NORDVIK

Hulveien 16

3 soverom | 121 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Hulveien 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
57	Vedlegg
64	Andre vedlegg
73	Kontaktinfo
76	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
79	Forbrukerinformasjon om budgivning
80	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.10.2026

Nøkkelinformasjon



Selveier enderekkehus i blindvei - 2 bad og 3 sov - Skjermede uteplasser og integrert garasje - Barnevennlig og sentralt

Prisantydning	**4 450 000,-**
Omkostninger	**112 340,-**
Totalpris	**4 563 930,-**
Fellesgjeld	**1 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 600,-**
BRA-i	**121 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Hulveien 16!

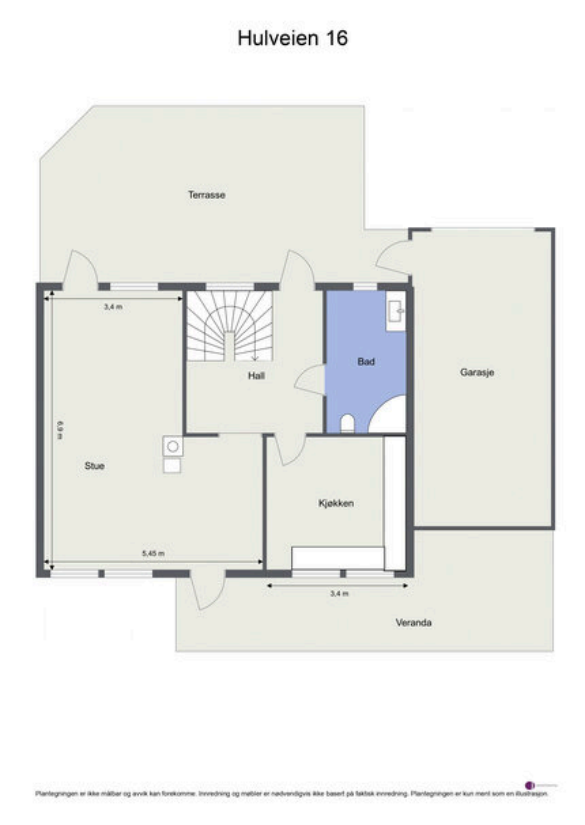
* Selveier rekkehus i skjermet ende i blindvei
* Lys og romslig planløsning med plass til familien
* Balansert ventilasjon og vedovn i stue
* Veranda, terrasse og hageflekk omkranset av grønt
* Uteplasser mot øst og vest for sol hele dagen
* Integrert garasje m/lagring og biloppstillingsplass
* Nærhet til fine turområder, skog, fjord og Vansjø
* Kort vei til bhg, skoler, treningssentre og handelsområde

Rekkehuset ligger i et etablert og landlig boligområde på Smedhusåsen. Her bor du skjermet til i blindvei i et barnevennlig bomiljø med kort vei til skoler, 8 min. gangavstand til nærmeste barnehage og 400 meter til busstopp. I tillegg er det enkel tilgang til varierte turmuligheter og et rikt friluftsliv.

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 87 kvm





Underetasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm





Stuen blir boligens sosiale samlingspunkt med sin gode størrelse og lyse atmosfære.





Her er det rom for både sofahjørne og spisestue i sosial løsning.

Vinduer mot øst og vest gir gjennomgående dagslys og hyggelig utsyn. Fra sofahjørnet er det utgang til vestvendt terrasse.









Mot øst er det utgang til veranda på 21 kvm.





På veranda gir et lite overbygg mulighet for bruk også i ruskete vær.

Her kan det nytes deilig morgensol omkranset av grønt hele sommeren.



Kjøkkenet ligger i eget rom med nymalte vegger i 2026 og store vinduer.





Innredningen har lyse fronter, benkeplate i heltre eik og fliser på vegg, samt godt med oppbevaring og benkelys. Hvitevarer medfølger.

Kombiskap kjøl/frys var nytt i 2024. Ved behov er det plass til frokostbord el. l.






























16





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0207/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hulveien 16, 1570 DILLING
Gnr 188, bnr 175, snr 1 i Moss kommune

Selger
Annette Ytreeide Karlsen

Kjøpesum og omkostninger
4 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
111 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
112 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
127 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 562 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 577 340,- (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
2005

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 121 kvm
BRA-e: 25 kvm
Totalt BRA: 146 kvm
TBA: 53 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 59 kvm. Trapperom/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, vaskerom, bad.
Total BRA: 59 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Hall m/trapp, bad, kjøkken, stue.
BRA-e: 25 kvm. Garasje.
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 53 kvm. Verandaer.

Innhold
Boligen inneholder i dag:
1. etasje: Entré/hall, bad, kjøkken og stue.
Underetasje: Trapperom, bod, bad, vaskerom og tre soverom.

Øvrige arealer:
- Veranda på 21 kvm.
- Terrasse på 32 kvm.
- Integrert garasje.

Standard
Boligen ligger attraktivt i ende av rekkehuset som befinner seg i blindvei med lite trafikk. Parkering gjøres enkelt i integrert garasje og på biloppstillingsplass med kun få skritt til overbygd inngangsparti. Rekkehuset er nyvasket og malt to strøk utvendig i 2026, inkludert rekkverk på begge sider.

Ved inngangspartiet er det terrasse på 32 kvm som ligger delvis omkranset av hekk og som også har adkomst fra stuen. Terrassen ble beiset i 2026 og ligger vendt mot vest med montert markise for solskjerming på sene sommerkvelder ute.

Rekkehuset har funksjonell og lys planløsning fordelt over to plan med plass til hele familien. Vel inne er en romslig hall med to skyvedørsgarderober for enkel orden i ytterklær og sko. Fra hallen er det videre adkomst til stor stue, kjøkken og etasjens bad, samt trapp til boligens underetasje.

Stuen blir boligens sosiale samlingspunkt med sin gode størrelse for både sofahjørne og spisestue i sosial løsning. Vedovn fra 2019 står sentralt i stuen og bidrar til både god varme og hygge på kjølige dager. Vinduer mot øst og vest gir gjennomgående dagslys og hyggelig utsyn. Fra stuen er det utgang til terrasse mot vest og veranda mot øst - nyt både morgensol og ettermiddags- og kveldssolen på egen uteplass. Terrasse mot vest ligger ved inngangsparti og er som beskrevet over. Veranda mot øst strekker seg over 21 kvm med et lite overbygg som gir mulighet for bruk også i ruskete vær. Her kan det nytes deilig morgensol omkranset av grønt hele sommeren.

Kjøkkenet ligger i eget rom med nymalte vegger i 2026 og store vinduer. Innredningen har lyse, profilerte fronter, benkeplate i heltre eik og fliser på vegg over benk. Det er godt med oppbevaringsplass, benkelys og medfølgende hvitevarer som består av integrert stekeovn og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys fra 2024. Det medfølger i tillegg en fryseboks som står i bod i underetasje. Ved behov er det plass til frokostbord el. l.

Boligen har to bad, ett i hver etasje, der begge har god størrelse, gulvvarme og flislagte overflater. Badene er innredet med toalett og skapseksjon med nedfelt servant. For dusj- og bademulighet har bad i 1. etasje dusjkabinett fra 2020 og bad i underetasje har badekar. Selger opplyser at badekar kun har kaldtvann p. t. Avtrekk på begge bad og vaskerom er tilknyttet balansert ventilsjonssystem. Bad og vaskerom i underetasje ligger praktisk vegg-i-vegg. Vaskerommet har belegg på gulv og våtromstapet på vegg, og er utstyrt med utslagskum og opplegg for vaskemaskin som medfølger.

I underetasje er det samlet tre lyse, fine soverom med god plass til seng, parkettgulv og lyse overflater. To av rommene er innredet med garderobeskap og ett har skyvedørsgarderobe. Hovedsoverommet har dessuten egen utgang til hage mot øst, med overbygd steinlagt parti for møblement.

For lagring er det en stor bod i underetasje med bla. a. fryseboks i tillegg til oppbevaringsplass i garasje.

Innvendige overflater:
- Vegger med malt strie, våtromstapet og fliser.
- Gulv med eikeparkett, belegg og fliser.
- Trepanel i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
- Plast avløp.
- Boligen har etablert balansert ventilasjon.
- Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn. Varmefordeling med panelovner, gulvvarme på bad.
- VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.
- El-skap med jordfeilautomater.
- Røykvarslere montert, håndslukkere tilgjengelig.

Parkering
Parkering i garasje og på biloppstillingsplass utenfor. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2025/2026:
- Malt alle kjøkkenvegger og halve gangen.
- Skiftet håndløpere ved hovedinngangen i april i år.
- Huset er nyvasket og malt to strøk utvendig.
- Malt begge rekkverk og beiset verandaen ved inngangen.

2024:
- Nytt kjøleskap.

2020:
- Nytt dusjkabinett.

2019:
- Ny vedovn.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss bad og VVS senter, nytt dusjkabinett november 2020.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Utført rens av hele ventilasjonsanlegget i august 2025.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Tok selv ansvar for å teste radon like etter innflytting, testen
ble godkjent.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Noe sølvkre/skjeggkre på vaskerom nede. Mus på loftet 3 ganger, kun 1-2 stk. lett å høre, gått i fella neste dag, så ingen skader.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: På badekaret nede virker kun kaldtvannet. Dette baderommet har kun vært brukt som gjestetoalett de siste årene, så oppdaget det for kort tid siden. Jeg synes også at komfyren på kjøkkenet steker noe ujevn, fungerer best på varmluft, kokeplater fungerer som det skal.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke

husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden? Nei. Eventuell kommentar: Det skal tas opp i januar om vi skal sette prisen ned til 950 igjen, eller om vi skal finne en mellomløsning. Styret har fått tilbud fra ny regnskapsfører som kan gjelde fra januar 2027. De gjør samme jobben mye rimeligere.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
REKKEHUS
Utvendig: Saltak tekket med betongtakstein opplektet på undertak med oljeimpregrerte trefiberplater (sutakplater). Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn, pipe med helbeslag. Saltak med kaldtloft, oppført med w-takstoler. Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp. Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med liggende trepanel med etablert gnagersikring/musebånd og luftespalte mot grunnmur. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Terrassedører med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre.

Innvendig:
Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Murt elementpipe (Leca) med tilknyttet peisovn. Sotluke tilgjengelig i sokkeletasjen. Baderom med innvendig påforet vegg mot terreng, øvrige vegger med grunnmur uten innvendig kledning.

Tomteforhold: Ukjent byggegrunn. Drenssystem fra 2005. Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon). Grunnmur oppført i murte lettklinkerblokker (Leca) på såleblokk/sålefundament. Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen og gruslagt gårdsplass. Stikkledninger i plast fra 2005.

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

TG2
- Taktekking
Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år. Konsekvens/tiltak: Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

- Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen; Opprinnelig etablert luftespalte med rafteplater, men undertaksplater over tid sunket ned mot rafteplatene. Bærestolpe takutstikk ved hovedinngang lokalt råtebeskadiget nedre del ved terrassebord. Konsekvens/tiltak: Bærestolpen med råteskade bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Begrenset dimensjon på terrassebord medfører begrenset stivhet i verandagulvet. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å forsterke terrassebordene fra undersiden for å øke stivheten i verandagulvet.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm; Målt høydeforskjell 18mm i stue. Konsekvens/tiltak: Avviket medfører ingen umiddelbar konsekvens, men kan påvirke brukervennlighet og estetikk over tid. Tiltak bør vurderes ved fremtidig oppussing eller renovering.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Hulltaking for fuktmåling i påforet vegg ikke foretatt pga. baderomsvegg. Kjellerbod uten ventilering. Konsekvens/tiltak: Konsekvensen av manglende hulltaking er økt usikkerhet om eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer, noe som kan medføre risiko for fremtidige skader på konstruksjonen. Vær oppmerksom på at innvendig påforet kjellervegg på bakgrunn av skadestatistikk vurderes som risikokonstruksjon. Foreta jevnlig ettersyn. Det bør etableres ventilasjon i kjellerboden for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt, mugg og dårlig inneklima. Manglende ventilering kan føre til opphopning av fuktighet og økt fare for skader på bygningsmaterialer.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter
Eier opplyser at det har vært registrert mus på loft. Eier opplyser at det har vært registrert enkelte tilfeller av sølvkre. Konsekvens/tiltak: Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer. Opplysninger om fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.

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

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

- 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Konsekvens/tiltak: Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

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

- Sokkeletasje - Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

- Sokkeletasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

- 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Vannledninger rør-i-rør uten tettehylser. Front på servantskap med svelling/fuktbeskadiget. Konsekvens/tiltak: Det bør monteres tettehylser på vannledningene for å hindre lekkasjer i gjennomføringer og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Manglende tettehylser kan føre til at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som øker faren for skjulte skader og kostbare utbedringer. Alternativt bør det monteres lekkasjedetektor med automatisk vannstoppventil. Front på servantskap med svelling/fuktskade bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skadeutvikling.

- Varmtvannsbereder/tank
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverk med høyde som normalt for byggeår (90 cm), men for lavt i forhold til dagens krav på 1,0 meter. Dokumentasjon på radonmåling ikke fremlagt, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre en tryggere bruk. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

Innbo og løsøre
Hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf.

eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn.
- Elektrisk oppvarming.

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

MIB opplyser at siste feiing ble utført 21.05.2024 og siste tilsyn ble utført 14.10.2009.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19 467 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 600,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles forsikringer, reparasjoner og vedlikehold, honorar regnskap og revisjon og div. driftskostnader.

Kommunale avgifter
Kr 29 552,-pr. 2025

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

Årsprognose for 2026 er kr 35 497,98,-.
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Sector Alarm kr 433,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 600,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 3 885,- pr. 01.01.2025
E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 112 807,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 451 226,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Hulveien, orgnr. 988421758

Om sameiet
Boligsameiet Hulveien består av 9 boligseksjoner fordelt på 3 rekkehus.

Kjekt å vite:
- Alle utvendige tiltak på veranda/terrasse, tilbygg, oppsetninger og innretninger krever godkjenning fra styret før utføring.
- Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Ved innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal styrets samtykke innhentes før igangsettelse.

Forretningsfører
Regnskapssentralen

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig

av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 590,-pr. 31.12.2025

Det gjøres oppmerksom på at posten gjeld ikke bare omfatter langsiktig fellesgjeld, men også kortsiktig gjeld, evt. kapitalisert verdi av forskuddsbetalte fellesutgifter, m.m. Iht. regnskap for 2025 hadde sameiet kun kortsiktig gjeld. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 2 567,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det ble avholdt ordinært årsmøte i sameiet 27.04.26. På møtet ble det vedtatt midlertidig økning i felleskostnad f.o.m juni 2026; Felleskostnadene økes fra kr 950 til kr 1 600 per måned juni, juli og august. Økningen er nødvendig for å opprettholde sameiets likviditet samt dekke økte forsikringskostnader. I tillegg vedtas en engangsinnbetaling på kr. 2 500,- per seksjon for å dekke nært forestående utgifter. Det ble også fremmet forslag om støytiltak som styreleder følger opp.

Regnskapet for 2025 viser et negativt årsresultat på kr. 19 940,-. Det er budsjettert med et årsresultat for 2026 (etter vedtatte økning i felleskostnad) på kr. 14 100,-. Styret har ikke inntatt kommentar til regnskap eller budsjett. Boligselskapets regnskap og budsjett er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Forretningsfører melder pr. 10.09.26 at det ikke er kjente varsler vedr. reguleringsplan / byggearbeider. Det er ingen kjente vedtatte/foreslåtte arbeider som vil påvirke fellesutgiftene.

Selger opplyser at det skal tas opp i januar om felleskostnad skal settes ned igjen etter at den ble satt opp som en midlertidig økning, eller at det evt. vil bli en mellomløsning.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret kan innkalle til dugnad. Alle husstander plikter å delta såfremt åpenbare rimelige hensyn forhindrer dette. Leietakere kan pålegges av eier å delta på dugnad.

Det er sameiernes felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

Sameiets forsikring
Storebrand Forsikring AS
Polisenr. 9306143

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 806 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Rekkehuset har to uteplasser, hhv. mot vest og øst, i tillegg til naturlig disponert og avgrenset hageflekk på bakkeplan. Rett vest for boligen er et område regulert til felles lekeområde, med grusbane og fotballmål - et fint samlingspunkt for beboere i alle aldre, og spesielt for barn og unge.

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

Radonmåling
Dokumentasjon på radonmåling ikke fremlagt, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Rekkehuset ligger i et etablert og landlig boligområde på Smedhusåsen, mellom Moss og Evje. Her bor du skjermet til i blindvei i et barnevennlig bomiljø med kort vei til skoler, 8 minutter gangavstand til nærmeste barnehage og 400 meter til busstopp. I tillegg er det nærhet til fjord, sjø, skog og mark, flere dagligvarebutikker og Fuglevik med et utvalg bademuligheter, spisested og båthavn.

Spar Dilling er nærmeste dagligvare og det er kort vei til handelsområde på Høyda - en by i byen når det kommer til shopping, med nisjebutikker, kjedebutikker, restauranter, kafeer, helsepark, treningssentre, bilbutikker, møbelforretninger og kjøpesenter. Her bys det i tillegg på blant annet klatresenter, bowling og lasertag, samt et godt utvalg velværetilbud.

Moss sentrum ligger ca. 10 minutter kjøring unna med sentrumsfasiliteter, Verket og Møllebyen. I Moss og omegn er det flere kjøpesentre, aktivitetssentre og ellers et rikt utvalg av servicetilbud. For den golfinteresserte er det 5 minutter kjøretur til Evje Golfpark som ligger

nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner. Trenings- og bevegelsesglade i alle aldre har et godt utvalg trenings- og aktivitetssentre å velge mellom, samt ball- og racketsport, lag og foreninger. Det skal vanskelig gjøres å ikke finne "sin greie" i denne byen!

Moss og området rundt har flest strender i hele Østfold, en rik industriarv og et blomstrende kulturliv, og her finnes noen av Oslofjordens vakreste kyststrekninger, fine naturopplevelser og gode, varierte turmuligheter. I og rundt Moss kan du velge mellom et utvalg strender for enhver smak med sandstrender, brygger, badeflåter, gressletter og svaberg - nyt lange dager på stranden med hele familien eller ta en rask dukkert. Det er turmuligheter rett utenfor døren og et godt etablert stinett i skog, både ved vann og jorder, i nærområdet.

Nærheten til Oslo (under en time med bil) gjør at dette er et sted som passer for mange. Togstasjoner ligger 7-10 min. kjøring fra boligen, både i Rygge og Moss, med god kommunikasjon til hovedstaden så vel som de øvrige Østfoldbyene og Sverige. Det er enkel adkomst til E6 og ved Moss sentrum er det ferjeforbindelse med hyppige avganger til Horten.

Offentlig kommunikasjon
Vang (busstopp): 7 min. gange
Rygge stasjon: 7 min. kjøring
Moss stasjon: 10 min. kjøring
Fra Moss og Rygge er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fra Moss er det fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Smedhusåsen barnehage: 8 min. gange
Bredsandkroken barnehage: 4 min. kjøring
Heimdalenga barnehage: 5 min. kjøring
Vang skole (1-7.trinn): 4 min. kjøring
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 8 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Hulveien 16-32 datert 06.07.2005.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er mottatt tegninger fra Moss kommune der det er avvik mot dagens løsning; Kjøkken er flyttet til del av stue og det er stue der kjøkkenet opprinnelig var. Kjøkkenet har i dag kun adkomst fra hall. Endringen utgjør i utgangspunktet ikke søknadsplikt.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i regulert område tilknyttet følgende planer:
Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 24.03.2021.
Delareal: 3 m2. KP Hensynsonenavn: H210. KP Støy: Rød sone iht. T-1442.
Delareal: 3 807 m2. KP Angitt Hensyn: Bevaring kulturmiljø. KP Hensynsonenavn: H570.
Delareal: 3 803 m2. KP Hensynsonenavn: H220. KP Støy: Gul sone iht. T-1442.
Delareal: 3 807 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Reguleringsplaner
Id: 437. Navn: Detaljregulering for gang- og sykkelvei Fv119 Dilling - Vang. Plantype: Detaljregulering. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 16.06.2026.
Delareal: 1 m2. Formål: Annen veggrunn - grøntareal. Feltnavn: o_AVG9.
Delareal: 103 m2. RP Hensynsonenavn: H570_1. Sone med angitte særlige hensyn: Bevaring kulturmiljø
Delareal: 101 m2. Bestemmelsesområde: Midlertidig bygge- og anleggsområde.
Delareal: 55 m2. Formål: Friområde. Feltnavn: o_FRI1.
Delareal: 55 m2. RP Hensynsonenavn: H560_3. Sone med angitte særlige hensyn: Bevaring naturmiljø.
Delareal: 24 m2. Formål: Boligbebyggelse. Feltnavn: B3.
Delareal: 23 m2. Formål: Boligbebyggelse. Feltnavn: B2.
Delareal: 5 m2. Bestemmelsesområde: sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer.

Id: M129. Navn: Del av Smedhusåsen II. Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 25.09.2001.
Delareal: 2 342 m2. Formål: Boliger. Feltnavn: BN4.
Delareal: 158 m2. Formål: Klimavernsone. Feltnavn: S1.
Delareal: 28 m2. Formål: Bevaringsområde. Feltnavn: S2.
Delareal: 24 m2. Formål: Kjørevei. Feltnavn: VEI1.
Delareal: 1 152 m2. Formål: Boliger. Feltnavn: BN3B.
Delareal: 28 m2. Formål: Offentlig friområde.2.

Generell kommentar: I rød støyhensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse kan tillates, men ikke slik at antall bruksenheter økes. 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. Det må ikke tillates spredt boligbygging innenfor hensynssone kulturmiljø. Tiltak innenfor evt. kulturminnets nære omgivelser/ sikringssone, må hensynta kulturminneverdiene. Vegetasjon skal i størst mulig grad bevares rundt teknisk tiltak. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det ingen tinglyste heftelser eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne

oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum – estimert til kr. 53 400,-
Grunnpakke Hus kr. 10 180,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging inkl alle visninger med påmeldte kr. 14 900,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. oktober 2026

Ansvarlig megler
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

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

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

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

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

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

Hulveien 16

Nabolaget Smedhus/Årefjorden - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Vang skole og ressurssenter (1...	**19 min**
187 elever, 14 klasser	1.2 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.)	**20 min**
560 elever, 44 klasser	1.8 km
Malakoff videregående skole	**9 min**
1000 elever, 46 klasser	5.8 km
Kirkeparken videregående skole	**12 min**
710 elever, 28 klasser	6.9 km

Offentlig transport

Vesterås	**7 min**
Linje 200	0.4 km
Rygge stasjon	**7 min**
Linje RE20	5.6 km
Oslo Gardermoen	**1 t 16 min**

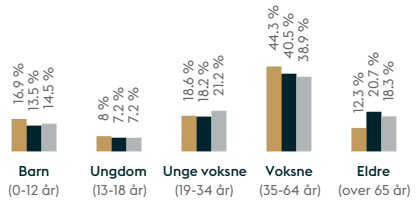
Barnehager

Smedhusåsen barnehage (1-5 år)	**8 min**
80 barn	0.7 km
Bredsandkroken barnehage (0-6 ...	**23 min**
78 barn	2 km
Heimdalenga barnehage (1-5 år)	**5 min**
78 barn	2.3 km

Dagligvare

Spar Dilling	**22 min**
Spar Ekholt	**4 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Smedhus/Årefjorden	1 370	527
Moss kommune	50 290	23 847
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Vang skole	**16 min**
Rygge ungdomsskole	**21 min**
Fokus Trening	**4 min**
Spenst Moss	**7 min**

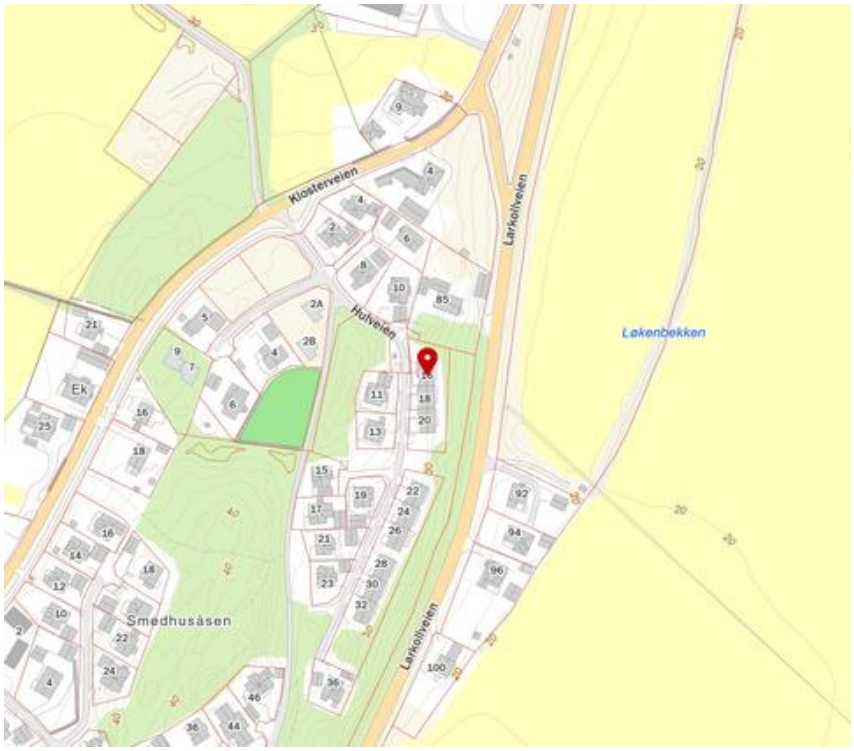
«Stille og rolig område med nærhet til havet samt skog og mark. Perfekt for barnefamilier.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Tilstandsrapport

Seksjonert rekkehus
Hulveien 16 , 1570 DILLING
MOSS kommune
gnr. 188, bnr. 175, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1961 **Eiendomsverdi ref nr:** UH5211

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

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

Norsk takst

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt rekkehusbebyggelse oppført i 2005 med sokkel- og 1. etasje.
Integrert garasje. Utgang til østvendt veranda 21 kvm, og vestvendt terrasse 32 kvm.

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

Seksjonert rekkehus - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med betongtakstein opplektet på undertak med oljeimpregrerte trefiberplater (sutakplater).
Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn, pipe med helbeslag.
Saltak med kaldtloft, oppført med w-takstoler.
Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel med etablert gnagersikring/musebånd og luftespalte mot grunnmur.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Terrassedører med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre.
Terrasse oppført med behandlede terrassebord på tilfarere/bjelker.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med 3-stavs eikeparkett.
Vegger med malt strie.
Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
Murt elementpipe (Leca) med tilknyttet peisovn. Sotluke tilgjengelig i sokkeletasjen.
Baderom med innvendig påforet vegg mot terreng, øvrige vegger med grunnmur uten innvendig kledning.
Tretrapp med åpne opptrinn, håndløper på vegg og spilerekkverk i trapp.
Malte formpressede lettdører.
Det ble besiktigelsesdagen ikke påvist symptomer på aktivitet av skadedyr eller fuktkrevende innsekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Dokumentasjon ikke fremlagt.
Flislagte vegger, himling med trepanel.
Flislagt gulv, sluk under dusjkabinett.
Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.
Vær oppmerksom på at tettesjikt er nær en alder hvor det vurderes å ha en usikker fremtidig funksjon.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap og dusjkabinett.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

Våtrom › Sokkeletasje › Vaskerom
Dokumentasjon ikke fremlagt.
Vegger med våtromstapet.
Gulv med etablert fallforhold.
Gulvbelegg med oppkant på vegger og hevet dørterskel, vegger med våtromstapet.
Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

Våtrom › Sokkeletasje › Bad
Dokumentasjon ikke fremlagt.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk under badekar.
Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.
Vær oppmerksom på at tettesjikt er nær en alder hvor det vurderes å ha en usikker fremtidig funksjon.
Gulvmontert klosett, servantskap og badekar med veggmontert armatur.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med fronter i malt mdf, benkeplate i heltre eik, fliser på vegg over benk. Røropplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
Plast avløp.
Boligen har etablert balansert ventilasjon.
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme på bad.
VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.
El-skap med jordfeilautomater.
Røykvarslere montert, håndslukkere tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Drenssystem fra 2005. Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon).
Grunnmur oppført i murte lettklinkerblokker (Leca) på såleblokk/sålefundament.
Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen og gruslagt gårdsplass.
Stikkledninger i plast fra 2005.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

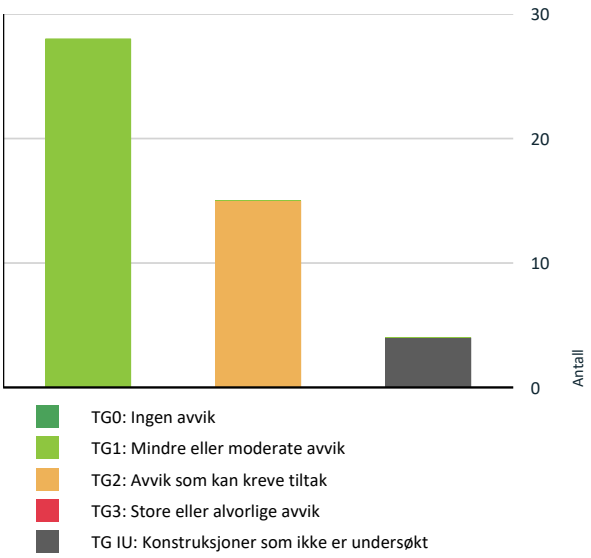
Lovlighet Gå til side

Seksjonert rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Seksjon i sameie, fellesarealer og -konstruksjoner ikke vurdert i denne rapport.
Enkelte utvendige konstruksjoner er tilstandsvurdert selv om vedlikehold påhviler sameiet da eventuelle utbedringer vil ha innvirkning på beskrevet bolig.

Oppsummering av avvik

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

Seksjonert rekkehus

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Integrert garasje** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverk med høyde som normalt for byggeår (90 cm), men for lavt i forhold til dagens krav på 1,0 meter. Gå til side
- Dokumentasjon på radonmåling ikke fremlagt, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

SEKSJONERT REKKEHUS

Byggeår
2005

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med betongtakstein opplektet på undertak med oljeimpregrerte trefiberplater (sutakplater).

Vurdering av avvik:

• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med kaldtloft, oppført med w-takstoler.
Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen ; Opprinnelig etablert luftespalte med rafteplater, men undertaksplater over tid sunket ned mot rafteplatene.

• Bærestolpe takutstikk ved hovedinngang lokalt råtebeskadiget nedre del ved terrassebord.

Konsekvens/tiltak

• Bærestolpen med råteskade bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Begrenset lufting langs takfot.



Søyle råtebeskadiget.



Søyle.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel med etablert gnagersikring/musebånd og luftespalte mot grunnmur.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

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

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Begrenset dimensjon på terrassebord medfører begrenset stivhet i verandagulvet.
- Rekkverk med høyde som normalt for byggeår (90 cm), men for lavt i forhold til dagens krav på 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å forsterke terrassebordene fra undersiden for å øke stivheten i verandagulvet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre en tryggere bruk.

Tilstandsrapport



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse oppført med behandlede terrassebord på tilfarere/bjelker.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med 3-stavs eikeparkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malt strie.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm ; Målt høydeforskjell 18mm i stue.

Konsekvens/tiltak

• Avviket medfører ingen umiddelbar konsekvens, men kan påvirke brukervennlighet og estetikk over tid.
Tiltak bør vurderes ved fremtidig oppussing eller renovering.

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

• Dokumentasjon på radonmåling ikke fremlagt, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt elementpipe (Leca) med tilknyttet peisovn. Sotluke tilgjengelig i sokkeletasjen.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Baderom med innvendig påforet vegg mot terreng, øvrige vegger med grunnmur uten innvendig kledning.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking for fuktmåling i påforet vegg ikke foretatt pga. baderomsvegg.
- Kjellerbod uten ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av manglende hulltaking er økt usikkerhet om eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer, noe som kan medføre risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.
Vær oppmerksom på at innvendig påforet kjellervegg på bakgrunn av skadestatistikk vurderes som risikokonstruksjon. -Foreta jevnlig ettersyn.
- Det bør etableres ventilasjon i kjellerboden for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt, mugg og dårlig inneklima. Manglende ventilering kan føre til opphopning av fuktighet og økt fare for skader på bygningsmaterialer.

Innvendige trapper

Beskrivelse

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



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte formpressede lettdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble besiktigelsesdagen ikke påvist symptomer på aktivitet av skadedyr eller fuktkrevende innsekter.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det har vært registrert mus på loft.
- Eier opplyser at det har vært registrert enkelte tilfeller av sølvkre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
- Opplysninger om fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.

TG IU Integrert garasje

Beskrivelse

Uisolert trekonstruksjon på gruslagt grunn. Leddport i metall med portåpner.
Port med behov for justering, ref. eier.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger, himling med trepanel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv, sluk under dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.

Tilstandsrapport

Vær oppmerksom på at tettesjikt er nær en alder hvor det vurderes å ha en usikker fremtidig funksjon.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner yttervegger og installasjonsvegg.
Konsekvensen av manglende hulltaking er økt usikkerhet om eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer, noe som kan medføre risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vegger med våtromstapet.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulv med etablert fallforhold.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Gulvbelegg med oppkant på vegger og hevet dørterskel, vegger med våtromstapet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner yttervegg og baderoomsvegg.
Konsekvensen av manglende hulltaking er økt usikkerhet om eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer, noe som kan medføre risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk under badekar.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.
Vær oppmerksom på at tettesjikt er nær en alder hvor det vurderes å ha en usikker fremtidig funksjon.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



SOKKELETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert klosett, servantskap og badekar med veggmontert armatur.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

SOKKELETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner yttervegger og delevegg mot vaskerom.
Konsekvensen av manglende hulltaking er økt usikkerhet om eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer, noe som kan medføre risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med fronter i malt mdf, benkeplate i heltre eik, fliser på vegg over benk. Røropplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger rør-i-rør uten tettehylser.
- Front på servantskap med svelling/fuktbeskadiget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres tettehylser på vannledningene for å hindre lekkasjer i gjennomføringer og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Manglende tettehylser kan føre til at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som øker faren for skjulte skader og kostbare utbedringer. Alternativt bør det monteres lekkasjedetektor med automatisk vannstoppventil.
- Front på servantskap med svelling/fuktskade bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløp.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har etablert balansert ventilasjon.

TG 1 Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme på bad.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med jordfeilautomater.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere montert, håndslukkere tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Drenssystem fra 2005. Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon).

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen og gruslagt gårdsplass.

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

Beskrivelse

Stikkledninger i plast fra 2005.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverk med høyde som normalt for byggeår (90 cm), men for lavt i forhold til dagens krav på 1,0 meter.
- Dokumentasjon på radonmåling ikke fremlagt, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre en tryggere bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

Seksjonert rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	62	25		87	53
Sokkeletasje	59			59	
SUM	**121**	**25**			**53**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Annette Ytreeide Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	188	175		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hulveien 16

Hjemmelshaver
Karlsen Annette Ytreeide

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Annette Ytreeide Karlsen	9578-5999-4-2024411	2026-10-08 11:58:58

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
8. okt. 2026

Oppdragsnummer
41-0207/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hulveien 16, 1570 DILLING

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Annette Ytreeide Karlsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 2005

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss bad og VVS senter, nytt dusjkabinett november 2020,

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Utført rens av hele ventilasjonsanlegget i august 2025

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Tok selv ansvar for å teste radon like etter innflytting, testen ble godkjent.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noe sølvkre/skjeggkre på vaskerom nede. Mus på loftet 3 ganger, kun 1-2 stk. lett å høre, gått i fella neste dag, så ingen skader.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: På badekaret nede virker kun kaldtvannet. Dette baderommet har kun vært brukt som gjestetoalett de siste årene, så oppdaget det for kort tid siden. Jeg synes også at komfyren på kjøkkenet steker noe ujevn, fungerer best på varmluft, kokeplater fungerer som det skal.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det skal tas opp i januar om vi skal sette prisen ned til 950 igjen, eller om vi skal finne en mellomløsning. Styret har fått tilbud fra ny regnskapsfører som kan gjelde fra januar 2027. De gjør samme jobben mye rimeligere.

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0207/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Annette Ytreeide Karlsen	**2026-10-08**

Identifikasjon

Annette Ytreeide Karlsen

Signicat

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

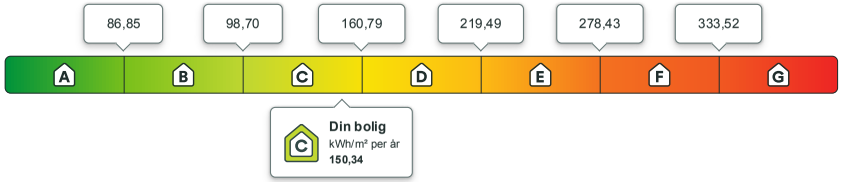
Hulveien 16, 1570 DILLING

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
22 733,29	**152,02**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

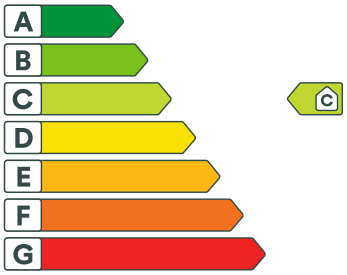
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

enova

Energiattest

Adresse	
Hulveien 16, 1570 DILLING	
Dato for energimerking **25.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359543**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **22925784**
Gårdsnummer **188**	Bruksnummer **175**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **144,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **144,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
150,34

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Hulveien 16, 1570 DILLING

Detaljering

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

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

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

§ 5 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Bruksenhetene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Vedlikeholdsplikten omfatter ethvert indre vedlikehold og fornyelse av bruksenheten, herunder vinduer og vinduskarmer inn- og utvendig, balkongdører og for øvrig alt som er til eksklusiv bruk. Vedlikeholdsplikten omfatter også seksjonens tilleggsdeler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tilrettelegging av parkering og andre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Innvendig forandring av bruksenheten er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med til enhver tid gjeldende lover/forskrifter, eller medfører ulempe for andre sameiere. Det må ikke foretas noen form for inngrep i de felles tekniske installasjonene eller bærekonstruksjoner.

Tilbygg, utvendige arrangementer på balkong, eventuelt på bygningen for øvrig, oppsetting av antenner/parabol og andre utvendige innretninger som markiser, flaggstenger, persienner etc. er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.

Fellesanleggene- og arealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, jfr. Eierseksjonslovens § 19. Bruken av arealene må ikke ved støy, støv, lukt eller på annen måte være til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonseierne.

Vedlikehold av fellesarealer og tekniske installasjoner til felles bruk er sameiets ansvar.

Årsmøtet kan vedta husordensregler. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser ovenfor sameiet.

§ 6 Ansvar for fellesutgifter

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter sameiebrøken, jfr. El § 23. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken, jfr. El § 24. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av felles driftsutgifter, evt. andre kostnader fastsatt av sameiet, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 6-1 Innvendig vedlikehold
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Ved innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal styrets samtykke innhentes før igangsettelse.

§ 6-2 Vedlikehold av fellesarealer

VEDTEKTER

for Boligsameiet Hulveien

org.nr. 988 421 758

Fastsatt av hjemmelshaver den 23/08-2004 etter El § 7

Revidert 08.03.2018

§ 1 Navn

Sameiets navn er Boligsameiet Hulveien.

§ 2 Eiendommen

Eiendommen Boligsameiet Hulveien, gnr. 88, bnr. 175 i Rygge kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring datert 29. april 2005.

Sameiet er fordelt på 9 seksjoner, hver med 120/1080 andel av sameiebrøken.

Alle deler av tomten og bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, hoveddel og tilleggsdeler iberegnet, er fellesarealer.

I tilfeller der det er tvil om hvorvidt en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet ved alminnelig flertall på årsmøtet.

§ 3 Faktisk råderett

Bruksenheten kan kun nyttes til boligformål.

I tillegg kommer retten til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet til, eller vanligvis brukt til.

Sameieren plikter å følge sameiets vedtekter og husordensregler. I tillegg plikter sameieren å nytte seksjonen slik at bruken ikke er unødig eller urimelig ulempe eller skade for eierne/brukerne av andre seksjoner.

§ 4 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Overdragelse eller fremleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret for godkjenning. Meldingen skal inneholde erververs / leietakers navn og fødselsnummer. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av bolig før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter samt vedtekter fattet av styret og årsmøtet. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet kan ikke oppløses.

Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

Seksjonseier pålegges å dekke kostnader ved ekstern utførelse av vedlikeholds arbeide som er basert på egeninnsats, dersom dette arbeidet ikke er utført innen tidsfrist fastsatt av styret.

§ 7 Betaling av andel av fellesutgifter

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene mot de enkelte sameiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av de forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold når dette vedtas av årsmøtet med 2/3 flertall.

§ 8 Sameiets panterett for sameiernes økonomiske forpliktelser

Sameiet har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet begrenset oppad til 1 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. El § 25.

§ 9 Styret

Sameiestyret skal bestå av 3 til 5 styremedlemmer og velges av årsmøtet. Et av styrets medlemmer skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte en nestleder. Hvert styremedlem tjenestegjør i 2 år. Gjenvalg kan finne sted.

Styret skal avholde møter så ofte som det trengs, dog minst to ganger i året. Styremøtet ledes av styrets leder, evt. i dennes fravær av valgt møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og protokollen skal signeres av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når alle styremedlemmer er tilstede. Styrets vedtak fattes med alminnelig flertall.

Styret ansetter og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender, herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

Styrets leder samt ett styremedlem gis fullmakt av styret til å representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

§ 10 Årsmøte

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned med ett varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saker som seksjonseiere ønsker behandlet i årsmøtet skal meldes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

I årsmøtet har sameierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Foruten seksjonseieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte med fullmektig.

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:
1. Konstituering
2. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, anvendelse av overskudd eller dekning av tap
3. Driftsbudsjett
4. Valg av revisor
5. Valg av styremedlemmer
6. Eventuell godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med mindre det følger av eierseksjonsloven § 30 annet og tredje ledd at beslutningen må treffes med tilslutning av minst to tredjedeler av de avgitte stemmer eller ha fått tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 11 Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall endre & fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjon holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 12 Pålegg om salg

Hvis en sameier, til tros for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon, jfr. El § 26.

§ 13 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 14 Eierseksjonsloven

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

6 Husdyrhold

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart. Hundeeiere oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.

7 Andre bestemmelser

Styret kan innkalle til dugnad. Alle husstander plikter å delta såfremt åpenbare rimelige hensyn forhindrer dette. Leietakere kan pålegges av eier å delta på dugnad. Vi ønsker at alle deltar!

8 Brudd på ordensregler

Brudd på husordensregler bør i første omgang tas opp muntlig direkte med den klagen gjelder. Dersom dette ikke fører frem, kan klagen sendes inn til styret, som avgjør hvordan det skal reageres.

Styret håper at alle finner det naturlig å følge ovennevnte husordensregler og at alle samarbeider for å skape trivsel i Boligsameiet Hulveien.

Revidert 07.03.2018

Husordensregler for Boligsameiet Hulveien

1 Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer i tillegg til å verne om eiendommen, anlegget og fellesutstyret. Hovedregelen er enkel, man skal ta hensyn til sine naboer slik at vi til enhver tid har et trivelig bomiljø. Den enkelte sameier er ansvarlig for at husordensregler og særskilte instrukser fra styret blir overholdt. Ved fremleie skal sameier sørge for at fremleier får et eksemplar av husordensreglene.

Sameiet tilhører innehavere i fellesskap, og vi er alle ansvarlige for at det blir ett godt bomiljø der vi ikke sjenerer hverandre unødvendig, og for at bostandarden opprettholdes med minst mulig utgifter.

Vedtekter, leiekontrakt, husorden og andre regler skal bidra til å sikre dette. Innehaverne og leietagerne plikter å følge disse bestemmelsene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og besøkende. Leietakerne har ett tilsvarende ansvar for eventuelle skader som påføres sameiets eiendom.

2 Ro

Beboerne må sørge for generell ro og orden i bygget. Støy fra verktøy bør skje på dagtid og tidlig kveld; mellom kl 08.00 og kl. 20.00 på hverdager, mellom kl. 10.00 og kl. 17.00 på lørdager, og dette er ikke tillatt på søndager.

TV, radio og musikkanlegg må brukes hensynsfullt. Skal man ha stort selskap skal naboer varsles. Eventuelle klager på nabo på grunn av sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Hvis problemet vedvarer må man henvende seg til styret.

Dyrehold er tillatt forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne.

3 Søppel

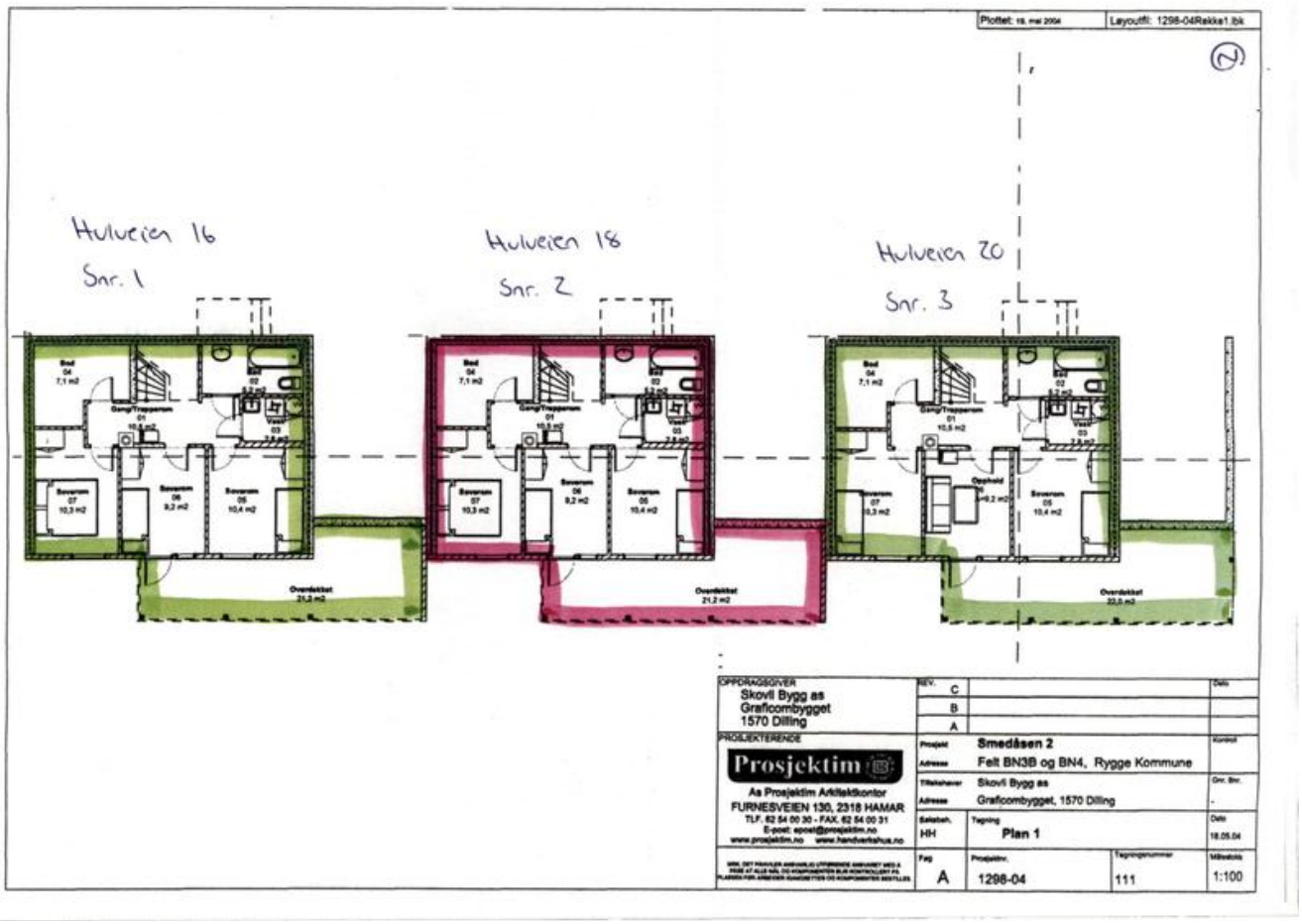
Søppel skal legges i riktig container (følg regler for kildesortering) og søppel utenfor containerne skal ikke forekomme. Beholderne må ikke fylles mer enn at lokkene kan lukkes. Har du mange store ting som skal kastes bør du ta en tur på fyllinga. For at vi skal få plass til mest mulig i container for papp og papir MÅ pappesker gjøres flate! Ved dugnader kan det bli bestilt container som kan benyttes til annet avfall.

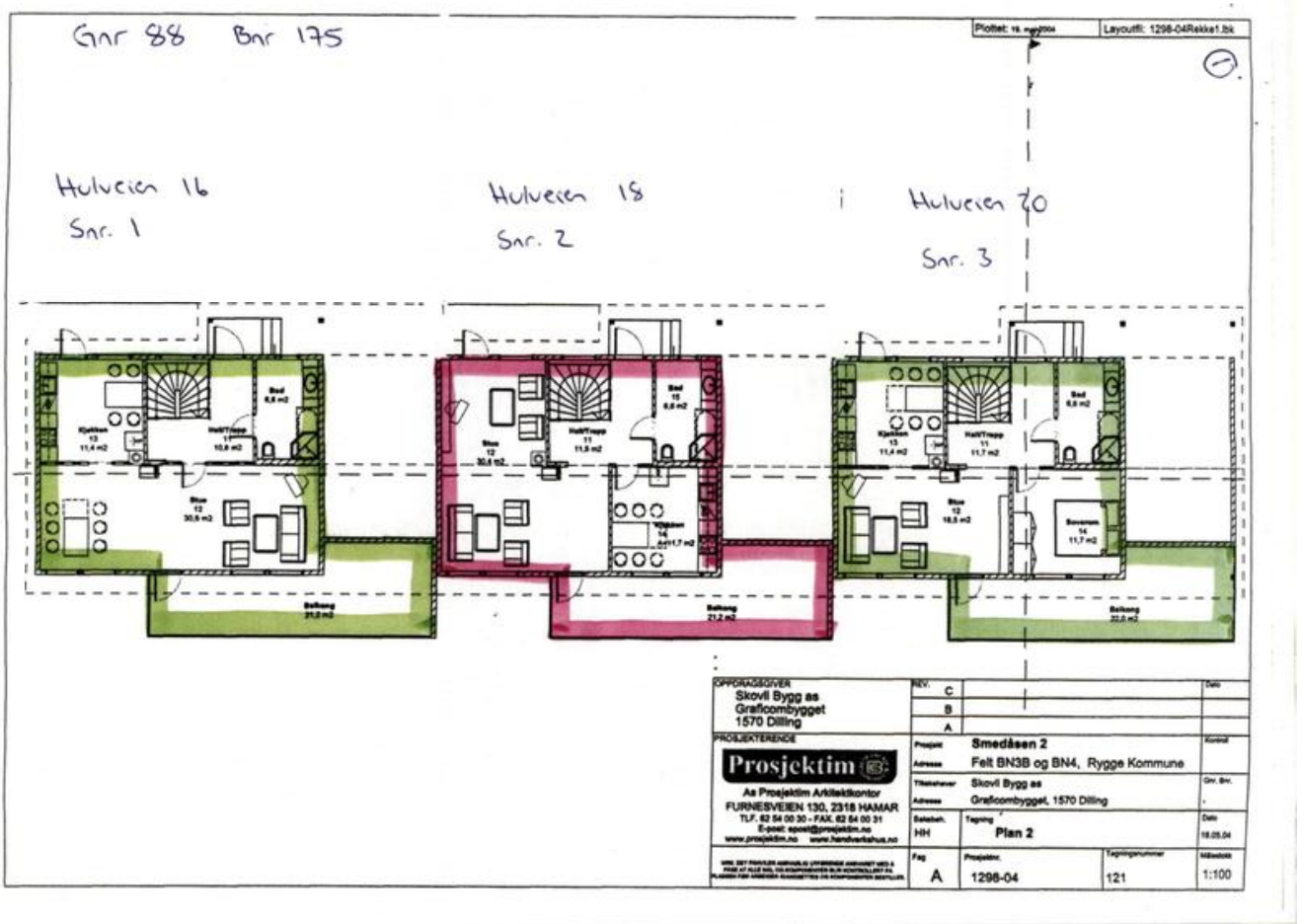
4 Uteområdene

Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Tilgrising med søppel skal selvsagt ikke forekomme. Plener og beplantning må behandles med forsiktighet. Ballspill mot husveggene er ikke tillatt. For hagearbeid som medfører støy gjelder pkt. 2.

5 Kjøring og parkering

Kjøring skal utføres varsomt og hensynsfullt. Beboerne må parkere ihht. skilting og merking.


Hulveien 16
Snr. 1
Hulveien 18
Snr. 2
Hulveien 20
Snr. 3
Plottet: 18. mai 2004
Layoutfil: 1298-04Rekke1.tbk
OPPDRAGSGIVER
Skovli Bygg as
Graficombygget
1570 Dilling
PROSJEKTERENDE
Prosjektim
As Prosjektim Arkitektkontor
FURNESVEIEN 130, 2318 HAMAR
TLF. 62 54 00 30 - FAX. 62 54 00 31
Prosjekt
Smedåsen 2
Adresse
Felt BN3B og BN4, Rygge Kommune
Tiltakshaver
Skovli Bygg as
Adresse
Graficombygget, 1570 Dilling
Saksbeh.
HH
Tegning
Plan 1
Dato
18.05.04
Fag
A
Prosjektnr.
1298-04
Tegningsnummer
111
Målestokk
1:100


Gnr 88 Bnr 175
Hulveien 16
Snr. 1
Hulveien 18
Snr. 2
Hulveien 20
Snr. 3
Plottet: 18. mai 2004
Layoutfil: 1298-04Rekke1.tbk
OPPDRAGSGIVER
Skovli Bygg as
Graficombygget
1570 Dilling
PROSJEKTERENDE
Prosjektim
As Prosjektim Arkitektkontor
FURNESVEIEN 130, 2318 HAMAR
TLF. 62 54 00 30 - FAX. 62 54 00 31
Prosjekt
Smedåsen 2
Adresse
Felt BN3B og BN4, Rygge Kommune
Tiltakshaver
Skovli Bygg as
Adresse
Graficombygget, 1570 Dilling
Saksbeh.
HH
Tegning
Plan 2
Dato
18.05.04
Fag
A
Prosjektnr.
1298-04
Tegningsnummer
121
Målestokk
1:100

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Klimavernsone
Bevaring av bygninger og anlegg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
Felles lekeareal for barn
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Unyansert formål (kun for eldre planer)
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Gang- og sykkelveg
Annen veggrunn, grøntarea
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Friområde
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og a
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Angitthensyngrense
Bestemmelsegrense
Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anl
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift bredde
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 188/175/0/1
Adresse: Hulveien 16
Dato: 08.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Naturområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
Landbruks-,natur- og friluftsformål samt rei
LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense
Støysonegrense
Angitthensyngrense
Båndleggінggrense
Kraftledning - nåværende

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

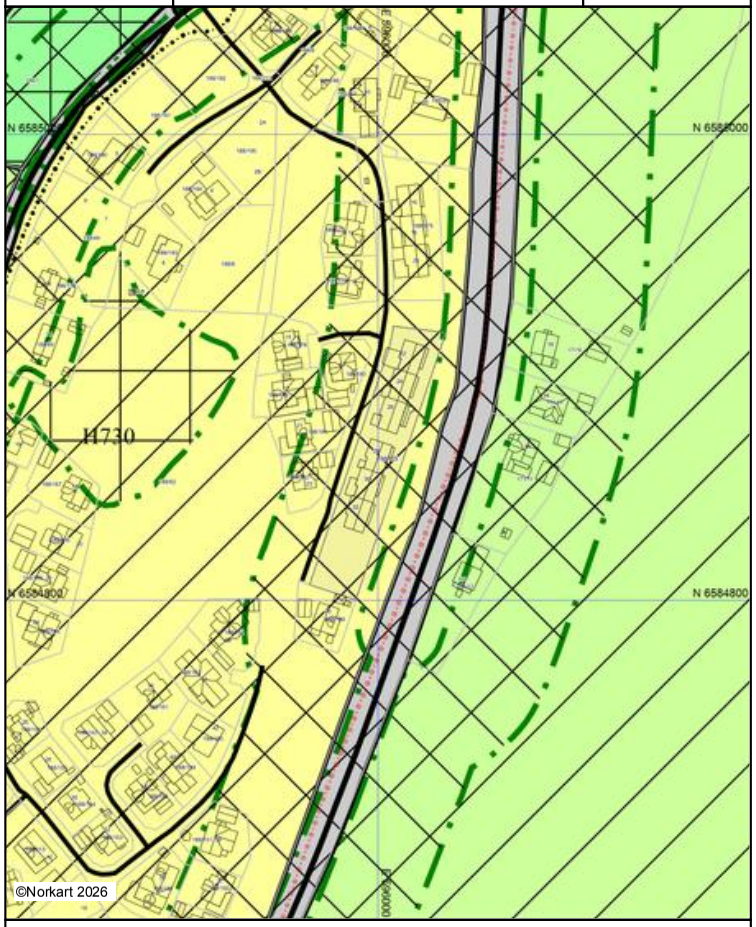
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 188/175/0/1
Adresse: Hulveien 16
Dato: 08.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



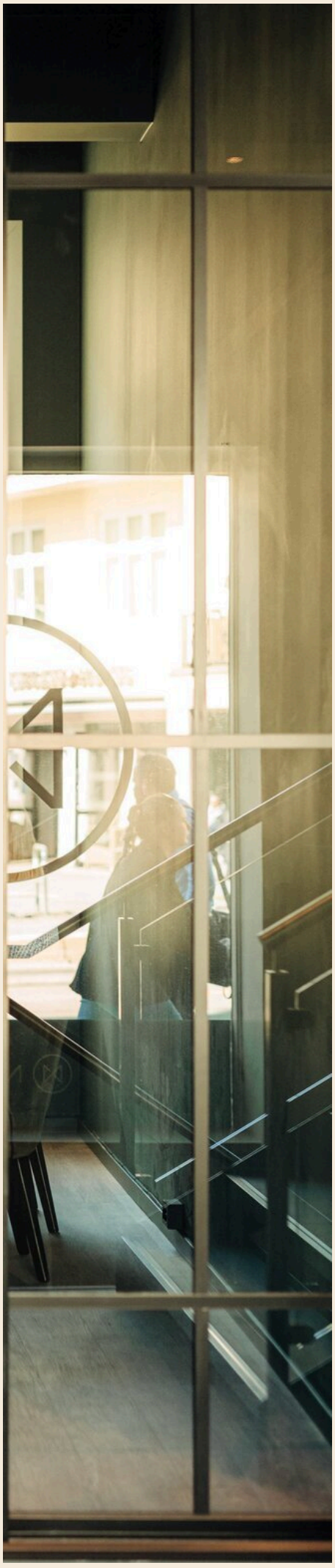
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Velkommen til

Nordvik Moss

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

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

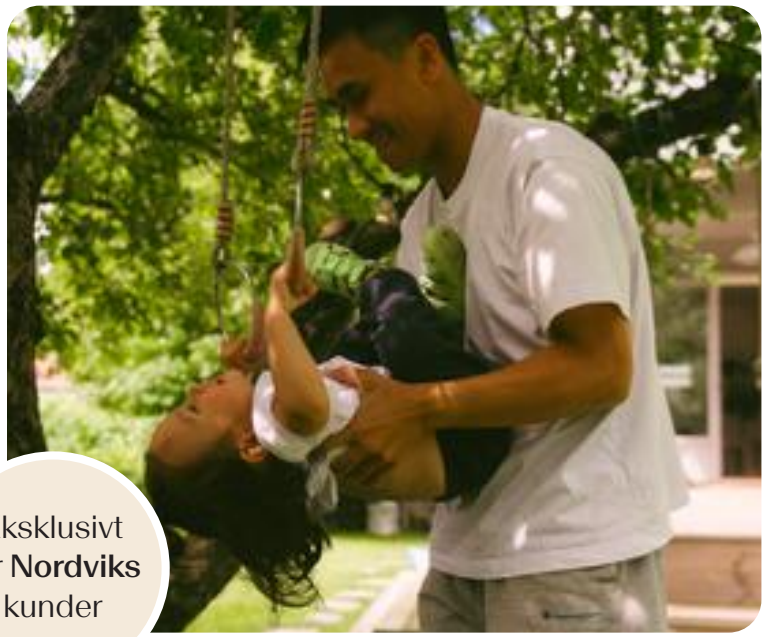


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0207/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hulveien 16 1570 DILLING
Matrikkel: Gnr 188, bnr 175, snr 1 i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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