene i sommerstuen bør utbedres for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og økt risiko for sopp- og råteutvikling.

- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Konsekvens/tiltak: Det bør utføres utbedringer rundt innsettingsdetaljene for dørene for å sikre korrekt tetting og funksjon. Manglende utbedring kan føre til trekk, varmetap og økt risiko for fuktinntrengning i bygningskonstruksjonen.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Stedvise skjevheter/setninger, ufagmessig utførelse skjøter. Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer fundamentering og bordkledning.

- Overflater: Skifer med bom/løs fra underlag. Konsekvens/tiltak: Skifer med bom bør utbedres for å hindre videre skade, redusert funksjon og risiko for at fliser løsner eller sprekker. Ytterligere undersøkelser stivhet i gulvkonstruksjon for skifer.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 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.

- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at det kan være en ukjent helserisiko knyttet til radoneksponering i boligen.

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- 1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

- 1. etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Vannledninger: 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. Ufagmessig utførelse. Vannledninger med manglende klamring i krypkjeller. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Røranlegget bør kontrolleres av fagperson, 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.

- Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å etablere 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.

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

- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist riss og sprekkdannelser. Konsekvens/tiltak: Det bør utbedres riss og sprekker i grunnmuren for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og frostspreng.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

TG3
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist ufagmessig utførelse ved blant annet detaljløsninger/avslutninger, omramminger og innfestning.
Kledning med betydelige råteskader. Det er påregnelig at konstruksjonsdeler bak kledning er beskadiget. Yttervegg sommerstue med beskadiget svill under vindu pga feil utførelse ved manglende grunnmurspapp og beslag.
Konsekvens/tiltak: Større del av kledning bør skiftes, etablere lufting og ny utførelse med riktige avslutninger/detaljløsninger for å unngå skader. Utskifting beskadigede bygningsdeler.

- Takkonstruksjon/Loft: Isolasjon mangler på del av loft. Sopp-/muggdannelser mellom himlingsplater og plastfolie etter tidligere lekkasje. Misfarging på underside av taktro. Ved fuktmåling i taktro ble det ikke påvist skadelig fukt besiktigelsesdagen, men vær oppmerksom på forholdet og foreta jevnlig ettersyn. Det er påvist svekkelser i plastfolie, medfører fuktig varm luft fra underliggende etasje kondenserer på kaldt loft, typisk mot taktro. -Medfører fukt i konstruksjonene. Det er påvist begrenset/dårlig ventilering i konstruksjonen. Sommerstue uten ventilering. Tak over tilbygg øst med vaskerom overbygget uten dokumentert detaljløsning, konstruksjon med økt risiko for kondensering og fuktinntrengning. Konsekvens/tiltak: Påviste skader bør utbedres for å unngå ytterligere skadeutvikling. Muggbeskadigede plater bør saneres for å redusere risiko for helseskader og videre spredning av sopp/mugg. Isolasjon bør ettermonteres der dette mangler, for å hindre varmetap og kondensproblemer. Svekkelser i plastfolie bør utbedres for å forhindre at fuktig, varm luft trenger opp på kaldt loft og forårsaker kondens med påfølgende fuktskader. Ventilasjonen i konstruksjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere risiko for fukt- og muggskader. Sommerstue og tak over tilbygg med vaskerom bør utbedres for å redusere risiko for fremtidige skader.

- Utvendige trapper: Trapp mangler rekkverk/håndløpere.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres rekkverk og håndløpere på trappen for å ivareta sikkerheten. Manglende rekkverk og håndløpere øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.

- Krypkjeller: Påvist stedvis forhøyede fuktverdier i trekonstruksjoner. Noe innsig påvist. Plater underside stubbloftsgulv stedvis beskadiget ved gjennomføringer. Begrenset ventilering. Lokale råteskader påvist. Gulvkonstruksjon vaskerom med bæresøyle i tre på ustabile steiner/løsmasser i krypkjeller.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres utbedringer for å redusere fuktverdier og hindre videre innsig.
Skadede plater under stubbloftsgulv bør skiftes ut, og ventilasjonen i krypkjelleren bør forbedres for å redusere risiko for råte, sopp og skadedyr. Utskifting skadede bygningsdeler. Lagrede organiske materialer bør fjernes fra krypkjeller. For bæresøylen under vaskerommet må det etableres stabilt støpt fundament for å unngå setningsskader og svekkelse av gulvkonstruksjonen. Plastfolie bør utlegges på grunnen for å redusere fuktavdunsting fra grunnen. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, råte, soppvekst og konstruksjonssvikt.

- 1. etasje - Bad - Generell: Flislagt gulv, vegger med baderomsplater. Gulvklosett, servantskap og dusjkabinett. Plastsluk. Baderom med ukjent alder, dokumentasjon foreligger ikke. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet/våtsoner står foran en full oppgradering for å tilfredsstille krav til utførelse/tetthet. Det er påvist ufagmessig utførelse baderomsplater ifht. avslutninger, tetting utført med fugemasse. Gulv med avvik for fallforhold. Ufagmessig utførelse fliser ved fallforhold, sprang mellom fliser, manglende oppkant. Fliser med bom/løse fra underlag.
Ingen avtrekk etablert. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- 1. etasje - Vaskerom - Generell: Vaskerom med flislagt gulv, vegger med trepanel og flislagt sokkel. Sluk i midtre del av gulv. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom uten tettesjikt. uegnede materialer i våtsoner. El-anlegg/sikringskurs på gulv i innbygget utett kasse. Avvik i fallforhold. Ingen ventilering. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette

kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Avløpsrør: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Avløp med motfall. Tilfeldige/ufagmessige tilkoblinger. Avløpsrør ned i grunnen med store/skarpe steiner mot rør. Lufting av avløp ikke påvist. Konsekvens/tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson. Det er påregnelig med utbedringer.

- Elektrisk anlegg: Løse ledninger/avslutninger på loft og i krypkjeller. Sikringskurs montert på gulv i våtrom. Deler av anlegget med ufagmessig utførelse. Utstyr for varsling og slukking av brann

- Oljetank: Det foreligger krav om sanering av oljetank. Ref. tidligere salgsopplysninger er tank sanert. Dokumentasjon foreligger ikke. Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Ytterligere undersøkelser av tank. Sanering er påregnelig.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energimerket angir boligens energistandard.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis.
- Varmepumpe.
- For øvrig elektrisk oppvarming.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Selger opplyser at tidligere eier informerte at det var tømt og sanert oljetank, men det foreligger ikke skriftlig dokumentasjon på det.
Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger.
Der tanken er større enn 3200 liter: Oljetanker som tas permanent ut av bruk skal graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. Tas oljetanken midlertidig ut av bruk, for eksempel i påvente av omgjøring til biofyringsolje, skal tanken tømmes for olje og sikres mot påfylling.
Der tanken er under 3200 liter: For tanker under 3200 liter der kommunen ikke har besluttet at forurensningsforskriften likevel skal gjelde for disse tankene: Det er ikke krav p.t. om at oljetanken fjernes, selv om den er permanent tatt ut av bruk. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på kr. 14 200 i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 9 390,-pr. 2024

Kommunale avgifter består av vann, avløp, og renovasjon.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 10 394,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 469,- pr mnd.

- Bredbåndsabonnement hos Telenor: 949,- pr mnd og Allente TV-pakke 399,- pr mnd.
- Boligen er en del av Veilaget Rothåsen Larkollen. Det er betalt inn kr 1500 for vinteren 25/26. Dersom det blir mye brøyting/strøing kan dette beløpet øke.
- Årsavgift Nasle Bryggesameie kr 4.200,-

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

Eiendomsskatt
Kr 3 374,- pr. 01.01.2024
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 789 172,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 156 686,- pr. 2023

Forsikring
If skadeforsikring NUF
Polisenr: 8847066

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet bredbånd via Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 460 kvm (Eiertomt)
Eiendommen består av seksjonert tomannsbolig på felles tomt, med to separate og komplette boenheter, som er sammenkoblet i et bygg. Grensen mellom seksjonene går vertikalt mellom inngangsdør og gang i hver boenhet. (Denne teksten er tatt fra originalteksten fra Vedtekter for Granberg Seksjonssameie).

Tomten er fellesareal mellom eierne i Rothåsen 2 og 4. Det er foreligger likevel en avtale som beskriver hvilke deler av tomten som tilhører de to ulike boenhetene. På fremsiden deles tomten der veggen er delt inne i gangen og ut til tomtegrensen. På baksiden følger grensen sånn som den går inne (ca. ved takrennen midt mellom vinduene) og ut til tomtegrensen. Rothåsen 4 har rett til å gå til sin del av uthuset, til garasje og til veien over den delen av tomten Rothåsen 2 disponerer.

I følge grunnkart er tomtegrensene middels nøyaktig (>10<=30 cm), med målebrev som arealkilde.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Rothåsen har fin beliggenhet i Larkollen - med kort vei til populære Støtvig hotell med serveringssted, sandstrand og båthavn, og Larkollens møtested Losen med restaurant og hyppige konsertarrangementer. Meget familievennlig bomiljø med gangavstand til både skole, barnehage, idrettsplass og lokal butikk.

Larkollen kryr av pene strender med Støtvigstranda, Tollstranda og Rødstranda, som alle er innenfor gangavstand og passer utmerket for å nyte lange dager på stranden, både for barnefamilien, unge og eldre. Larkollen Camping er Norges tredje største campingplass og bidrar til et yrende liv i Larkollen på sommerstid. For den golfinteresserte er det kun 8 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

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 som man kan spasere tørrskodd på ved lavvann. Det er gode fiskemuligheter hele året og fine turmuligheter i området med bla. a. Blomsterstien - et utvalg turstier som går på kryss og tvers gjennom hele regionen, i tillegg til Kyststi.

Nærheten til Oslo (ca. 60 min. med bil) gjør at dette er et område som passer for mange. Busstoppet Rørvikbukta ligger bare 300 meter unna boligen. Videre er Rygge stasjon, mellom Moss og Fredrikstad, 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 Vestfoldsiden.

Hvert år arrangeres «Larkolluka» i midten av juli, med aktiviteter for hele familien. Dette er et populært arrangement både for fastboende, hyttefolket og tilreisende, og har gjennom årene inkludert dagsaktiviteter som olabilløp, sandslott- og krabbefiskekonkurranse og lokalrevy for barn og ungdom, for å nevne noe. Kveldsprogrammet tilbyr bla. a. konsertopplevelser, utekino, vinsmaking og Silent Disco.

Offentlig kommunikasjon
Rørvikbukta (busstopp): 3 min. gange - 300 meter
Rygge stasjon: 11 min. kjøring
Fra Rygge er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fra Moss er det fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 40 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Støtvigenga barnehage: 19 min. gange
Smedhusåsen barnehage: 12 min. kjøring
Bredsandkroken barnehage: 13 min. kjøring
Halmstad barneskole: 11 min.
Larkollen skole (1-7.trinn): 20 min. gange
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 13 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se

vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiver for denne eiendommen. På bygg som er oppført tidligere enn 1998, skal det ikke lenger utstedes ferdigattest, jfr. nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest, men ikke at evt. ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Eiendommen er registrert som tomannsbolig og registret som «tatt i bruk" i matrikkelen.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg for Sildebaugveien, gnr 30, bnr. 95 datert 24.07.1978. Følgende manglet: Hovedtrapp ikke ferdig.

Foreligger tegninger av boligen mottatt fra kommunen, det er noen endringer opp mot dagens løsning: Vaskerom er opprinnelig byggemeldt som tilbygget bod og er ikke godkjent til varig opphold. Foreligger godkjente tegninger av tilbygg bod, datert 12.06.2013, men det foreligger ingen ferdigattest for tiltaket. Det finnes ingen tegninger eller ferdigattester for sommerstue eller frittstående grillhytte.

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

Vei, vann og avløp
Adkomst fra fylkesvei og videre inn på privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er tilknyttet følgende kommuneplan og er regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplan, id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Delareal: 1 461 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 1 429 m2. KP Hensynsonenavn: H220. KP Støy: Gul sone iht. T-1442.
Kommentar: For byggeområder som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendige støyreduserende tiltak skal være utført før området kan utnyttes til støyfølsom bruk.

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

3103/130/95/2:
11.07.1975 - Dokumentnr: 4836 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:130 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Tillatelse til å legge vann- og kloakkledning under fylkesvei B-335, med bestemmelser.

21.02.1977 - Dokumentnr: 1320 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3103 Gnr:130 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dispensasjon for oppføring av tilbygg (selvstendig boligenhet) inntil 11 meter fra midtlinje av fylkesvei B-335, med bestemmelser.

22.09.2004 - Dokumentnr: 9150 - Grensejustering - Målebrev
Meglers forklaring: Kart og oppmålingsforretning over eiendommen "Granberg" gnr. 30, bnr.95 etter at det er avstått 60m2 til gnr. 30, bnr.252 som grensejustering.

20.11.2007 - Dokumentnr: 948881 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/297

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 190,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 130 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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 16. desember 2025

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

Megler 2
Tarjei Innleggen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41696768

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).

Rothåsen 4

Nabolaget Grefsrød/Tollefsrød/Hakkeråsen - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Larkollen skole (1-7 kl.) 114 elever, 8 klasser	20 min 1.7 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	13 min 12 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	17 min 16.3 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	20 min 15.3 km

Offentlig transport

Rørvikbukta Linje 200	3 min 0.3 km
Rygge stasjon Linje RE20	11 min 10 km
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

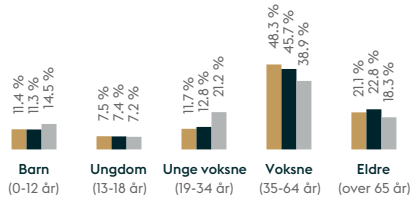
Barnehager

Støtvigenga barnehage (0-5 år) 64 barn	19 min 1.7 km
Halmstad barnehage (1-5 år) 64 barn	11 min 10.7 km
Smedhusåsen barnehage (1-5 år) 80 barn	12 min 10.3 km

Dagligvare

Joker Larkollen	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grefsrød/Tollefsrød/Hakke	1 097	512
Larkollen	1 994	986
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Larkollen idrettsplass	20 min
Evje Golfpark	7 min
SKY Fitness Rygge	12 min
Fokus Trening	14 min

«Sjø, strand og skog i i umiddelbar nærhet. Pent og ordentlig over alt. Hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Rothåsen 4 , 1560 LARKOLLEN
MOSS kommune
gnr. 130, bnr. 95, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 31.10.2025 **Rapportdato:** 05.12.2025 **Oppdragsnr.:** 18176-1694 **Referansenummer:** AY6285

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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

Halvdel av vertikaldelt seksjonert tomannsbolig.
Beskrevet seksjon oppført i 1977 på ett plan i trekonstruksjoner over krypkjeller.
Tilbygg øst med vaskerom, stue med tilbygget sommerstue.
Påkostninger for utbedringer må påregnes.

Garasje, uthus, grillhytte og utomhusarealer er ikke del av seksjoneringen og benyttes med ideelle inndelinger etter avtale mellom seksjonseierne.
Ingen aktivt sameie med felles vedlikeholdsfond, det opplyses seksjonseierne har avtalt selvstendig vedlikeholdsansvar separat for hver sin seksjon.

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med takstein.
Taktekking omlagt i 2023 inkl. nytt undertak og lekter.
Stålbelag. Renner/nedløp nytt i 2023. Pipe med helbeslag.
Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, fasader med liggende og vertikal trepanel.
Saltak med kaldtloft oppført med w-takstoler, taktro med bordkledning.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass med varierende alder.
Vinduer i sommerstue med enkle glass.
Ytterdør i malt trekonstruksjon.
2-fløyet terrassedør i sommerstue. Enkel plassbygget dør til utvendig inngang til krypkjeller.
Terrasser oppført med terrassebord på tilfarere/bjelker.
Støpt/murt trapp utvendig kjellerinngang.

INNVENDIG Gå til side

Vegger med panel, tapetserte- og slettmalte overflater.
Himlinger generelt med panel.
Parkett, skifer i entré, laminatgulv.
Gulvkonstruksjon i tre over krypkjeller.
Radonmåling er ikke utført.
Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.
Stålpipe med tilknyttet peisovn.
Krypkjeller under hoveddel med utvendig adkomst ved dør i grunnmur.
Krypkjeller under vaskerom med adkomst via luke i gulv i vaskerom.
Malte speildører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt gulv, vegger med baderomsplater.
Gulvklosett, servantskap og dusjkabinett. Plastsluk.
Baderom med ukjent alder, dokumentasjon foreligger ikke.

Vaskerom
Vaskerom med flislagt gulv, vegger med trepanel og flislagt sokkel.
Sluk i midtre del av gulv.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med malte fronter, laminat benkeplate. Integrert platetopp og stekeovn. Innbygget oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i utførelse kobberrør.
Stoppekran tilgjengelig i krypkjeller.
Plast avløp.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken.
Varmepumpe luft-luft.
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme og varmepumpe.
VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk. Fast el-tilknytning.
El-skap med automatsikringer.
Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn. Det er påvist enkelte sprekker i grunnmur som symptom på setninger.
Ingen kjente oppgraderinger på drenssystem, antatt fra byggeår.
Grunnmur med varierende alder og oppbygging.
Opparbeidet terreng/hageanlegg.
Nye stikkledninger høst 2025. Ferdigattest Moss kommune foreligger.
Tank sanert i 2025.
Innvendig nedgravd oljetank i krypkjeller.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

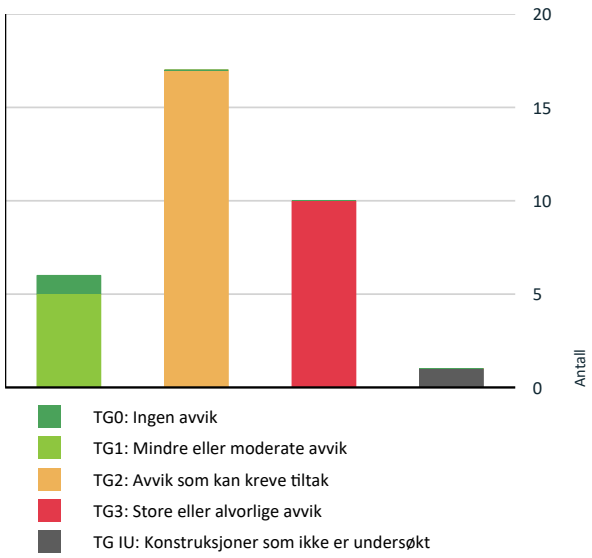
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tilbygg godkjent som bod, benyttes som vaskerom.
Sommerstue fremkommer ikke på godkjente tegninger, godkjennelse ikke fremlagt.
Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om søknad/retting.

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

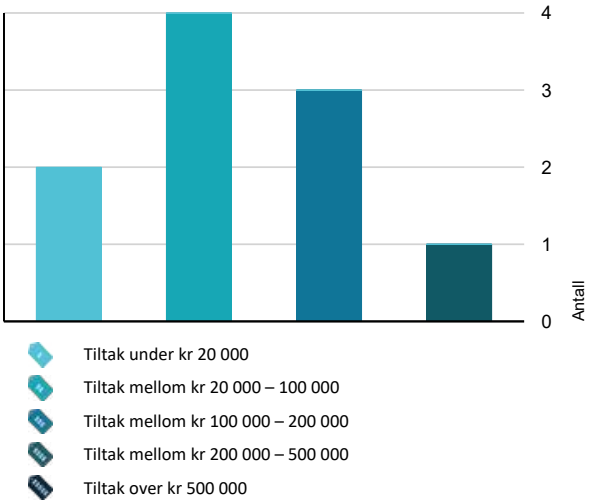
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Seksjonert vertikaldel tomannsbolig. Ingen aktivt sameie med felles vedlikeholdsfond, det opplyses seksjonseierne har avtalt selvstendig vedlikeholdsansvar separat for hver sin seksjon.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	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	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1977

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med takstein.
Taktekking omlagt i 2023 inkl. nytt undertak og lekter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takvinkelen på takflate over bod/vaskerom er for liten til denne typen tekking. Som kompenserende tiltak er ny tekking utført med økt dimensjon opplekting. - Tiltaket vil kunne avhjelpe situasjonen noe, men vær oppmerksom på at dette ikke er å anse som fullgodt alternativ til tilstrekkelig fall.
Overgang tak mot yttervegg seksjon 1ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig takfall over bod/vaskerom eller eventuelt alternativ tekking, da dagens løsning med økt opplekting kun delvis avhjelper problemet. Manglende tilstrekkelig fall kan medføre økt risiko for vannansamling og lekkasjer, noe som kan føre til skader på takkonstruksjonen over tid.
Overgangen mellom tak og yttervegg seksjon 1 bør ferdigstilles/utbedres for å redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.


Takfall over vaskerom


Avslutning mot yttervegg seksjon 1

TG 2 Nedløp og beslag

Stålbelag. Renner/nedløp nytt i 2023. Pipe med helbeslag.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Enkelte manglende beslag, blant annet på kåpebord på tak, vindu/svill sommerstue. Overgang langs yttervegg seksjon 1 ikke ferdigstilt med overgangsbeslag.
Gratrennebeslag over vaskerom med ufagmessig plateskjøt i gratrennens retningsvinkel, vær oppmerksom på at dette er et svakt punkt mht økt fuktbelastning på lekter og undertak.
Helbeslag på pipe oppdelt i flere deler, montert skjevt
Overgang taktekking til pipe utført med takpapp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør suppleres med manglende beslag, spesielt på kåpebord på tak og ved vindu/svill på sommerstue, for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

Gratrennebeslag over vaskerom bør utbedres da dagens løsning utgjør et svakt punkt med økt risiko for fuktbelastning på lekter og undertak.

Helbeslaget på pipe bør monteres korrekt og i én del for å redusere risikoen for lekkasjer og skader.
Overgang taktekking til pipe bør utføres med blybeslag el.l. tilpasset formålet for å unngå lekkasjepunkter.









TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, fasader med liggende og vertikal trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist ufagmessig utførelse ved blant annet detaljløsninger/avslutninger, omramminger og innfestning.
Kledning med betydelige råteskader.
Det er påregnelig at konstruksjonsdeler bak kledning er beskadiget.
Yttervegg sommerstue med beskadiget svill under vindu pga feil utførelse ved manglende grunnmurspapp og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Større del av kledning bør skiftes, etablere lufting og ny utførelse med riktige avslutninger/detaljløsninger for å unngå skader. Utskifting beskadigede bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





Råtebeskadiget kledning



Skade svill under vindu pga feil utførelse/manglende beslag

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med kaldtloft oppført med w-takstoler, taktro med bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolasjon mangler på del av loft.
Sopp-/muggdannelser mellom himlingsplater og plastfolie etter tidligere lekkasje.
Misfarging på underside av taktro. Ved fuktmåling i taktro ble det ikke påvist skadelig fukt besiktigelsesdagen, men vær oppmerksom på forholdet og foreta jevnlig ettersyn.
Det er påvist svekkelser i plastfolie, medfører fuktig varm luft fra underliggende etasje kondenserer på kaldt loft, typisk mot taktro. -Medfører fukt i konstruksjonene.
Det er påvist begrenset/dårlig ventilering i konstruksjonen.
Sommerstue uten ventilering.
Tak over tilbygg øst med vaskerom overbygget uten dokumentert detaljløsning, konstruksjon med økt risiko for kondensering og fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påviste skader bør utbedres for å unngå ytterligere skadeutvikling.

Muggbeskadigede plater bør saneres for å redusere risiko for helseskader og videre spredning av sopp/mugg.

Isolasjon bør ettermonteres der dette mangler, for å hindre varmetap og kondensproblemer.
Svekkelser i plastfolie bør utbedres for å forhindre at fuktig, varm luft trenger opp på kaldt loft og forårsaker kondens med påfølgende fuktskader.

Ventilasjonen i konstruksjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere risiko for fukt- og muggskader.

Sommerstue og tak over tilbygg med vaskerom bør utbedres for å redusere risiko for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport









Under ny taktekking over vaskerom

Tak over vaskerom, tilbygg

TG 2 Vinduer

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass med varierende alder.
Vinduer i sommerstue med enkle glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Ufagmessig utførelse omramming/tetting detaljer på flere vinduer. Manglende sålbenkbeslag og tetting.
Vinduer sommerstue med lokale råteskader karm/utforing, forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utbedres omramming og tetting rundt vinduene, samt montering av manglende sålbenkbeslag for å hindre vanninntrenging og fuktskader.

Råteskader og forhøyede fuktverdier i karm og utforing på vinduene i sommerstuen bør utbedres for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og økt risiko for sopp- og råteutvikling.

Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Ytterdør i malt trekonstruksjon.
2-fløyet terrassedør i sommerstue. Enkel plassbygget dør til utvendig inngang til krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det bør utføres utbedringer rundt innsettingsdetaljene for dørene for å sikre korrekt tetting og funksjon.
Manglende utbedring kan føre til trekk, varmetap og økt risiko for fuktinntrengning i bygningskonstruksjonen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser oppført med terrassebord på tilfarere/bjelker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvise skjevheter/setninger, ufagmessig utførelse skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer fundamentering og bordkledning.

TG 3 Utvendige trapper

Støpt/murt trapp utvendig kjellerinngang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp mangler rekkverk/håndløpere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres rekkverk og håndløpere på trappen for å ivareta sikkerheten.

Manglende rekkverk og håndløpere øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Vegger med panel, tapetserte- og slettmalte overflater.
Himlinger generelt med panel.
Parkett, skifer i entré, laminatgulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skifer med bom/løs fra underlag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifer med bom bør utbedres for å hindre videre skade, redusert funksjon og risiko for at fliser løsner eller sprekker. Ytterligere undersøkelser stivhet i gulvkonstruksjon for skifer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon i tre over krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.
Konsekvensen av manglende måling er at det kan være en ukjent helserisiko knyttet til radoneksponering i boligen.

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe med tilknyttet peisovn.



TG 3 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Krypkjeller under hoveddel med utvendig adkomst ved dør i grunnmur.
Krypkjeller under vaskerom med adkomst via luke i gulv i vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påvist stedvis forhøyede fuktverdier i trekonstruksjoner.
Noe innsig påvist.
Plater underside stubbloftsgulv stedvis beskadiget ved gjennomføringer.
Begrenset ventilering.
Lokale råteskader påvist.
Gulvkonstruksjon vaskerom med bæresøyle i tre på ustabile steiner/løsmasser i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer for å redusere fuktverdier og hindre videre innsig.
Skadede plater under stubbloftsgulv bør skiftes ut, og ventilasjonen i krypkjelleren bør forbedres for å redusere risiko for råte, sopp og skadedyr. Utskifting skadede bygningsdeler. Lagrede organiske materialer bør fjernes fra krypkjeller.
For bæresøylen under vaskerommet må det etableres stabilt støpt fundament for å unngå setningsskader og svekkelse av gulvkonstruksjonen.
Plastfolie bør utlegges på grunnen for å redusere fuktavdunsting fra grunnen.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, råte, soppvekst og konstruksjonssvikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Innvendige dører

Malte speildører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt gulv, vegger med baderomsplater.

Tilstandsrapport

Gulvklosett, servantskap og dusjkabinett. Plastsluk.
Baderom med ukjent alder, dokumentasjon foreligger ikke.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet/våtsoner står foran en full oppgradering for å tilfredsstille krav til utførelse/tetthet.
Det er påvist ufagmessig utførelse baderomsplater ifht. avslutninger, tetting utført med fugemasse. Gulv med avvik for fallforhold. Ufagmessig utførelse fliser ved fallforhold, sprang mellom fliser, manglende oppkant. Fliser med bom/løse fra underlag.
Ingen avtrekk etablert.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med flislagt gulv, vegger med trepanel og flislagt sokkel. Sluk i midtre del av gulv.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom uten tettesjikt. uegnede materialer i våtsoner. El-anlegg/sikringskurs på gulv i innbygget utett kasse. Avvik i fallforhold. Ingen ventilering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Skapinnredning med malte fronter, laminat benkeplate. Integrert platetopp og stekeovn. Innbygget oppvaskmaskin.



1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i utførelse kobberrør.
Stoppekran tilgjengelig i krypkjeller.

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

Ufagmessig utførelse. Vannledninger med manglende klamring i krypkjeller.

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

Røranlegget bør kontrolleres av fagperson, 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 3 Avløpsrør

Plast avløp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløp med motfall. Tilfeldige/ufagmessige tilkoblinger. Avløpsrør ned i grunnen med store/skarpe steiner mot rør. Lufting av avløp ikke påvist.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det er påregnelig med utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere 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.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft-luft.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

TG IU Varmesentral

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

TG 1 Varmtvannstank

VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk. Fast el-tilknytning.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Løse ledninger/avslutninger på loft og i krypkjeller. Sikringskurs montert på gulv i våtrom.
Deler av anlegget med ufagmessig utførelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Håndslukker fra 1994.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn. Det er påvist enkelte sprekker i grunnmur som symptom på setninger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ingen kjente oppgraderinger på drenssystem, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur med varierende alder og oppbygging.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist riss og sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres riss og sprekker i grunnmuren for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og frostspreng.



TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet terreng/hageanlegg.

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 terrengjusteringer.



TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Nye stikkledninger høst 2025. Ferdigattest Moss kommune foreligger.

Årstall: 2025

TG 1 Septiktank

Tilstandsrapport

Tank sanert i 2025.

TG 3 Oljetank

Innvendig nedgravd oljetank i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger krav om sanering av oljetank.
Ref. tidligere salgsopplysninger er tank sanert. Dokumentasjon foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig. Ytterligere undersøkelser av tank. Sanering er påregnelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Eldre uthus med 2 boder og overbygget del.
Uthus deles for seksjonseierne med ideell halvdel.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbelgarasje oppført med murte vegger på støpt gulv på grunn. Saltak oppført med takstoler.
Garasje deles for seksjonseierne med ideell halvdel.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	92		16	108	130
SUM	**92**		**16**		**130**
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		Sommerstue

Kommentar

Terrassereal skjønnsmessig beregnet for ideell del.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tilbygg godkjent som bod, benyttes som vaskerom.
Sommerstue fremkommer ikke på godkjente tegninger, godkjennelse ikke fremlagt.
Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om søknad/retting.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er ikke tilfredsstillende brannskille mellom seksjonene/boenhetene i krypkjeller, hovedplan og loft.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Montert elbil-lader i 2025
Omlagt taktekking i 2023
Montert ny VV-bereder i 2022

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Andre etasjer		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal beregnet for ideell del.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal for ideell del av dobbelgarasje.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Tomannsbolig	0	0
Uthus	0	7
Garasje	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
31.10.2025	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Solveig Malum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3103 MOSS	130	95		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rothåsen 4

Hjemmelshaver

Malum Solveig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde med nærhet til barnehage, skole idrettsanlegg og badeplasser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	26.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	28.10.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest utv. VVS		Moss kommune, 1/12-2025 ; Ferdigattest utvendige stikkledninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AY6285

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

Malum, Solveig	9578-5995-4-1541765	2025-10-28 12:35:42

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
28. okt. 2025

Oppdragsnummer
41-0277/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rothåsen 4, 1560 LARKOLLEN

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Solveig Malum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. oktober 2022

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: 8847066
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oktober 2022: Montert egen varmtvannsbereder på vaskerom da det tidligere var felles mellom de to boenhetene, utført av Sentrum Rør AS, Moss.

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Restaurert tak, med nye vindskier og takrenner, og revet gammel pipe av firmaet Norklan oktober 2023.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 01.07.2025 etter at arbeidet med montering av elbillader og ledning strekt i luft ble godkjent.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i mine tre år her, annet når det er lagt inn kurs for varmtvannsberederen høst 2022, og elbillader sommer 2025.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Juli 2025:Rygge Elektro AS installerte elbilader på min del i garasjen. Da strømmen i garasjen betales av den Rothåsen 2 ble det strekt kabel i luft til uthuset hvor strømmen betales av Rothåsen 4.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedtak om pålegg fra Moss kommune er påbegynt av nåværende eier, blir fulgt opp og betalt av nåværende eier. Frist 15.12.2025

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen er tilknyttet Moss kommune slik at det betales til de for vann, avløp, avfallshåndtering.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier informerte at det var tømt og sanert oljetank, men det foreligger ikke skriftlig dokumentasjon på det.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

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)

Ja

Beskriv: Fra takstrapport i 2022 vises det til at det er noe fuktig miljø i krypkjeller. Bordkledning på veggen mot øst har noe råte nederst.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er vist til noen sprekker i garasjen i takstrapport i 2022

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport foreligger fra jeg kjøpte i november 2022

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? Fra salgsoppgaven 2022: Areal (P-rom):92 kvadratmeter

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

Eventuell kommentar: Som nevnt tidligere: vedtak om pålegg fra Moss kommune som utbedres av nåværende eier.

---

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?

Ja

Beskriv: Som nevnt tidligere: En avtale mellom eiere i Rothåsen 2 og 4 for å ha ryddige forhold i tomannsboligen. Avtalen har megleren.

---

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

Eventuell kommentar: Som nevnt tidligere har tidliger eier informert i egenerklæringen som om at denne er tømt og sanert, men skriftlig dokumentasjon finnes ikke.

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0277/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

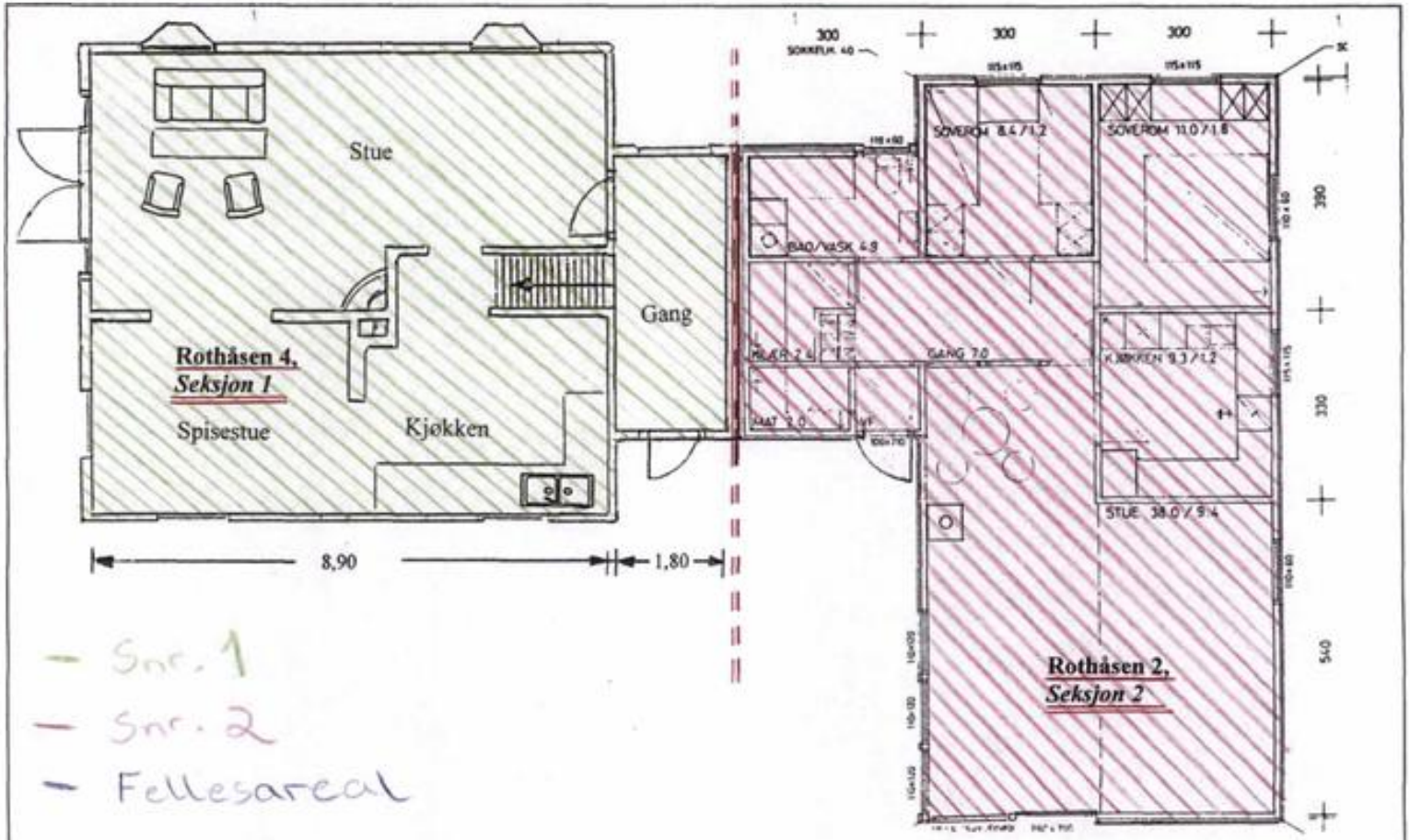
Navn	Dato
Malum, Solveig	**2025-10-28**

Identifikasjon

bankID Malum, Solveig

Signicat

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



- Snr. 1
- Snr. 2
- Fellesareal

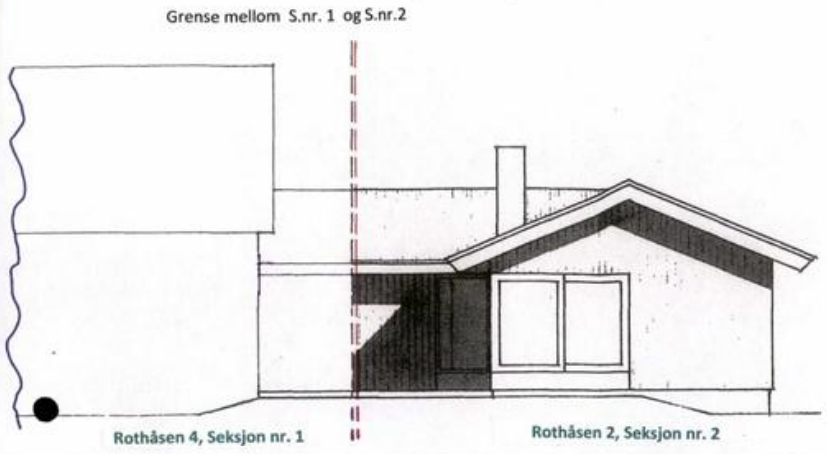
Plantegning / sammenstilling	Rothåsen 4, Seksjon 1, (1 Etg.) og Rothåsen 2, Seksjon 2	Gnr. 30 Bnr. 95 1560 Larkollen
Tegnet av: K. Jørgensen	Dato: 25.09.2007	Målestokk: 1 : 100 Samlet arealnevner begge seksjoner: 297m²

Før tiltak

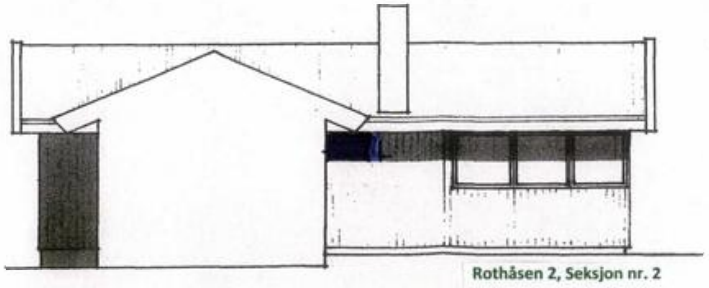
Side 1 av 2

%

FØR Tiltak



FASADE SYD

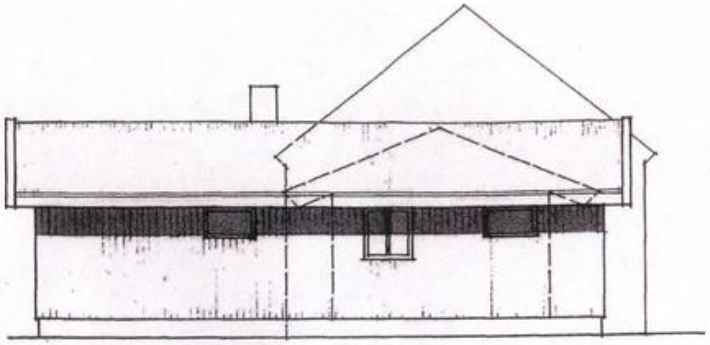


FASADE VEST

Rygge Kommune
Byggesak
12.06.2013
DB.

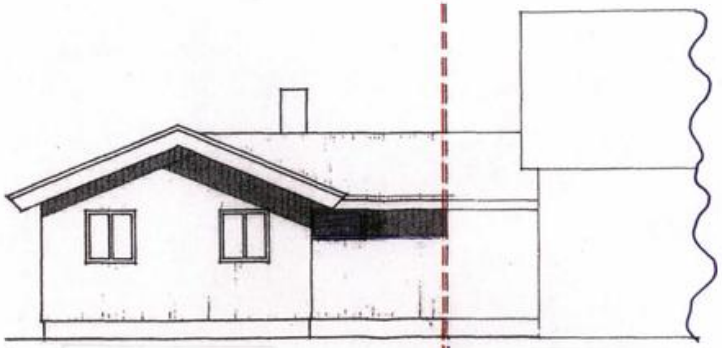
FASADER FØR Tiltak	Rothåsen 4, Seksjon 1, Rothåsen 2, Seksjon 2	Gnr. 30 Bnr. 95 1560 Larkollen
Tegnet av: Kai Jørgensen	Dato: 18.02.2013	Målestokk: 1 : 100

FØR Tiltak



FASADE ØST

Grense mellom S.nr.2 og S.nr.1



Rothåsen 2, Seksjon nr. 2

Rothåsen 4, Seksjon nr. 1

FASADE NORD

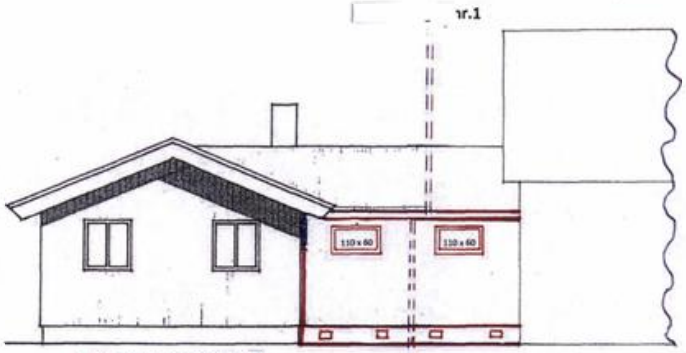
Rygge Kommune
Byggesak
12.06.2013

FASADER FØR Tiltak	Rothåsen 4, Seksjon 1, Rothåsen 2, Seksjon 2	Gnr. 30 Bnr. 95 1560 Larkollen
Tegnet av: Kai Jørgensen	Dato: 18.02.2013	Målestokk: 1:100

ETTER Tiltak



FASADE ØST



Rothåsen 2, Seksjon nr. 2

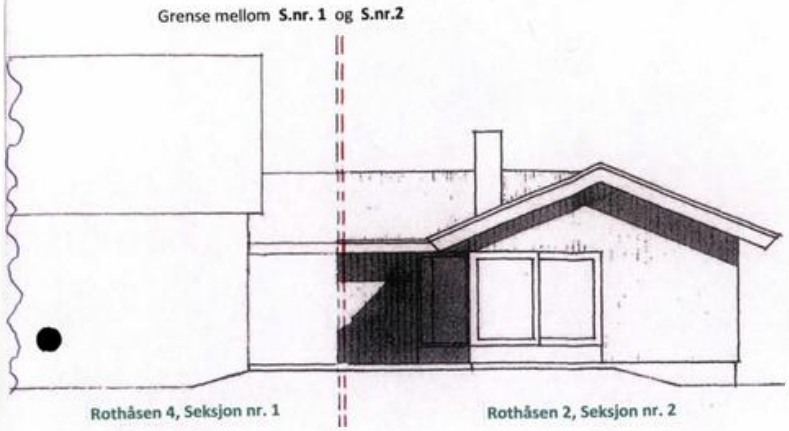
Rothåsen 4, Seksjon nr. 1

FASADE NORD

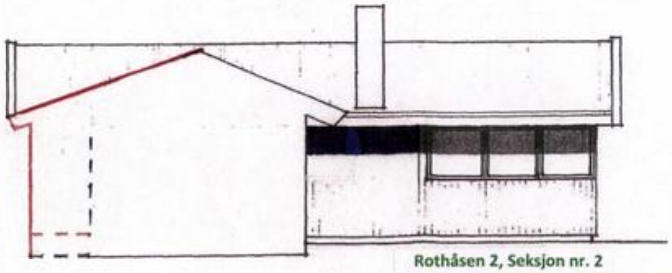
Rygge Kommune
Byggesak
12.06.2013

FASADER ETTER Tiltak	Rothåsen 4, Seksjon 1, Rothåsen 2, Seksjon 2	Gnr. 30 Bnr. 95 1560 Larkollen
Tegnet av: Kai Jørgensen	Dato: 18.02.2013	Målestokk: 1 : 100

ETTER Tiltak



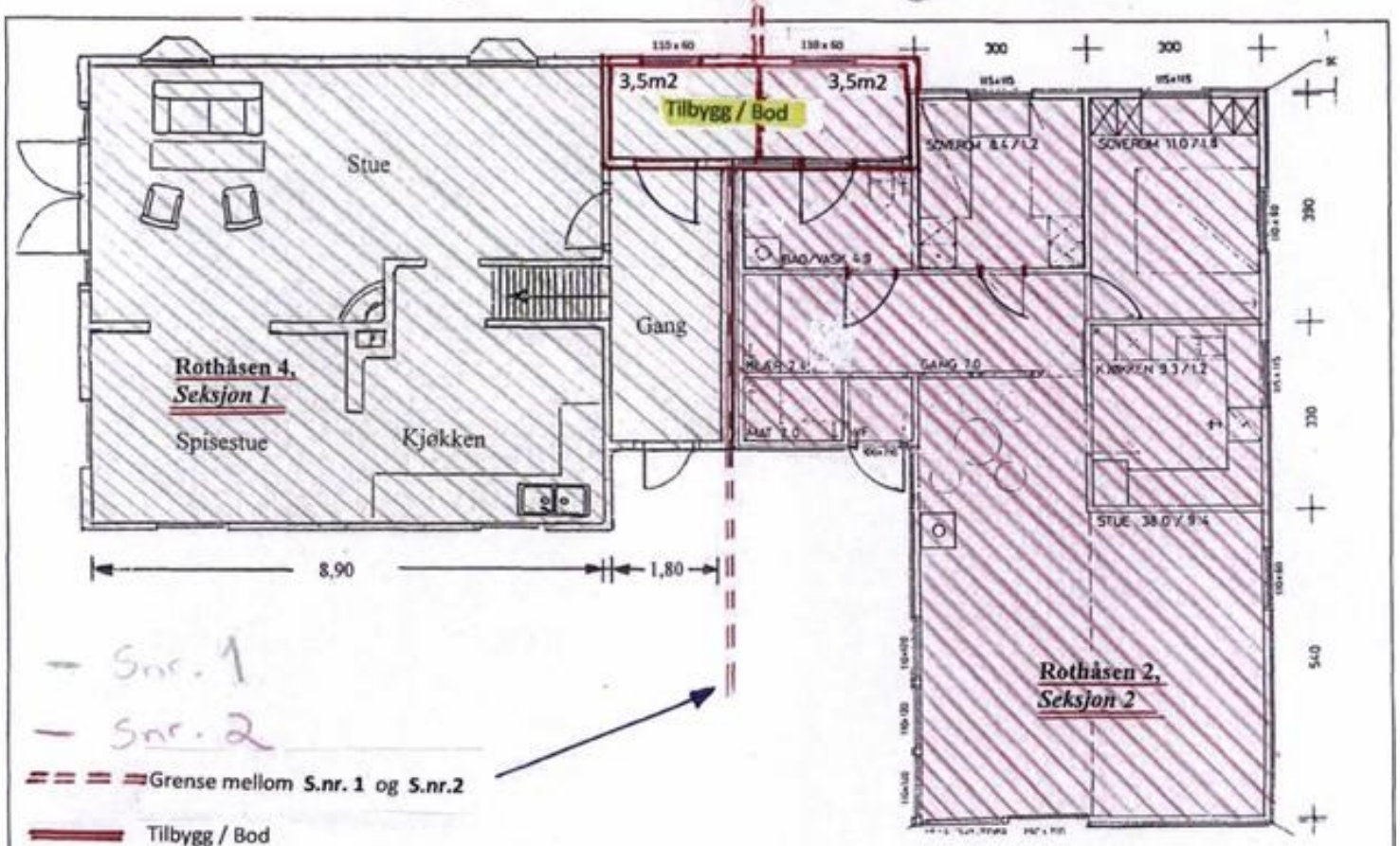
FASADE SYD



FASADE VEST

Rygge Kommune
Byggesak
12.06.2013

FASADER ETTER Tiltak	Rothåsen 4, Seksjon 1 Rothåsen 2, Seksjon 2	Gnr. 30 Bnr. 95 1560 Larkollen
Tegnet av: Kai Jørgensen	Dato: 18.02.2013	Målestokk: 1 : 100



Rygge Kommune
Byggesak
12.06.2013
08.

ETTER Tiltak

Plantegning / sammenstilling	Rothåsen 4, Seksjon 1, (1 Etg.) og Rothåsen 2, Seksjon 2	Gnr. 30 Bnr. 95 1560 Larkollen
Tegnet av: Kai Jørgensen	Dato: 18.02.2013	Målestokk: 1 : 100 Samlet arealnevner begge seksjoner: 304m2

Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 130/95/0/2
Adresse: Rothåsen 4
Dato: 25.10.2025
Målestokk: 1:1000

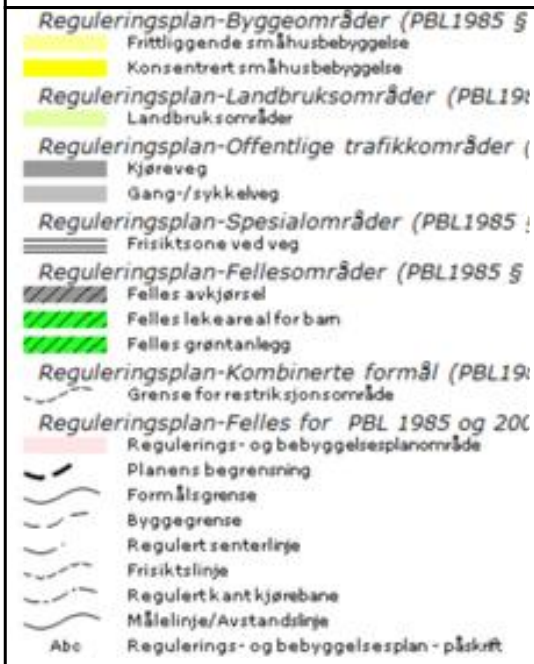
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



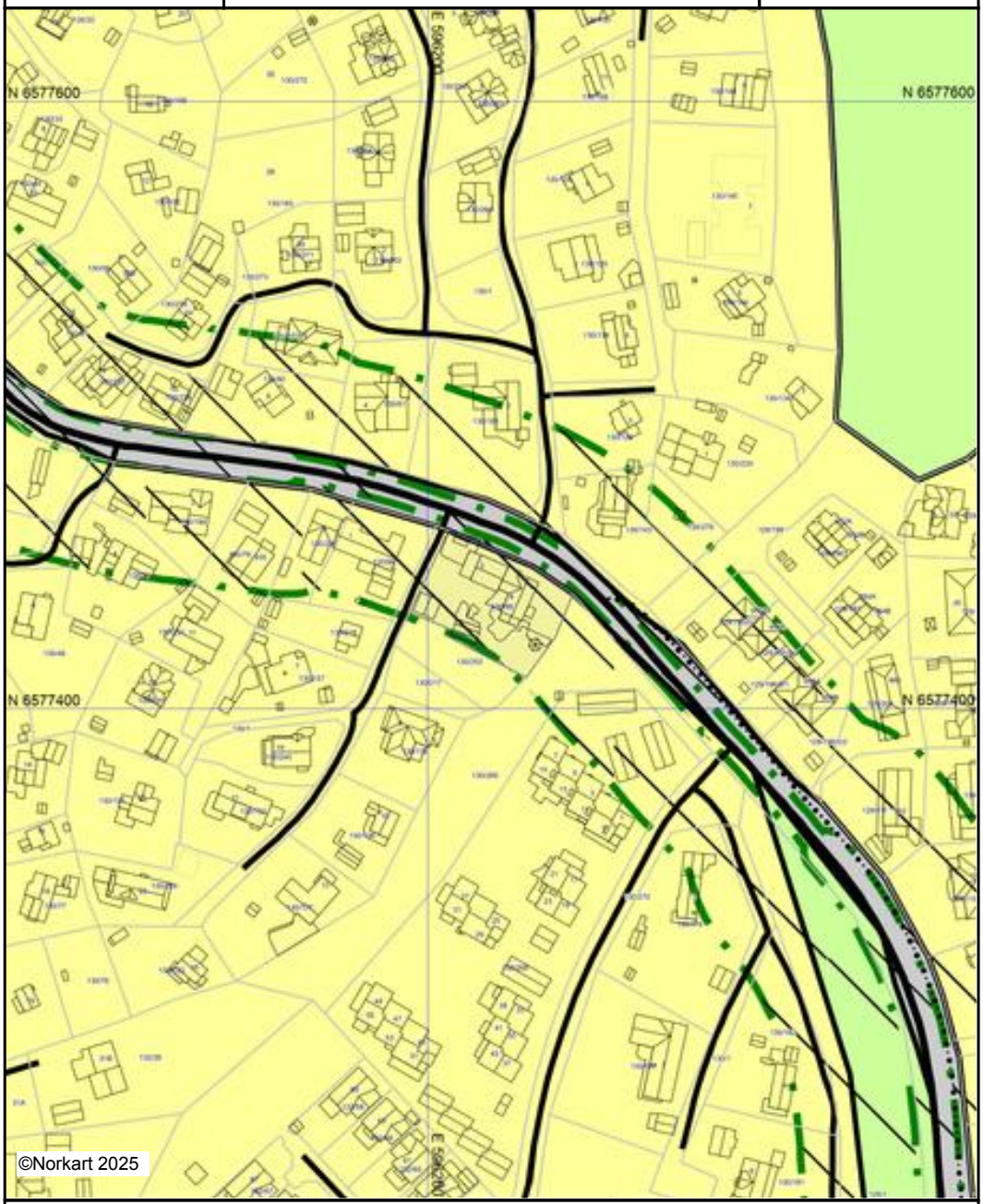
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 130/95/0/2
Adresse: Rothåsen 4
Dato: 25.10.2025
Målestokk: 1:2000

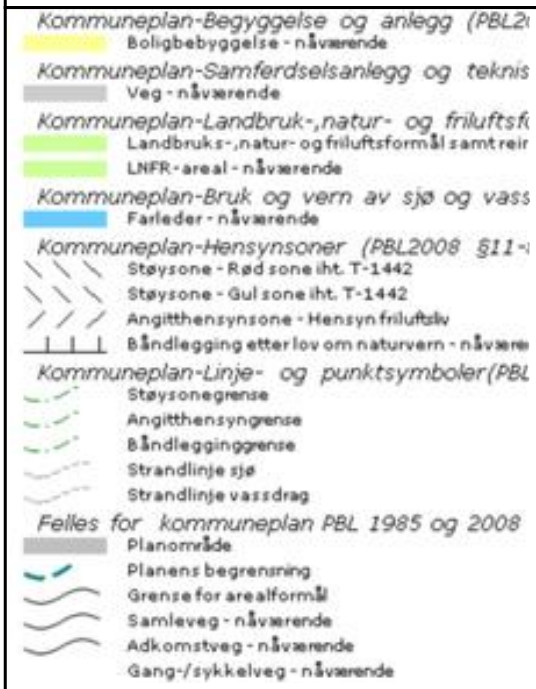
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 130/95/0/2
Adresse: Rothåsen 4
Dato: 25.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



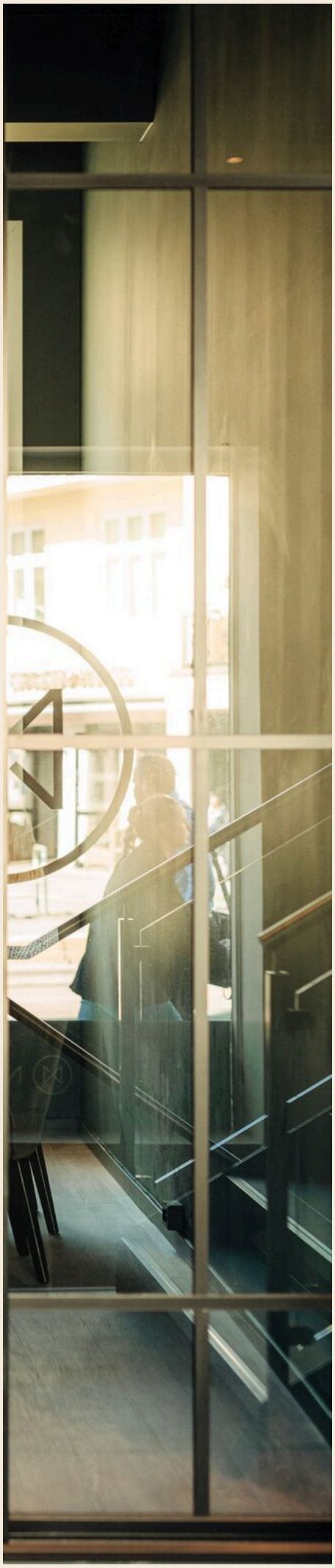
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Moss

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0277/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rothåsen 4 1560 LARKOLLEN
Matrikkel: Gnr 130, bnr 95, snr 2 (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
Moss Eiendomsmegling AS
j.koren@nordvikbolig.no
928 30 740



Tarjei Innleggen

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

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