NORDVIK

Ringveien 8

5 soverom | 183 kvm | Enebolig



Velkommen til

Ringveien 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
45	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
73	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.08.2026

Nøkkelinformasjon



Vestvendt enebolig m/panoramautsikt over Oslofjorden - Høytliggende tomt på 2 880 m² og praktfull hage - Dobbelgarasje

Prisantydning	**17 000 000,-**
Omkostninger	**426 090,-**
Totalpris	**17 426 090,-**
BRA-i	**183 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Ringveien 8!
Eiendommen har en vestvendt og høytliggende beliggenhet på en av områdets flotteste tomter, med skjermede uteområder og vidstrakt utsikt mot fjorden. Samtidig bor du sentralt, med kort vei til daglige servicetilbud, aktiviteter og flotte turområder. Boligen byr på sjeldne kvaliteter og et betydelig potensial, her ligger alt til rette for å skape et helt spesielt hjem.

- Praktfull, høytliggende og vestvendt eiendom
- Vidstrakt panoramautsikt mot Oslofjorden
- Sjelden stor og flott tomt på hele 2 880 kvm
- Nydelig hage med plen, beplantning og naturlige fjellpartier
- To romslige stuer, begge med utgang til hver sin uteplass
- Hele fem soverom og store, gode oppholdsrom
- Ett bad, to toalettrom og eget fyrrom/vaskerom

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 174 kvm
Total BRA: 232 kvm



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














verisure
Alarm











Orginalt heltre eikegulv gulv understreker boligens særpreg, mens store, vestvendte vindusflater lar den storslåtte utsikten mot Oslofjorden være en naturlig del av rommet.





Et sjeldent rom med dimensjoner man ikke ser hver dag - her er det rikelig med plass til både lange middager og flere hyggelige sittegrupper.

De store vindusflatene åpner rommet mot den praktfulle utsikten mot fjorden.













Fra oppholdsrommet fortsetter planløsningen via anretningsrommet og videre til kjøkkenet, som ligger sentralt mellom boligens to stuer.





Kjøkkenet har flislagt gulv og innredning med malte MDF-fronter og benkeplate i laminat,

Videre fra kjøkkenet åpner boligens andre stue seg mot den sydlige delen av huset.






V·C






V·G



















Soverom 2.





Soverom 3.

Soverom 4 har et særpreget uttrykk med trepanel og plassbygd garderobeskap.



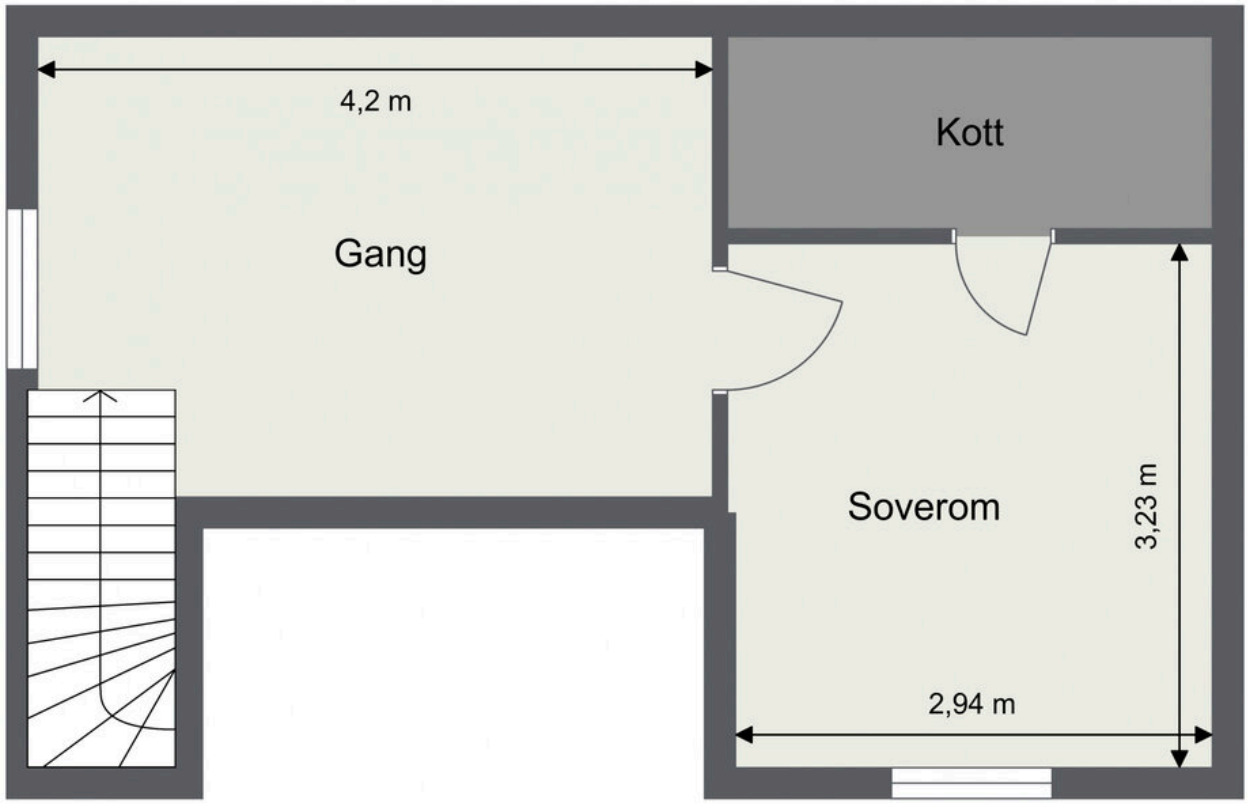




Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 9 kvm
Total BRA: 9 kvm

Ringveien 8



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

Trapperommet i 2. etasje gir ekstra, fleksibel plass - ypperlig som en liten sittekrok eller hjemmekontor.





Soverom 5 har tilgang til kott med ytterligere oppbevaringsplass.



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
41-0173/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ringveien 8, 1524 MOSS
Gnr 2, bnr 1654 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Maude Alexandra Hall
Tara Liv Hall

Kjøpesum og omkostninger
17 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
425 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
426 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
445 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 426 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 445 790,- (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
1953

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 183 kvm
BRA-e: 58 kvm
Totalt BRA: 241 kvm
TBA: 41 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 174 kvm. Hall, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, anretning, kjøkken, toalettrom 2, entré, soverom 4 og stue 2.
BRA-e: 58 kvm. Garasje og vaskerom /teknisk rom.
Total BRA: 232 kvm.
TBA: 30 kvm. Terrasse.
TBA: 11 kvm. Veranda.

2. etasje:
BRA-i: 9 kvm. Trapperom/loftsstue, soverom og kott.
Total BRA: 9 kvm.

Solforhold
Selger opplyser: Fra ca. klokken 8 om morgenen og helt til solen går ned bak Jeløy sommerstid. Vintertid er det omtrent fra solen står opp og til den går ned bak horisonten.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
1. etasje: Hall, to stuer, fire soverom, bad, to toalettrom, anretning, kjøkken og entré.
2. etasje: Trapperom/loftsstue, soverom og kott.

Øvrige arealer:
- Veranda på 11 kvm
- Terrasse på 30 kvm.
- Garasje, vaskerom/teknisk rom på 58 kvm.

Standard
Sjelden eiendom med en av områdets virkelig flotteste tomter på hele 2 880 kvm, vestvendt og med en praktfull, vidstrakt utsikt mot Oslofjorden. Den store, veletablerte hagen byr på generøse plenarealer, frodig og variert beplantning, store trær og naturlige fjellpartier. Beliggenheten er solrik og skjermet, og mot vest åpner landskapet seg mot fjorden og vakre solnedganger. Her står utsikten, hagen og romsligheten sentralt og skaper en helt spesiell ramme rundt eiendommen.

Boligen er tilbygget og består av en eldre del mot syd,

samt en tilbygget del som antas oppført i 1958. Planløsning som blant annet byr på to stuer, kjøkken, fem soverom, bad og to separate toalettrom. Fra garasje og den asfaltert gårdsplass leder smijernsport inn til et skjermet og hyggelig inngangsparti. Skiferlagte arealer, frodig beplantning og plass til en sittegruppe ved inngangen skaper en lun uteplass allerede på denne siden av boligen. Eiendommen har to innganger, med adkomst til hver sin entré.

Hovedinngangen åpner opp til en stor og luftig hall, hvor den lange siktlinjen mot de romslige oppholdsrommene og fjorden i vest allerede gir et første inntrykk av boligens romslighet og særegne beliggenhet.

Det store oppholdsrommet er et av boligens naturlige høydepunkter. Her er det sjenerøse dimensjoner og svært god plass til både en stor spisegruppe og flere separate sitte- og møbleringssoner. Det originale gulvet i heltre eik tilfører rommet karakter, mens store, vestvendte vindusflater lar den storslåtte utsikten mot Oslofjorden være en naturlig del av rommet. En åpen peis danner et stemningsfullt midtpunkt i stuedelen og det er utgang til en terrasse på 30 kvm med skifer på støpt dekke, og videre ut i den store, grønne hagen.

Fra oppholdsrommet fortsetter planløsningen via anretningsrommet og videre til kjøkkenet, som ligger sentralt mellom boligens to stuer og binder den eldre og nyere delen sammen. Kjøkkenet har flislagt gulv og innredning med malte MDF-fronter og benkeplate i laminat. Her er det godt med skap- og benkeplass, og komfyr, kjøleskap og integrert oppvaskmaskin medfølger. Ved vinduet er det plass til spiseplass, hvor den hagen og fjorden danner en flott ramme rundt måltidene.

Videre fra kjøkkenet ligger boligens andre stue, plassert mot syd. Vindusflater på flere sider gir godt med dagslys og fin kontakt med de frodige omgivelsene. Herfra er det utgang til en overbygd veranda på 11 kvm med fliser på støpt dekke og rekkverk i tre. De to stuene har dermed hver sin uteplass, med direkte forbindelse til den store hagen og fine muligheter for å nyte den vestvendte beliggenheten og fjordutsikten.

Boligen har totalt fem soverom, hvorav fire er samlet i hovedetasjen. Hovedsoverommet er romslig, har gode garderobemuligheter og en praktisk en suite-løsning med adkomst til badet. De øvrige soverommene i hovedetasjen har varierende størrelse og gir fleksible bruksmuligheter som barnerom eller gjesterom. Det femte soverommet ligger i øvre etasje og har tilgang til kott med ytterligere oppbevaringsplass.

Badet ligger i tilknytning til hovedsoverommet og ble ifølge opplysninger pusset opp omkring 2002. Rommet har flislagte overflater, gulvvarme og er innredet med servantskap, toalett og dusjkabinett. I hovedetasjen finnes i tillegg to separate toalettrom, plassert i tilknytning til hver sin inngang. Begge innredet med servant og toalett.

Vaskerom/fyrrom har egen utvendig adkomst, flislagt gulv og malte murvegger. Rommet er utstyrt med veggmontert utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:
- Vegger med panel, takplater, tapet og slettmalte overflater.
- Gulv med original heltre eikegulv hellimt til støpt gulv, laminatgulv, belegg, skifer, eikeparkett og helteppe.
- Panel, takplater, tapet og slettmalte overflater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i utførelse kobberrør.
- Avløpsrør i kombinasjon av plast og støpejern.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger i enkelte rom, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- Bio-oljefyr med el-kolbe, produsert i 2003, tidligere oljefyr ombygget til bio-olje i 2005. Siste service på brenner utført i 2026, inkl. montert ny sikulasjonspumpe.
- Varmefordeling for del av boligen med vannbåren gulvvarme.
- Øvrig del med el-varme. Baderom med elektrisk gulvvarme.
- El-anlegg med oppgradert el-skap.
- Montert overspenningsvern. Hovedskap i fyrrom, underskap i boligdel.
- Røykvarslere montert, håndslukkere tilgjengelig

Parkering
Parkering i garasje eller på asfaltert gårdsplass. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

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

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. Eventuell kommentar: Vet at det ble byttet tak for noen år tilbake men har ikke noen kjennskap til av hvem eller hva som ble gjort.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Beskriv: Vi hadde service på fyringsanlegget i våres. Det ble da også byttet en sirkulasjonspumpe.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lexow byttet håndtak og fikset lås på ytterdør i 2026.. Bjørnerås Trefelling fjernet 12-15 trær på eiendommen i 2024.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Vi har ikke fyrt i peisen siden vi

overtok boligen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Det er synlig råteskade på utsiden av stuevindu gammel del mot syd.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Det er synlig setningsskade mellom gulv og vegger i stue mot syd.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Styringen til gulvvarmen på kjøkken og anretningen fungerer ikke men kan styres manuelt fra fordelerskapet.

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja. Beskriv: Det er fire hule eiker på eiendommen som må hensynstas.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Beskriv: Det en en nyere biodiseltank nedgravd på eiendommen utenfor fyrrommet.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
Ja. Beskriv: Er ukjent med historikken men vet den ble byttet etter krav fra kommunen.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
ENEBOLIG
Utvendig:
Taktekking: Saltak tekket med takplater i overflatebehandlet stål, type Plannja eller tilsvarende. Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn, søfangere på hoveddel. Pipe med helbeslag. Saltak oppført i trekonstruksjon med sperrer, taktro med bordkledning. Hoveddel med kaldtloft, eldste del med innredet loftsetasje. Eldste del med yttervegger i trekonstruksjon, hoveddel med gassbetong/Siporex. Fasader med hhv. pusset mur og trepanel. Vinduer med ramme og karm i tre med bl.a. 2-lags isolerglass fra hhv. 1957 og 2003. De eldste vinduer med karm i teak. Eldste del med enkelte originale vinduer med enkeltglass. Stuevindu med nytt glass i 2016. Ytterdører: Inngangsdør i teak. Veranda 11 kvm med fliser på støpt dekke, rekkverk i tre.

Innvendig:
Støpt gulv på grunn generelt. Tidligere krypkjeller under eldste del syd med oppfylt bærelag og støpt gulv. Murt teglsteinspipe med åpen murt peis i stue og ute på terrassen.

Tomteforhold:
Grunnmur fundamentert på ukjente grunnforhold. Fuktsikring fra byggeår. Murt/støpt ringmur. Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen og terreng med skiferheller. Inntaksledning vann i metall/kobberrør. Utvendig nedgravd glsssfibertank, 3000 liter, fra 2005. Dokumentasjon på trykktestet tank i 2005 foreligger.

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

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Konsekvens/tiltak: Ukjent alder takplater og undertak. Når vanntette sjikt på tak 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.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Del av takrenne deformert, medfører motfall til nedløp. Konsekvens/tiltak: Deformert takrenne bør rettes eller skiftes ut for å sikre korrekt avrenning til nedløp. Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå økt fuktbelastning/vannskader på bygning som følge av feil vannavrenning.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder og svertesopp på sperrer og underside taktro. Eldste del med noe svanker i takflater. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke om skjolder/svertesopp skyldes aktiv årsak eller fra før omlagt taktekking. Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre årsaken til fuktskjolder og svertesopp, for eksempel ved å forbedre ventilasjon og utbedre eventuelle luftlekkasjer fra underliggende oppvarmet rom eller eventuelle lekkasjepunkter. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre sopp- og råteskader, samt redusert levetid på takkonstruksjonen. Svertesopp bør saneres for å unngå forringet innemiljø. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av svankene i takflatene for å avdekke årsak og eventuelle behov for utbedring. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, svekkelse av takkonstruksjonen og videre skader på bygningen.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Kledning med stedvis klimaslitasje/oppsprekking i endeved, stedvis avflassende overflatebehandling pga. etterslep vedlikehold. Konsekvens/tiltak: Kledning med klimaslitasje og oppsprekking i endeved samt avflassende overflatebehandling bør utbedres, og overflatebehandling bør fornyes der det er behov. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktopptak og råteskader i trekonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er påvist motfall, dvs. avrenning mot yttervegg. Konsekvens/tiltak: Motfall bør utbedres slik at vann ledes bort fra yttervegg, for å unngå oppsamling av vann mot konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og råte over tid.

- Overflater - vegger og himlinger: Fuktskjolder i himling ved pipe i stue i 1. etasje, og vegg/himling på innredet loftsrom. Konsekvens/tiltak: Fuktskjolder bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak til fukt, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre fuktskader og mulig utvikling av sopp eller råte. Foretatt fuktmåling uten å påvise unormale forhold.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv. Eldste del syd med setning i støpt gulv på oppfyllte masser i tidligere krypkjeller. Konsekvens/tiltak: Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse. Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre sprekkene mellom gulvlist og gulv, samt vurdere og eventuelt utbedre setningsskader i støpt gulv over tidligere krypkjeller. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre setninger, skjevheter og mulige følgeskader på konstruksjonen, samt redusert komfort og estetikk. Videre setninger kan også føre til at fukt og kald luft trenger inn, noe som kan gi ytterligere skader over tid. Setninger/sprekker i gulv bør overvåkes over tid for å avdekke om gulvet har satt seg eller om det er aktiv setning. Dersom setning er aktiv bør gulv stabiliseres ved bruk av metode som f.eks. Floorlift el.l. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for ytterligere setninger, skjevheter og eventuelle følgeskader på konstruksjonen. Videre utvikling kan også føre til redusert bokomfort og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt. Vannbåren gulvvarme i rom med setning i gulv bør kontrolleres ved trykktest for å avdekke om setning i gulv kan ha påført skade på varmerørene.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Stedvis manglende fuger i ildfast stein/brennkammer.Ytterligere undersøkelser bør utføres innvendig i pipeløp på bakgrunn av pipens alder. Konsekvens/tiltak: Manglende fuger i ildfast stein/brennkammer bør utbedres for å sikre brannsikkerheten og forhindre at varme og røykgasser trenger ut i omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales ytterligere undersøkelser av pipeløpet, spesielt med tanke på pipens alder, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller behov for rehabilitering. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for brann og redusert funksjon på pipen.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Eier opplyser at det er/har vært registrert inntrekk av skadedyr/mus. Konsekvens/tiltak: Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

- 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 - Overflater gulv: Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Lokalt motfall på deler av gulvet ved sluk/lokal avrenning mot yttervegg. Det er påvist sprekker i fliser.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

- 1. etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranen 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 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. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

- 1. etasje - Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Konsekvens/tiltak: Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

- 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning: Manglende tettefuge mellom benkeplate og vegg bak servant. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tettefuge mellom benkeplate og vegg bak servant for å hindre fuktskader som følge av vannsøl. Manglende fuge kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen og forårsaker

skader på innredning og vegg.

- 1. etasje - Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Ingen tilluft etablert. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet for å sikre god ventilasjon og luftkvalitet. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftutskifting, fuktproblemer og ubehag for brukerne.

- 1. etasje - Toalettrom 2 - Avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Ingen tilluft etablert. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet for å sikre god ventilasjon og unngå dårlig luftkvalitet og fuktskader. Manglende tilluft kan føre til redusert luftutskifting og økt risiko for kondens og muggdannelse.

- Innvendige vannledninger: Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

- Innvendige avløpsrør: Røranlegg med høy alder og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpslufting ved Durgoventil. Konsekvens/tiltak: Røropplegget bør holdes under oppsikt og vurderes for utskiftning ved behov, da høy alder gir økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt. Dette kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner dersom skader oppstår. Avløpsluftingen bør føres over tak i stedet for via Durgoventil, da dagens løsning kan føre til kondensskader og økt risiko for luktproblemer i boligen.

- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv): Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Anlegget bør følges opp med jevnlig service og vurderes for utskifting på sikt, da høy alder medfører økt risiko for driftsstans og uforutsette feil.

- Vannbåren varme (radiator og gulvvarme): Eier har opplyst om funksjonsfeil på romtermostater i kjøkken og anretningsrom (kan styres manuelt fra fordelerstamme i Anretnings-rom). Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Romtermostatene bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre korrekt temperaturregulering i kjøkken og anretningsrom. Konsekvensen av funksjonsfeil er redusert komfort, dårligere energieffektivitet og økt risiko for feil bruk av varmeanlegget. Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.

- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Konsekvens/tiltak: Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Konsekvens/tiltak: Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon. Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Konsekvens/tiltak: Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Stikkledninger med alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Det anbefales ytterligere undersøkelser ved kamerainspeksjon i stikkledning for avdekking faktisk tilstand og eventuelt planlegge utskifting av stikkledningene, da høy alder medfører økt risiko for brudd, lekkasjer og funksjonssvikt i tiden som kommer.

Følgende er gitt TG3:
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist råte i vinduskarm ett vindu fasade syd. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Konsekvens/tiltak: Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon. Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet. Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Kostnadsestimat begrenset til utskifting råtebeskadiget vindu fasade syd og utskifting sprukket glass i fyrrom.

- 1. etasje - Vaskerom /teknisk rom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Sprekker og skjevheter i gulv. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Sprekker og skjevheter i gulvet bør utbedres for å hindre videre forringelse av

konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader, setningsskader eller ujevn belastning på gulvet.

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. 2 stk soverom uten ventilering. Konsekvens/tiltak: Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer. Det bør etableres ventilering i alle oppholdsrom som ikke har det.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Samsvarserklæring ikke fremlagt for bl.a. oppgraderte el-skap. Påvist løs kabling på soverom i eldste del. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg 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. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Behov for kontroll ihht. NEK405-2 av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Manglende dokumentasjon og løs kabling medfører økt risiko for feil, brannfare og personskade, samt usikkerhet rundt anleggets tilstand og sikkerhet. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Innbo og løsøre
Komfyr, kjøleskap og innebygget oppvaskmaskin. Eldre vaskemaskin (AEG) kan medfølge.
Kombiskap i gangen i den eldre del medfølger ikke.
Følgende medfølger ikke:
- Taklampe i stue mot syd.
- 2 vegglampetter, den som er plassert på veggen mellom hovedinngang og dør til garderoberom (kobber med svartmønstret glass), og den som er over de doble terrassedørene ut fra storstuen (messing og svart treverk med hvit kjegleformet skjerm).
- Skipsklokken på ytterveggen mot nordvest.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.
- Peis i stue, selger har ikke benyttet denne.
- Bio-oljefyring via radiatorer og noe gulv.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Selger opplyser: Styring til gulvvarmen på kjøkken og anretningen fungerer ikke, men kan styres manuelt fra fordelerskap.

Tidligere oljefyr ombygget til bio-olje i 2005. Siste service på brenner utført i 2026, inkl. montert ny sikulasjonspumpe.

MIB opplyser at siste tilsyn ble utført: 24.06.2022.2024.
Det ble registrert følgende avvik ved fyringsanlegget:
- Det skal ikke være brennbart materiale i fyrrom.
- Fyrromsdør er ikke godkjent og mangler selvlukker.
- Døren skal være lukket når fyrkjelen er i drift. Luft inn i fyrrom er ikke tilfredsstillende da det er tettet igjen.

MIB har fått melding om at dette er utbedret, men det er ikke verifisert av brannvesenet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.

Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 8 527,-pr. 2025

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr. 15 600,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr. 500,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr. 500,- pr mnd.
- Oljefyr kr. 30 000,- pr år.

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

Eiendomsskatt
Kr 11 012,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 556 853,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 227 412,- 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.

Forsikring
IF
Polisenr: 2586431

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Altibox. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 880 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en sjeldent stor og flott, vestvendt tomt med praktfull og vidstrakt utsikt mot Oslofjorden. Tomten er pent opparbeidet og har en parkmessig karakter, med store plenarealer, frodig og variert beplantning, trær, busker og naturlige fjellpartier.

Utearealene byr på flere naturlige soner for opphold, samtidig som vegetasjonen bidrar til en skjermet og tilbaketrukket atmosfære. Mot vest åpner eiendommen seg mot fjorden, med svært gode solforhold og flotte solnedganger over vannet.

Utearealene fungerer som en naturlig forlengelse av boligen, med direkte forbindelse fra oppholdsrommene til terrassene og videre ut i den store hagen. Kombinasjonen av tomtens størrelse, den velstelte hagen, de gode solforholdene og den storslåtte fjordutsikten gjør eiendommen til noe helt for seg selv.

Noen av eiketrærne er kategorisert som 'huleik' av Moss Kommune.

I følge grunnkart mottatt fra Moss kommune er tomtegrensene nøyaktig (<=10cm).

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et svært attraktivt og veletablert boligområde mellom Kallum og Feste. Beliggenheten gir enkel tilgang til alle hverdagens nødvendigheter, med et variert tilbud av kafeer, restauranter, nisje- og kjedebutikker, dagligvare og helse- og servicetilbud innen kort avstand. Rygge Storsenter ligger i nærområdet, med blant annet Vinmonopolet, og det er ikke lange veien til Moss sentrum med alle sentrumsfasiliteter. Videre er det kort gang- eller sykkelavstand til flere skoler, barnehager og fritidsaktiviteter.

Bakkeveien bussholdeplass ligger kun 300 meter unna og til Moss stasjon tar det ca. 5 min. med bil. I Moss sentrum er det ferjeforbindelse over til Horten og Vestfoldbyene, og den korte veien til E6 gjør dette til et ideelt sted å bo for pendlere og deg med tilknytning til Oslo eller byene utenfor Moss.

Det er rusleavstand til Melløs med idrettsanlegg, stadion

der Moss fotballklubb har sin hjemmearena, park, skole og barnehage. Moss byr på et rikt utvalg av aktivitetsmuligheter, tur- og rekreasjonsområder og et yrende kulturliv med bl.a. Parkteateret og Verket Scene som en arena for både tilreisende og lokale entertainere, i tillegg til ballettskole, kulturskole og flere barneteatergrupper. Byen har også et bredt idrettstilbud til små og store, med fotball- og håndballklubber, egen ishall, svømmehaller, turnforening med lange tradisjoner, bokseklubb, et aktivt seilermiljø m.m.

Til tross for den sentrale beliggenheten er det ikke lang vei til flere flotte tur- og friområder, fjord, Vansjø, Kyststi, strender, badeplasser og båtliv. En kort kjøretur unna finner man vakre Jeløy, Kanalen, bystrandpark på Rabben, Nesparken og Feste, for å nevne noe.

I nærområdet ligger Husebyskogen og skogen rundt Carlberg som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter med flere merkede turløyper/stier og lysløype. For den golfinteresserte er det kun 7 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner!

Offentlig kommunikasjon
Bakkeveien (busstopp): 4 min. gange
Moss stasjon: 20 min. gange
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Sokeynas familiebarnehage: 14 min. gange
Melløsparken barnehage: 14 min. gange
Ekholt barnehage: 15 min. gange
Melløs skole (1-7.trinn): 8 min. gange
Ekholt skole (1-7.trinn): 19 min. gange
Bytårnet skole (1-10.trinn): 22 min. gange
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 7 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 9 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiver for denne eiendommen. På bygg som er oppført tidligere enn 1998, skal det ikke lenger utstedes ferdigattest, jfr. nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest, men ikke at evt. ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen melder at de anser boligen som godkjent tatt i bruk. Ringveien 8 er registrert som "tatt i bruk" i matrikkelen.

Det foreligger byggeanmeldelse av ny enebolig datert 1953, med melding om at tidligere sommerhus fra ca. 1910 skal rives. Det er uvisst om bygdningdeler fra 1910 fortsatt eksisterer.
Det foreligger tegninger i forbindelse med byggeanmeldelse som ikke stemmer med dagens bruk, det er uvisst om bygget er utført etter tegninger og endret eller om bygget opprinnelig ble bygget med avvik. Det er bla. kjeller og full 2. etasje på tegningene.

Det foreligger godkjente tegninger mottatt fra kommunen, datert 1957 og 1958, som omhandler tilbygg til boligen. Den eldre delen av boligen fremkommer ikke på tegningene, og rommene i denne delen er ikke benevnt.
Det er noe avvik: Kjøkken er inntegnet som en del av stue, men ny del har ikke eget kjøkken. Videre er det inntegnet et soverom mellom fyrrom og garasje. Arealet inngår i dag som en del av et kombinert fyrrom/vaskerom. Utvendig bod mot nord fremkommer ikke på tegninger. Det er endring av fasade med blant annet utvendig bod mot nord.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er ikke tilknyttet reguleringsplan, området er uregulert. Ifølge kommuneplankart er området avsatt til boligbebyggelse. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Eiendommen er tilknyttet følgende kommuneplaner:
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021. Delareal: 2 880 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Eiendommen er tilknyttet følgende reguleringsplaner under arbeid:
Id: 492. Navn: Ringveien 8. Status: Planlegging igangsatt. Plantype: Detaljregulering.

Konsesjon
Eiendommen er større enn 2 mål og kjøper plikter å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3103/2/1654:
04.10.1904 - Dokumentnr: 905733 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1009
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:764 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:764 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:764 Snr:3
Overført fra gnr 94 bnr 61 i Rygge.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1904 - Dokumentnr: 905738 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2044
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2045
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1911 - Dokumentnr: 905731 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:754

21.07.1911 - Dokumentnr: 905732 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:754

Meglers forklaring: Dokument funnet er 122 år gammelt og vanskelig å tyde. «Skovhuset» nevnes som egen utskilt eiendom under Kallum, med nødvendige rettigheter til adkomst og bruk. Det omtales rett til å bruke eksisterende vei/gangsti og det ser også ut til å være bestemmelser om tilgang til vann eller adgang til å føre vann over annen grunn, men formuleringen er vanskelig å lese fullt ut. Noe tyder på at tomten opprinnelig grenset mot sjøen eller et strandområde. Megler har ikke klart å tyde på annen måte. Dersom dette har betydning for handelen må interessenter gjøre egne undersøkelser. Konf. megler.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Selger er fleksible på overtagelse, men før jul er å foretrekke.

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: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 170 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 26. august 2026

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

Megler 2
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Ringveien 8

Nabolaget Kallum - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Melløs skole (1-7 kl.) 348 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Ekholt skole (1-7 kl.) 307 elever, 15 klasser	19 min 1.7 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 439 elever, 34 klasser	23 min 2 km
Buen barne- og ungdomsskole (1... 93 elever, 9 klasser	23 min 2 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	7 min 3.6 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	16 min 1.3 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	7 min 2.5 km

Offentlig transport

Bakkeveien Linje 204	4 min 0.3 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	20 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

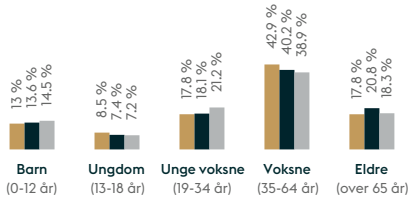
Barnehager

Melløsparken barnehage (1-5 år... 85 barn	14 min 1.2 km
Sokeynas familiebarnehage	14 min
Ekholt barnehage (0-5 år) 73 barn	15 min 1.4 km

Dagligvare

Spar Ekholt	10 min
Rema 1000 Varnaveien	14 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kallum	1 060	473
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Melløs skole	9 min
Melløs stadion	11 min
Toppform fitness	16 min
Actic Moss	16 min

«Flott rolig villaområde som passer godt for familier med store og små barn»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100



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

Enebolig
Ringveien 8 , 1524 MOSS
MOSS kommune
gnr. 2, bnr. 1654

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1938 **Eiendomsverdi ref nr:** GR2860

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (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 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Enebolig på ett hovedplan, hoveddel oppført i 1957.

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

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med takplater i overflatebehandlet stål, type Plannja eller tilsvarende.
Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn, søfangere på hoveddel. Pipe med helbeslag.
Saltak oppført i trekonstruksjon med sperrer, taktro med bordkledning. Hoveddel med kaldtloft, eldste del med innredet loftsetasje.
Eldste del med yttervegger i trekonstruksjon, hoveddel med gassbetong/Siporex.
Fasader med hhv. pusset mur og trepanel.
Vinduer med ramme og karm i tre med bl.a. 2-lags isolerglass fra hhv. 1957 og 2003. De eldste vinduer med karm i teak. Eldste del med enkelte originale vinduer med enkeltglass. Stuevindu med nytt glass i 2016.
Inngangsdør i teak.
Veranda 11 kvm med fliser på støpt dekke, rekkverk i tre.
Terrasse 30 kvm med skifer på støpt gulv på grunn.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med original heltre eikegulv hellimt til støpt gulv, laminatgulv, belegg, skifer, eikeparkett og helteppe. TG relatert til alder.
Panel, takplater, tapet og slettmalte overflater. TG relatert til alder.
Støpt gulv på grunn generelt. Tidligere krypkjeller under eldste del syd med oppfylt bærelag og støpt gulv.
Eiendom beliggende i område med moderat til lav radonforekomst.
Murt teglsteinspipe med åpen murt peis i stue og ute på terrassen.
Tretrapp med tette opptrinn, spilerekkverk på ene side av trapp.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Baderom opplyst oppusset i ca. 2002, ukjent omfang.
Flislagte vegger. Slettmalt himling.
Flislagt gulv.
Plastsluk under dusjkabinett.
Gulvklosett, dusjkabinett og servantskap.
Avtrekk med hhv. mekanisk avtrekksvifte og ventil i himling.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner i mur.
Konsekvensen av manglende hulltaking er økt usikkerhet om eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer, noe som kan medføre risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom /teknisk rom
Vaskerom/fyrrom med flislagt gulv og malte murvegger.
Etablert røropplegg for oppvaskmaskin, veggmontert utslagskum.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med fronter i malt mdf, røropplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › 1. etasje › Toalettrom
Gulv med belegg, vegger med tapet.
Gulvklosett og servantskap.
Klaffventil i yttervegg for naturlig oppdriftsventilering.

Toalettrom › 1. etasje › Toalettrom 2
Flislagte overflater.
Gulvklosett og servantskap.
Klaffventil i himling for naturlig oppdriftsventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i utførelse kobberrør.
Avløpsrør i kombinasjon av plast og støpejern.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger i enkelte rom, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Bio-oljefyr med el-kolbe, produsert i 2003, tidligere oljefyr ombygget til bio-olje i 2005. Siste service på brenner utført i 2026, inkl. montert ny sikulasjonspumpe.
Varmefordeling for del av boligen med vannbåren gulvvarme.
Øvrig del med el-varme. Baderom med elektrisk gulvvarme.
El-anlegg med oppgradert el-skap.
Montert overspenningsvern. Hovedskap i fyrrom, underskap i boligdel.
Røykvarslere montert, håndslukkere tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på ukjente grunnforhold.
Fuktsikring fra byggeår.
Murt/støpt ringmur.
Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen og terreng med skiferheller.
Inntaksledning vann i metall/kobberrør.
Uutvendig nedgravd glsssfibertank, 3000 liter, fra 2005.
Dokumentasjon på trykktestet tank i 2005 foreligger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

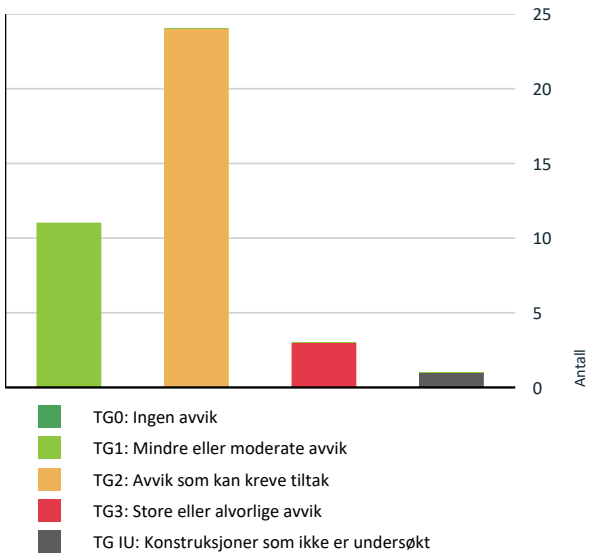
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

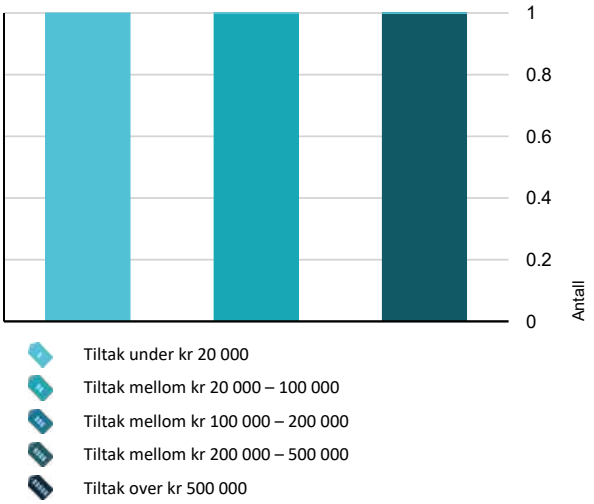
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom /teknisk rom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom 2 > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Samsvarserklæring ikke fremlagt for bl.a. oppgraderte el-skap. Påvist løs kabling på soverom i eldste del.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1957

Kommentar
Ukjent for eldste del. Tilbygg fra antatt 1957 flg. godkjente byggetegninger.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med takplater i overflatebehandlet stål, type Plannja eller tilsvarende.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Ukjent alder takplater og undertak. Når vanntette sjikt på tak 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 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn, søfangere på hoveddel. Pipe med helbeslag.

Vurdering av avvik:
• Del av takrenne deformert, medfører motfall til nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Deformert takrenne bør rettes eller skiftes ut for å sikre korrekt avrenning til nedløp.
Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå økt fuktbelastning/vannskader på bygning som følge av feil vannavrenning.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak oppført i trekonstruksjon med sperrer, taktro med bordkledning. Hoveddel med kaldtloft, eldste del med innredet loftsetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder og svertesopp på sperrer og underside taktro.
- Eldste del med noe svanker i takflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke om skjolder/svertesopp skyldes aktiv årsak eller fra før omlagt taktekking.
- Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre årsaken til fuktskjolder og svertesopp, for eksempel ved å forbedre ventilasjon og utbedre eventuelle luftlekkasjer fra underliggende oppvarmet rom eller eventuelle lekkasjepunkter.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre sopp- og råteskader, samt redusert levetid på takkonstruksjonen.
Svertesopp bør saneres for å unngå forringet innemiljø.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av svankene i takflatene for å avdekke årsak og eventuelle behov for utbedring.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, svekkelse av takkonstruksjonen og videre skader på bygningen.









TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Eldste del med yttervegger i trekonstruksjon, hoveddel med gassbetong/Siporex.

Fasader med hhv. pusset mur og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Kledning med stedvis klimaslitasje/oppsprekking i endeved, stedvis avflassende overflatebehandling pga. etterslep vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Kledning med klimaslitasje og oppsprekking i endeved samt avflassende overflatebehandling bør utbedres, og overflatebehandling bør fornyes der det er behov.
Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktopptak og råteskader i trekonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.





TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med bl.a. 2-lags isolerglass fra hhv. 1957 og 2003. De eldste vinduer med karm i teak. Eldste del med enkelte originale vinduer med enkeltglass. Stuevindu med nytt glass i 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte i vinduskarm ett vindu fasade syd.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
• Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Kostnadsestimat begrenset til utskifting råtebeskadiget vindu fasade syd og utskifting sprukket glass i fyrrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør i teak.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda 11 kvm med fliser på støpt dekke, rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist motfall, dvs. avrenning mot yttervegg.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Motfall bør utbedres slik at vann ledes bort fra yttervegg, for å unngå oppsamling av vann mot konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og råte over tid.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse 30 kvm med skifer på støpt gulv på grunn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med original heltre eikegulv hellimt til støpt gulv, laminatgulv, belegg, skifer, eikeparkett og helteppe. TG relatert til alder.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Panel, takplater, tapet og slettmalte overflater. TG relatert til alder.

Vurdering av avvik:

- Fuktskjolder i himling ved pipe i stue i 1. etasje, og vegg/himling på innredet loftsrom.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskjolder bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak til fukt, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre fuktskader og mulig utvikling av sopp eller råte.

Foretatt fuktmåling uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder i himling ved pipe

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn generelt. Tidligere krypkjeller under eldste del syd med oppfylt bærelag og støpt gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv. Eldste del syd med setning i støpt gulv på oppfyllte masser i tidligere krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre sprekkene mellom gulvlist og gulv, samt vurdere og eventuelt utbedre setningsskader i støpt gulv over tidligere krypkjeller.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre setninger, skjevheter og mulige følgeskader på konstruksjonen, samt redusert komfort og estetikk. Videre setninger kan også føre til at fukt og kald luft trenger inn, noe som kan gi ytterligere skader over tid.

• Setninger/sprekker i gulv bør overvåkes over tid for å avdekke om gulvet har satt seg eller om det er aktiv setning. Dersom setning er aktiv bør gulv stabiliseres ved bruk av metode som f.eks. Floorlift el.l.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for ytterligere setninger, skjevheter og eventuelle følgeskader på konstruksjonen. Videre utvikling kan også føre til redusert bokomfort og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
Vannbåren gulvvarme i rom med setning i gulv bør kontrolleres ved trykktest for å avdekke om setning i gulv kan ha påført skade på varmerørene.



Ved yttervegg

Radon

Beskrivelse

Eiendom beliggende i område med moderat til lav radonforekomst.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, 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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt teglsteinspipe med åpen murt peis i stue og ute på terrassen.

Vurdering av avvik:

• Stedvis manglende fuger i ildfast stein/brennkammer.
Ytterligere undersøkelser bør utføres innvendig i pipeløp på bakgrunn av pipens alder.

Konsekvens/tiltak

• Manglende fuger i ildfast stein/brennkammer bør utbedres for å sikre brannsikkerheten og forhindre at varme og røykgasser trenger ut i omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av pipeløpet, spesielt med tanke på pipens alder, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller behov for rehabilitering. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for brann og redusert funksjon på pipen.





Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med tette opptrinn, spilerekkverk på ene side av trapp.

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert inntrekk av skadedyr/mus.

Konsekvens/tiltak
• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom opplyst oppusset i ca. 2002, ukjent omfang.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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. Slettmalt himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Lokalt motfall på deler av gulvet ved sluk/lokal avrenning mot yttervegg.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen 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 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.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvklosett, dusjkabinett og servantskap.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk med hhv. mekanisk avtrekksvifte og ventil i himling.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1. ETASJE > VASKEROM /TEKNISK ROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom/fyrrom med flislagt gulv og malte murvegger.
Etablert røropplegg for oppvaskmaskin, veggmontert utslagskum.

Vurdering av avvik:

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

• Sprekker og skjevheter i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

• Sprekker og skjevheter i gulvet bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader, setningsskader eller ujevn belastning på gulvet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med fronter i malt mdf, røropplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Manglende tettefuge mellom benkeplate og vegg bak servant.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tettefuge mellom benkeplate og vegg bak servant for å hindre fuktskader som følge av vannsøl. Manglende fuge kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen og forårsaker skader på innredning og vegg.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv med belegg, vegger med tapet.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvklosett og servantskap.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Klaffventil i yttervegg for naturlig oppdriftsventilering.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Ingen tilluft etablert.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet for å sikre god ventilasjon og luftkvalitet. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftutskifting, fuktproblemer og ubehag for brukerne.

1. ETASJE > TOALETTROM 2

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagte overflater.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM 2

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvklosett og servantskap.

1. ETASJE > TOALETTROM 2

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Klaffventil i himling for naturlig oppdriftsventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Ingen tilluft etablert.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet for å sikre god ventilasjon og unngå dårlig luftkvalitet og fuktskader. Manglende tilluft kan føre til redusert luftutskifting og økt risiko for kondens og muggdannelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i utførelse kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i kombinasjon av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Røranlegg med høy alder og har derfor usikker fremtidig funksjon
- Avløpslufting ved Durgoventil.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegget bør holdes under oppsikt og vurderes for utskiftning ved behov, da høy alder gir økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt. Dette kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner dersom skader oppstår.
- Avløpsluftingen bør føres over tak i stedet for via Durgoventil, da dagens løsning kan føre til kondensskader og økt risiko for luktproblemer i boligen.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. 2 stk soverom uten ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres ventilering i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Bio-oljefyr med el-kolbe, produsert i 2003, tidligere oljefyr ombygget til bio-olje i 2005. Siste service på brenner utført i 2026, inkl. montert ny sikulasjonspumpe.

Vurdering av avvik:
- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget bør følges opp med jevnlig service og vurderes for utskifting på sikt, da høy alder medfører økt risiko for driftsstans og uforutsette feil.



TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Varmefordeling for del av boligen med vannbåren gulvvarme.
Øvrig del med el-varme. Baderom med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
- Eier har opplyst om funksjonsfeil på romtermostater i kjøkken og anretningsrom (kan styres manuelt fra fordelerstamme i Anretnings-rom).
- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Romtermostatene bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre korrekt temperaturregulering i kjøkken og anretningsrom.
Konsekvensen av funksjonsfeil er redusert komfort, dårligere energieffektivitet og økt risiko for feil bruk av varmeanlegget.
- Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.

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-anlegg med oppgradert el-skap.
Montert overspenningsvern. Hovedskap i fyrrom, underskap i boligdel.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Samsvarserklæring ikke fremlagt for bl.a. oppgraderte el-skap. Påvist løs kabling på soverom i eldste del.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll ihht. NEK405-2 av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Manglende dokumentasjon og løs kabling medfører økt risiko for feil, brannfare og personskade, samt usikkerhet rundt anleggets tilstand og sikkerhet. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





Løs kabling.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere montert, håndslukkere tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnmur fundamentert på ukjente grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikring fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt/støpt ringmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.



Vertikal sprekk i ringmur, søndre del av boligen

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen og terreng med skiferheller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Inntaksledning vann i metall/kobberrør.

Vurdering av avvik:

• Stikkledninger med alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelser ved kamerainspeksjon i stikkledning for avdekking faktisk tilstand og eventuelt planlegge utskifting av stikkledningene, da høy alder medfører økt risiko for brudd, lekkasjer og funksjonssvikt i tiden som kommer.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Uutvendig nedgravd glsssfibertank, 3000 liter, fra 2005.
Dokumentasjon på trykktestet tank i 2005 foreligger.



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:

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

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Samsvarserklæring ikke fremlagt for bl.a. oppgraderte el-skap. Påvist løs kabling på soverom i eldste del.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg 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.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Behov for kontroll ihht. NEK405-2 av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Manglende dokumentasjon og løs kabling medfører økt risiko for feil, brannfare og personskade, samt usikkerhet rundt anleggets tilstand og sikkerhet. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. etasje	174	58		232	41		232
2. etasje	9			9		25	34
SUM	**183**	**58**			**41**	**25**	**266**
SUM BRA	**241**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, anretning, kjøkken, toalettrom 2, entré, soverom 4, stue 2	Garasje, vaskerom /teknisk rom	
2. etasje	Trapperom/loftsstue, soverom, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Maude Alexandra Hall	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1654		0	2880.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ringveien 8

Hjemmelshaver
Hall Maude Alexandra, Hall Tara Liv

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert og attraktivt boligområde på Kallum med gode solforhold og sjøutsikt over Oslofjorden. Nærhet til barnehage, skole , idrettsanlegg og populære turområder.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig anlegg, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig anlegg, privat stikkledning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		El Partner, 22/5-2023; Utvendig stikk	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Storm Elektro, 30/8-2018; Kontroll etter lynnedslag.	Gjennomgått		Nei
Faktura		AG Varmeteknikk, 20/3-2026 ; Service brenner + byttet sirkulasjonspumpe	Gjennomgått		Nei
Signert testskjema		Vestfold Plastindustri, 2005; Trykktestet oljetank	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	

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.»*

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
4. aug. 2026

Oppdragsnummer
41-0173/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ringveien 8, 1524 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Maude Alexandra Hall, Tara Liv Hall

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2586431
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Vet at det ble byttet tak for noen år tilbake men har ikke noen kjennskap til av hvem eller hva som ble gjort.

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: Vi hadde service på fyringsanlegget i våres. Det ble da også byttet en sirkulasjonspumpe.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lexow byttet håndtak og fikset lås på ytterdør i 2026.. Bjørnerås Trefelling fjernet 12-15 trær på eiendommen i 2024..

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har ikke fyrt i peisen siden vi overtok boligen.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er synlig råteskade på utsiden av stuevindu gammel del mot syd.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er synlig setningsskade mellom gulv og vegger i stue mot syd.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vi har hatt skjeggkre. Skadedyrfirma har vært inne to ganger og lagt ut gift. Vi har tidvis maur i deler av bolig. Det har kommet opp mus bak kjøkkenbenk som har gått i fellen.

---

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

Ja

Beskriv: Styringen til gulvvarmen på kjøkken og anretningen fungerer ikke men kan styres manuelt fra fordelerskapet.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

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?

Ja

Beskriv: Det er fire hule eiker på eiendommen som må hensynstas.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det en en nyere biodiseltank nedgravd på eiendommen utenfor fyrrommet.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Ja

Beskriv: Er ukjent med historikken men vet den ble byttet etter krav fra kommunen.

---

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.

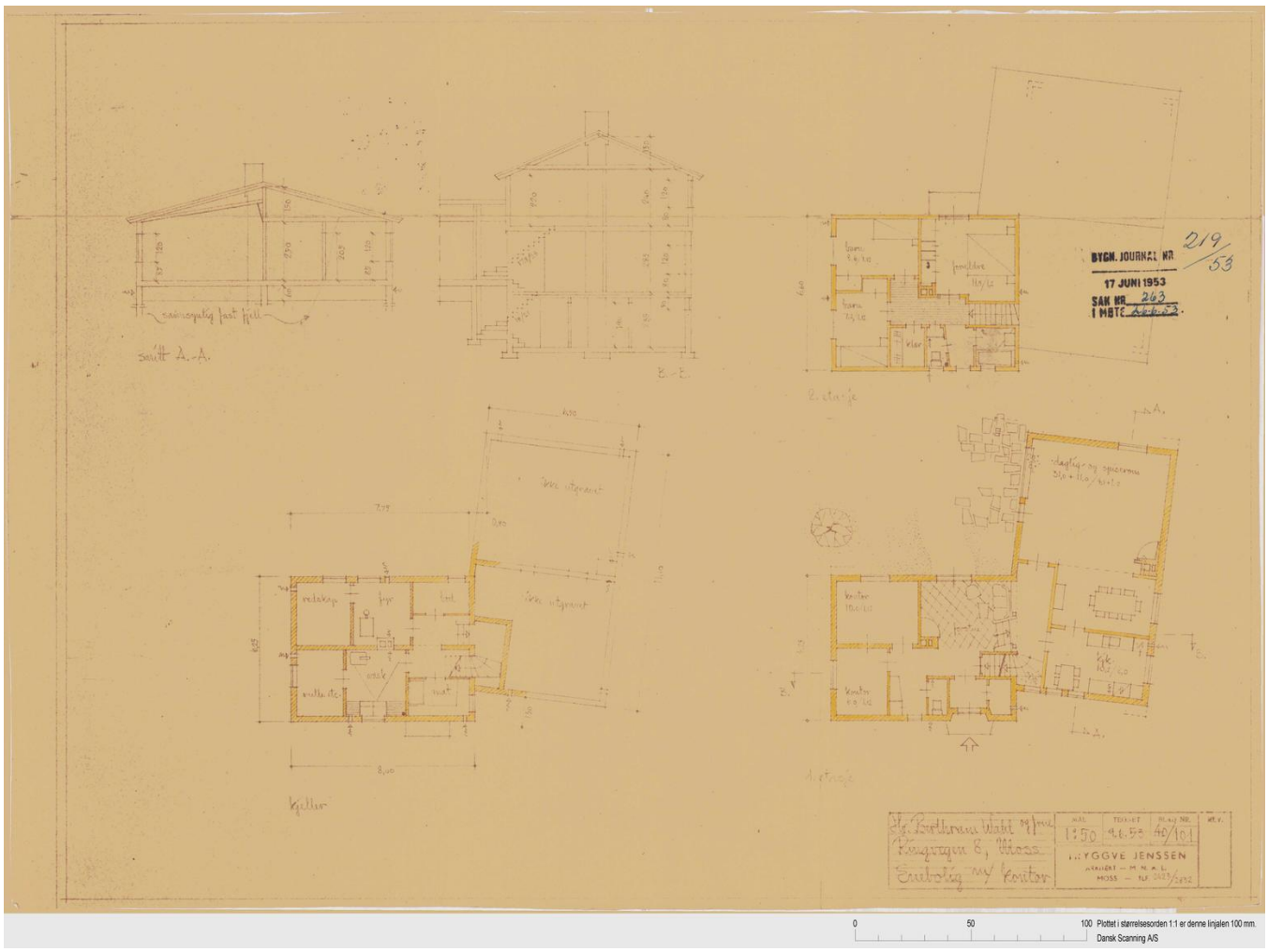
Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

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.

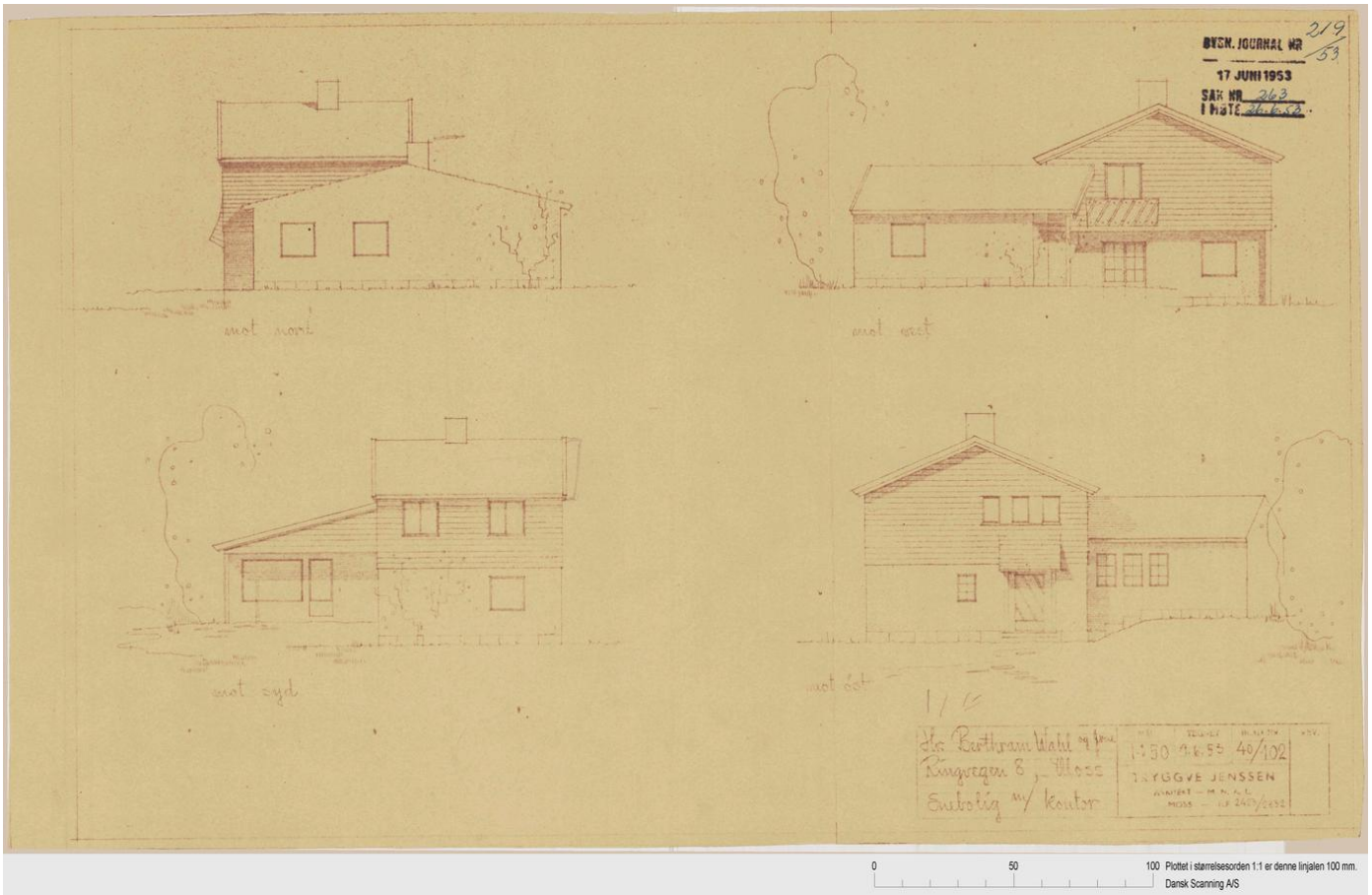
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 41-0173/26

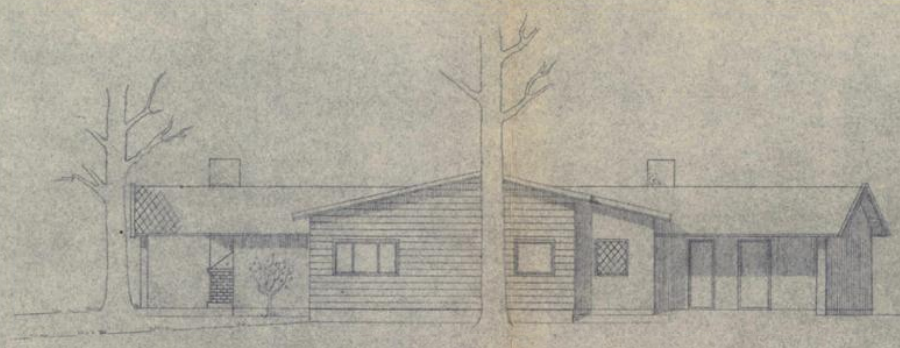


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

BYGN. JOURNAL NR 148/57
-6 MAI 1957
SAK NR. 180
I NBTE 9.5.57



SYD

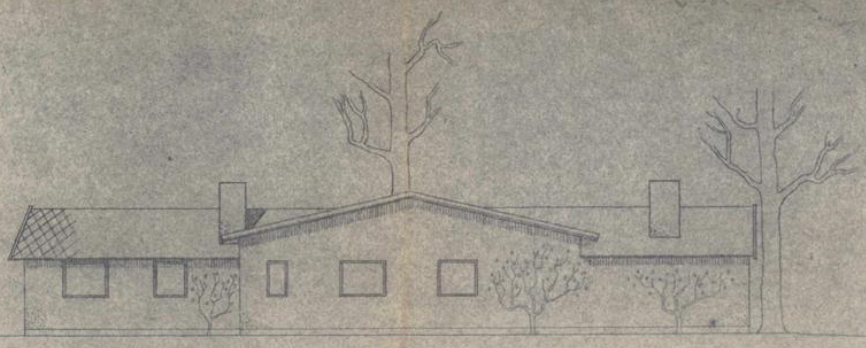


VEST

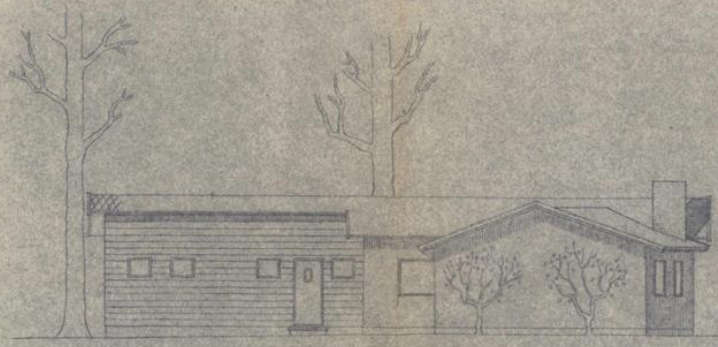
Enebolig for herr Berthram Wahl Myrvoll
Ringvegen 8 - Moss.
Fasader - vest - syd.

T. Nilsen
-1:50-

148/57
BYGN. JOURNAL NR
-6 MAI 1957
SAK NR. 180
I NBTE 9.5.57

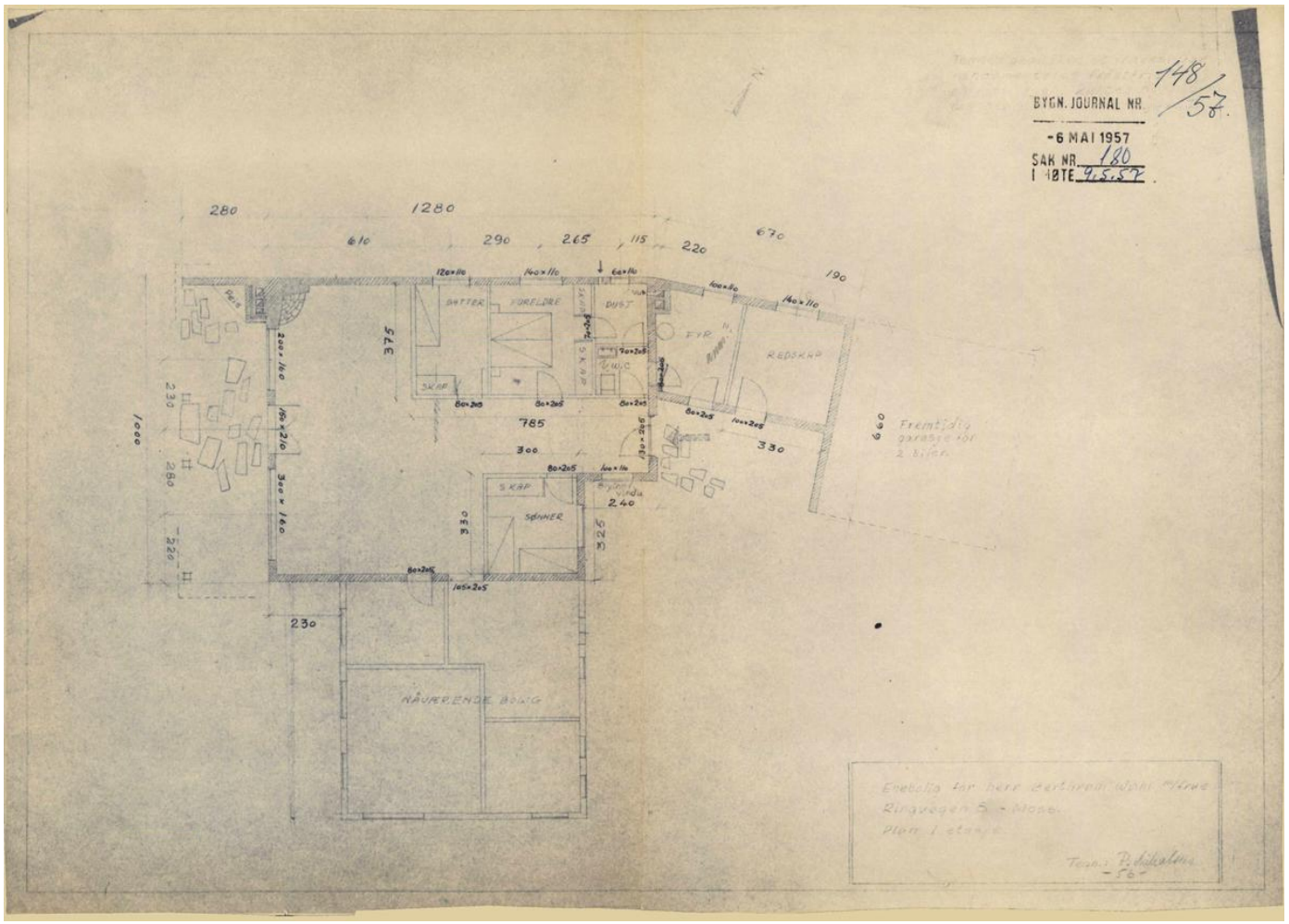


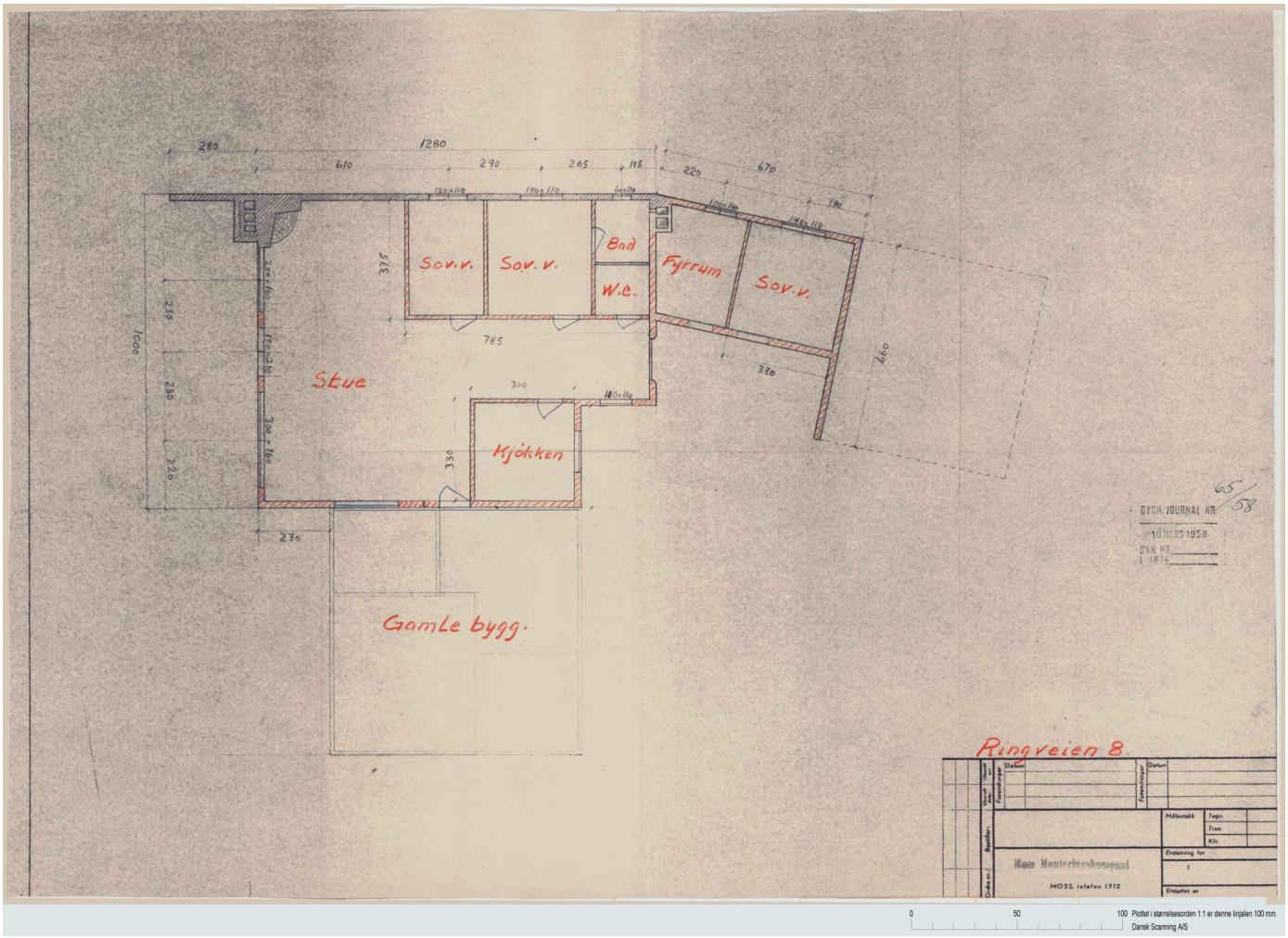
NORD



ØST

ENEBOLIG FOR HERR B. WAHL MYRVOLL
RINGVEGEN 8 - MOSS
FASADER NORD og ØST
T. Nilsen -1:50-


BYGN. JOURNAL NR. 148/57
-6 MAI 1957
SAK NR 180
I MØTE 4.5.57
1280
280
610
290
265
115
220
670
190
660
1000
785
300
330
240
230
SPISE
FORELDRE
BAD
W.C
SKAP
FYR
REDSKAP
SØNNER
NÅVÆRENDE BOLIG
Fremtidig garasje for 2. bilet.
Enebolig for herr Gerhard Wahl Mørve
Ringvegen 5 - Mosjøen
Plan 1 etasje
Tegn. B. Nikolaisen
-56-


280
1280
610
290
265
115
220
670
375
Sov.v.
Sov. v.
Bad
W.C.
Fyrrum
Sov.v.
785
330
460
1000
239
239
220
230
Stue
300
180x110
330
Kjökken
Gamle bygg.
BYGN. JOURNAL NR. 65/58
Ringveien 8.
Datum
Målestokk
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for
Erstattet av
Moss Monteringskompani
MOSS. telefon 1712
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gate med fortau
Jernbane
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Område for anlegg i grunnen
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Trase for jernbane
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Grønnstruktur kombinert i samsvar med ang
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Sikringsone - Andre sikringssoner
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Sikringsonegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Planens begrensning
Formålsgrense
Formålsgrense
Regulert senterlinje

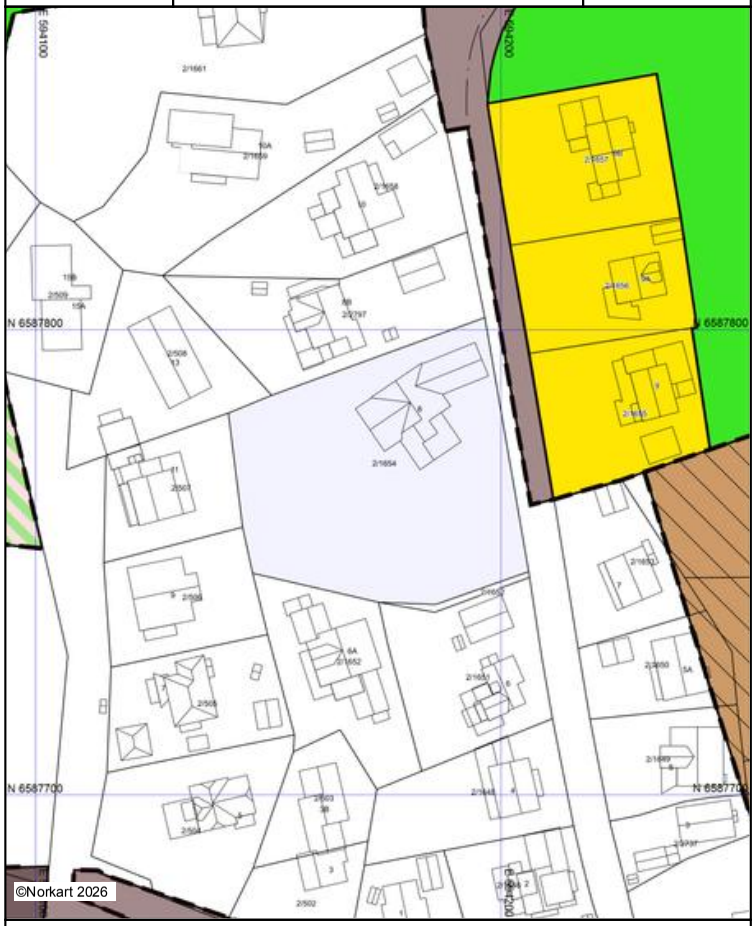
Reguleringsplankart

Moss kommune

Eiendom: 2/1654
Adresse: Ringveien 8
Dato: 04.08.2026
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/Kommunedelplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Gjennomføringsgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Båndleggingsgrense
- Båndlegging for regulering etter PBL - nåvæ
- Boligbebyggelse - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Ferdsel - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Jernbane tunnel - framtidig

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende
- Hovednett for sykkel - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende
- Friområde - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR-areal - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Jernbane - nåværende
- Jernbane tunnel - framtidig

Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/1654
Adresse: Ringveien 8
Dato: 04.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/1654
Adresse: Ringveien 8
Dato: 04.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



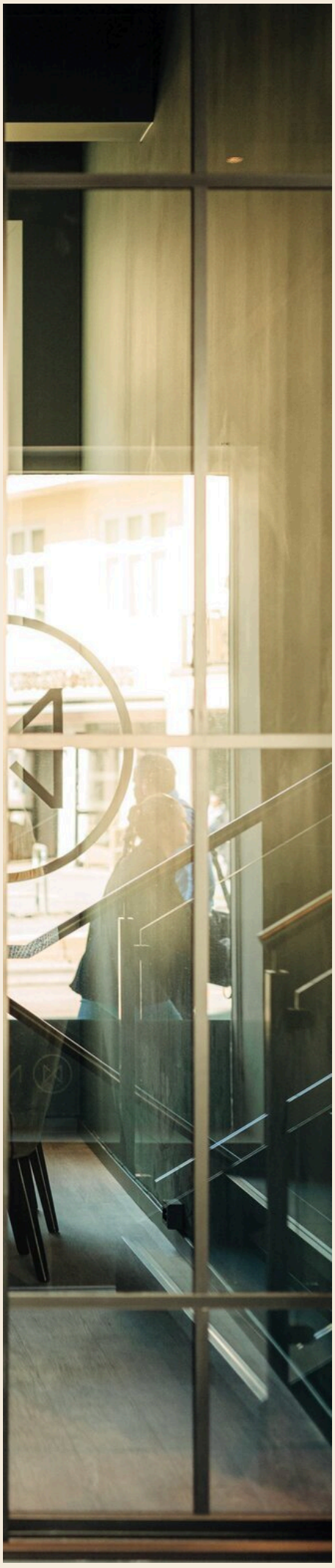
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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.

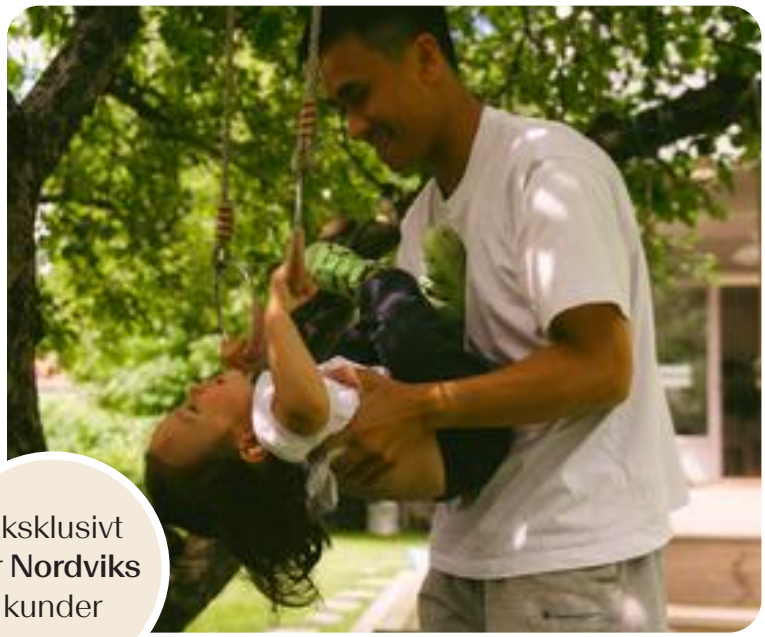


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0173/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ringveien 8 1524 MOSS
Matrikkel: Gnr 2, bnr 1654 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Jacob Thorsen Koren

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



Frode Larsen

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

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