NORDVIK

Ørneveien 13

3 soverom | 192 kvm | Enebolig



Velkommen til

Ørneveien 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
27	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
70	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
87	Kontaktinfo
90	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93	Forbrukerinformasjon om budgivning
94	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.07.2026

Nøkkelinformasjon



Familievennlig og velholdt enebolig i blindvei - Nydelige uteplasser og solrik hage - 3 sov og 2 bad - Garasje m/ lader

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**163 590,-**
Totalpris	**6 663 590,-**
BRA-i	**192 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1978**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Ørneveien 13!
Eiendommen har en fin plassering i en rolig blindvei, samtidig som den ligger sentralt til. Området er godt egnet for barnefamilier, med gangavstand til barnehager, skole og dagligvare. Turstier starter nærmest utenfor døren, med enkel adkomst til Molbekktjernet og friområder.

- Velholdt enebolig med flere oppgraderinger.
- Solrike uteområder og grønn hage.
- Tak omlagt i 2015 inkl. nytt undertaksbelegg og lekter.
- Pent kjøkken fra 2024.
- To romslige bad og eget vaskerom.
- Skog og fine turstier rett bak huset.
- Oppbevaringsplass i skap, boder, krypkjeller og loft.
- Velstelt og delvis opparbeidet grønn tomt på over 1 mål.
- Kort gang- og sykkelvei til Verket, sentrum & øvrige servicetilbud.

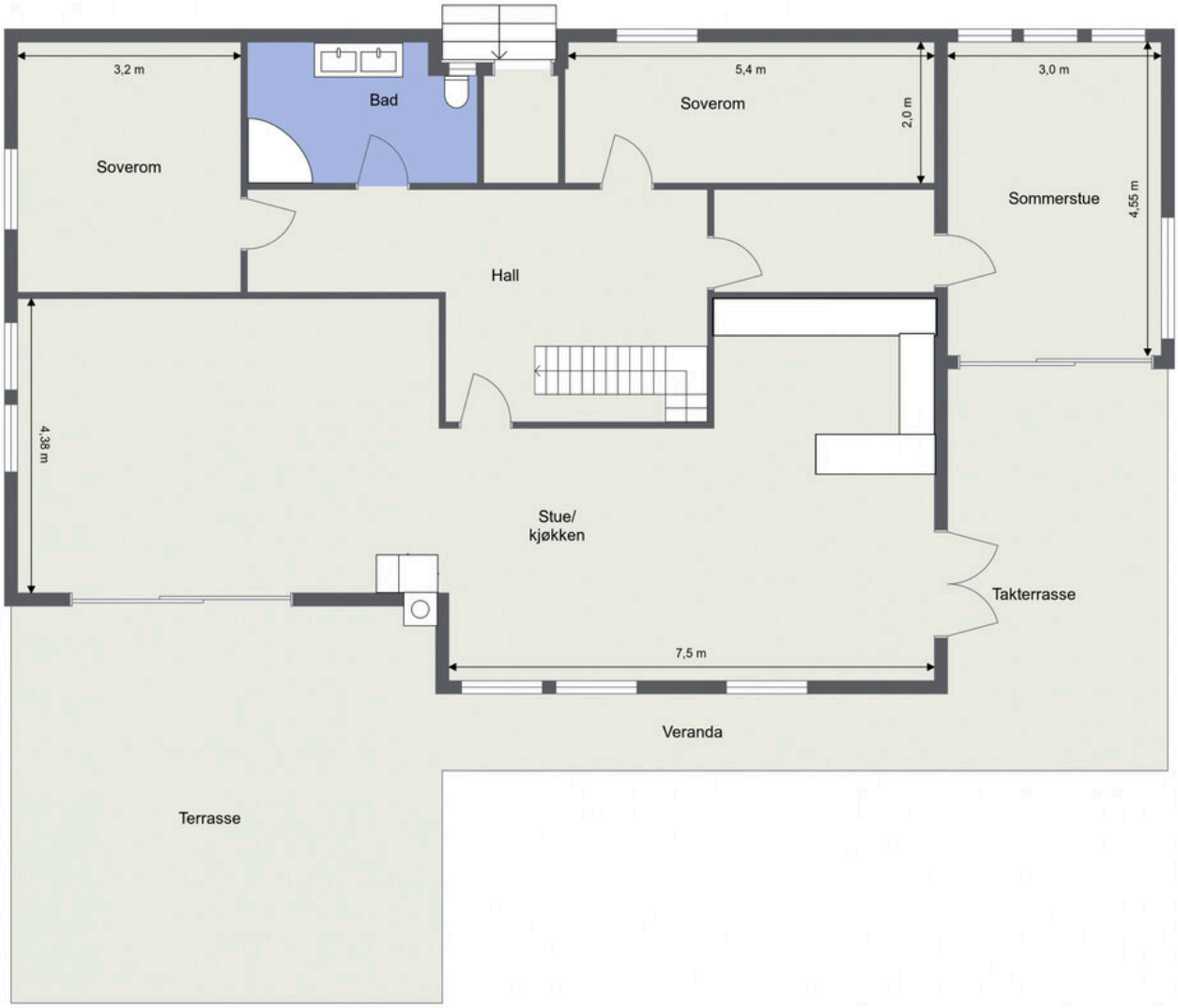




Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 131 kvm
Total BRA: 131 kvm

Ørneveien 13



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.





























Fra mellomgangen er det adkomst til en sommerstue fra 2025.





Sommerstuen er et flott tilleggsrom som forlenger sommersesongen.



Rommet gir en fin overgang mellom inne- og uteområdene.





Boligen har tre gode soverom.





To av soverommene ligger i hovedetasjen.

Rommene har gode størrelser og egner seg godt som barnerom.



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 87 kvm

Ørneveien 13



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.





















Boligen har også en egen inngang fra baksiden i hovedetasjen.





Garasje med tilhørende bod i bakkant utgjør til sammen 26 kvm.

Praktisk bod i bakkant av garasjen med god plass til oppbevaring og hobbyaktiviteter.







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
41-0150/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ørneveien 13, 1534 MOSS
Gnr 3, bnr 1768 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Siri Antonsen og Geir Haakon Bartholsen

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 683 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 192 kvm
BRA-e: 29 kvm
Totalt BRA: 221 kvm
TBA: 52 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, hall m/trapp, soverom, bad, vaskerom og bod.
BRA-e: 26 kvm. Garasje og bod 2.
Total BRA: 87 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 131 kvm. Trapperom/gang, vindfang, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken og sommerstue.
Total BRA: 131 kvm.
TBA: 52 kvm. Terrasse.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.

Solforhold
Selger opplyser: Sol på kjøkkenbalkongen fra 7-8 til 14-tiden. Sol på stueterrassen fra morgen til 19-tiden.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
Underetasje: Entré, hall m/trapp, soverom, bad, vaskerom og bod.
1.etasje: Trapperom/gang, vindfang, bad, to soverom, stue/kjøkken og sommerstue.

Øvrige arealer:
- Terrasse på 52 kvm.
- Garasje.
- Uisolert bod ved siden av terrassen.

Standard
Tiltalende og velholdt enebolig over to plan med en gjennomtenkt planløsning og god plass til hele familien. Boligen er oppgradert de senere årene og fremstår lys, innbydende og godt vedlikeholdt. Planløsningen er praktisk med romslige oppholdsrom, flere uteplasser og gode oppbevaringsmuligheter - godt tilrettelagt for en aktiv familiehverdag.

Eiendommen ligger i en rolig blindvei og har en pent

opparbeidet tomt med store plenarealer, variert beplantning og gode solforhold gjennom hele dagen. Parkering gjøres enkelt i garasje og på romslig gårdsplass med plass til flere biler.

· Underetasje:
Fra den gruslagte gårdsplassen er det adkomst til ett av boligens to inngangspartier, noe som gir en praktisk og fleksibel løsning i hverdagen.Hovedinngangen leder inn til en lys entré med flislagt gulv og plass til oppbevaring. Entréen åpner videre opp mot en romslig hall med adkomst til underetasjens rom. I tillegg har boligen egen inngang fra baksiden i hovedetasjen.

Boligen har to romslige bad fordelt over begge plan. Badet i denne etasjen ble oppgradert i 2015 med nytt sluk og tettesjikt. Badet er helfliset og innredet med gulvvarme, dusjkabinett, badekar, servantskap og gulvmontert toalett.

Videre finner du et praktisk vaskerom, også oppgradert i 2015. Rommet er innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og gode skap- og arbeidsflater. Fra vaskerommet er det adkomst til en romslig bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Boligen har tre gode soverom. Hovedsoverommet har fin størrelse med god plass til dobbeltseng, garderobeskap og øvrig møblement. De to øvrige soverommene ligger i hovedetasjen og har også gode størrelser, og egner seg godt som barnerom.

· 1.etasje:
Trappen leder opp til en lys og innbydende gang som binder sammen boligens oppholdsrom på en naturlig måte. Fra mellomgangen er det adkomst til en sommerstue fra 2025.

Stuen ligger i en åpen løsning som gir gode møbleringsmuligheter med naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass. Den sentralt plasserte peisovnen skaper en lun atmosfære og bidrar med god varme, supplert av varmepumpe fra 2019. Fra stuen er det utgang til en sydvendt terrasse på 52 kvm. Terrassen har gode solforhold fra formiddag til kveld og god plass til både spisegruppe og lounge. Utenfor ligger en pent opparbeidet og tilnærmet usjenert hage med stor plen omkranset av hekk - et perfekt sted for lek og aktivitet, samtidig som de voksne kan nyte solen fra terrassen.

Kjøkkenet fra 2024 ligger mot østre del av boligen. Innredningen har slette fronter, god skap- og benkeplass samt en praktisk halvøy som skaper en sosial løsning mot spiseplassen. Integrerte hvitevarer består av oppvaskmaskin, platetopp med integrert ventilator, stekeovn, mikro og kjøleskap. Fra kjøkkenet er det utgang til en østvendt terrasse hvor morgenkaffen kan nytes.

Badet i hovedetasjen ble oppgradert i 2005, ifølge eier. Rommet er helfliset med gulvvarme og innredet med vegghengt toalett, dobbelservantskap og dusjkabinett.

Gode oppbevaringsmuligheter med bod i bakkant av garasjen, uisolert utvendig bod ved terrassen, samt lagringsplass i kjellerbod, krypkjeller og på loft.

Innvendige overflater:
- Vegger med slettmalt platekledning og panelplater.
- Gulv med 1-stavs eikeparkett fra 2019.
- Malte takplater (Takess) og slettmalte overflater med innfelt belysning i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk. Stoppekran tilgjengelig.
- Plast avløp.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
- Varmefordeling med panelovner, gulvvarme og varmepumpe luft-tilluft.
- Gulvvarme i entré, hall og våtrom.
- VV-bereder 300 liter, montert i rom. med sluk. Fast el-tilknytning.
- Montert varmepumpe luft-luft.
- El-skap med jordfeilautomater, montert overspenningsvern.
- Anlegg jevnlig oppgradert/utvidet de siste år.
- Montert røykvarslere, håndslukkere tilgjengelig.

Parkering
Parkeringsmuligheter i garasje og på gruslagt gårdsplass. Det er montert elbillader.

Modernisering og påkostninger
2005: Pusset opp bad i 2.etg.
2005: Flyttet kjøkkenet til annet rom og bygde nytt kjøkken.
2005: Generell oppussing i 2. etg. Med bytte av enkelte vinduer.
Ca. 2008: Endret inngangsparti. Pusset opp trapp.
Ca. 2009: Rev gammel peis og monterte ny.
2015: Endret løsning nede med nytt vaskerom og nytt bad.
2015: Byttet tak (Råde byggservice).
Ca. 2018: Ny parkett i alle rom unntatt entre, bad og boder.
Ca. 2018: Ny terrasse, og ny redskapsbod.
2019: Ny varmepumpe.
2021: Montert el-bil lader
2023: Etterisolering i loftsgulv. Økt fra 15 til 25/30 cm. Og byttet til isolert loftsluke/stige.
2024: Byttet kjøkken.
2024: Åpnet opp og montert terrassedør til terrassen over garasjen.
2024: Lagt ny membran over garasje.
2025: Bygget "vinterhage".
2025: Ny garasjedør.

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

dette nøye.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Bad 2 etasje, pusset opp, 2005. Rør sluk og avløp av rørlegger (husker ikke navn på firma). Resten av arbeidet var egeninnsats. - Nytt bad og vaskerom i 1 etasje, 2015. Egeninnsats.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2 etasje: nytt sluk utført av rørlegger (husker ikke firma) Membran egeninnsats. 1. etasje: nytt sluk og membran - egeninnsats.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Bygget etter datidens krav.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Tak og beslag byttet - Råde Byggeservice ca.2015 - Diverse vinduer og dører byttet, egeninnsats, i tidsrommet 2005-2025. - Montert ny rentbrennende peisovn, egeninnsats. Ca 2010. - Terrasse - div oppgraderinger, egeninnsats. Ca. 2021. - Ny membran over tak på garasje, egeninnsats 2024. - Ny garasjeport, egeninnsats. 2025. - Nytt gulv, eikeparkett, egeninnsats ca. 2018. - Hagestue og terassedør, egeninnsats (selvbygger) 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Minel Kreativ elektro, billader og underfordeling i garasje 31.08.21 - Rasjonell elektro, vinterhage, 20.05.25 - Rationell elektro, kjøkken med komfyrvakt, 09.10.24 - Østlanske elektro, bad 1 etasje, 09.06.15 - TK Installasjon, nytt inntak og oppgradert sikringsskap, 13.05.08 - Mindre el-arbeider, noe egeninnsats og noe faglært (nær familie).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 26.11.15- Tilsyn elektriske anlegg- Elvia.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Minel Kreativ elektro, billader, 31.08.21.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Kjøkken og bad 2 etasje. Nye avløp og rør i rør. Utført av rørlegger (husker ikke firma) 2005. - Bad og vaskerom i 1. etasje. Endret avløp, nye sluk og rør i rør. Egeninnsats 2015.

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.?
Ja, ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Nei. Arbeid som er utført: - Påbygg over garasje (isolert hagestue) og fasadeendring- Egeninnsats, Merk! Kommunen har godkjent huseier som selvbygger på dette prosjektet- Byggesøkt, utført og ferdigattest 2025. - Det er gjort endringer i romløsninger. I første etasje er det etablert nye sluk og avløp, samt at enkelte bærevegger er erstattet med ståldrager. Arbeidene er utført som egeninnsats. Det foreligger ikke byggesaksdokumentasjon for disse endringene.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Nye stikkledninger ca. 2014.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Har ikke oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: - Etterisolert loft, egeninnsats 2024. - Bygget uisolert utebod, ca 2019. - Bygget enkelt vedskjul, ca. 2014.

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: Tilsyn fyringsanlegg 25.04.2024- ingen avvik.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Liten lekkasje i tak over garasje. Utbedret med ny membran i 2024.

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: - Enkelte tilfeller av sukkermaur på våren. - Enkelte tilfeller av mus på loft, på vinteren.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsprospekt fra 2005.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig: Saltak tekket med betongtakstein. Tak omlagt i 2015 inkl. nytt undertaksbelegg og lekter. Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn, pipe med fotbeslag. Saltak med kaldtloft oppført med w-takstoler. Undertak med folietekking fra 2015 på opprinnelige sutakplater. Loft godt ventilert langs takfot og i gavler. Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk, fasader med tømmermannskledning. Frontfasade sokkeletasje med teglforblending. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass vesentlig fra 2004 og 2009. Ytterdører: 2-fløyet terrassedør med ramme og karm i tre med 3-lags isolerglass fra 2024. Takterrasse på garasjetak, veranda oppført i trekonstruksjon. Takterrasse med nytt tettesjikt i 2024.

Innvendig:
Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Murt pipe med tilknyttet peisovn. Avholdt branntilsyn i 2024, ingen pålegg.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):
Sokkeletasje med innvendige påforede yttervegger mot terreng.

Tomteforhold:
Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Drenssystem fra byggeår, utvendig fuktsikring med påsmurt asfaltemulsjon. Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering. Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger. Murt/støpt støttemur for oppfylte masser gårdsplass. Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg. Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Inntaksledning vann i utførelse metallrør/kobber.

BOD
Hagebod i uisolert trekonstruksjon på støpr gulv på grunn.

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:
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Konsekvens/tiltak: Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon. Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse. Renner og beslag takterrasse med avskallende overflatebehandling og begynnende rustdannelser.

- Takkonstruksjon/Loft: Stedvis enkelte fuktskjolder i sutakplater og saltutslag i pipe. Ved fuktmålinger ble det ikke påvist fukt. -Skjolder antatt fra før omlagt taktekking i 2015. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas jevnlig ettersyn av fuktskjolder i sutakplater og saltutslag på pipe ved nedbørsperioder for å avdekke om fuktskjolder er aktive lekkasjepunkter eller fra før omlagt taktekking.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Teglforblending mangler drensåpninger i nedre sjikt. Trepanel med stedvis oppsprekking/råte i endeved. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres drensåpninger i nedre sjikt av teglforblendingen for å sikre tilstrekkelig drenering og hindre oppsamling av fukt, som kan føre til frostskader og forringelse av konstruksjonen. Skadet og oppsprukket trepanel med råte i endeved bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre videre råteutvikling og redusere risikoen for fuktskader og svekket bæreevne.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Konsekvens/tiltak: Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen. Fuktmåling ved hulltaking i påforet vegg i Bod.

- Krypkjeller: Fjellgrunn med fall inn i krypkjeller. -Det ble besiktigelsesdagen ikke påvist vanninnsig, men vær oppmerksom på risiko ved mye nedbør. Del av krypkjeller, laveste del, med løsmasser uten utlagt plastfolie for reduksjon av fuktavdunstning til overliggende trekonstruksjoner. Krypkjellere/råkjeller er på bakgrunn av kondensproblematikk og skadestatistikk vurdert som risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det bør legges plastfolie eller annen egnet fuktsperre på løsmassene i krypkjelleren for å redusere fuktavdunstning til overliggende trekonstruksjoner. Fjellgrunn med fall inn mot krypkjeller gir økt risiko for vanninnsig ved mye nedbør, noe som kan føre til fukt- og råteskader. Krypkjellere anses generelt som risikokonstruksjoner på grunn av fare for kondens, fukt og påfølgende skader på bygningsdeler. Overvåk tilstanden jevnlig og vurder ytterligere tiltak ved tegn til fuktproblematikk.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr. Konsekvens/tiltak: Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer. Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert. Enkelte tilfelles av mus på loft vinterstid, ref. eier.

- 1. etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom: Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Konsekvens/tiltak: Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene

forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

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

- 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Konsekvens/tiltak: Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner. Innbygget sisterne kan være av type med "safetybag" hvor event. lekkasje renner til klosettskål, det er dog ikke fremlagt dokumentasjon på at det er montert slik type sisterne.

- Sokkeletasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom: Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Konsekvens/tiltak: Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Utskifting av sluk og etablert nytt tettesjikt opplyst utført som egeninnsats.

- Sokkeletasje - Bad - Overflater, vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Trevindu i våtsone ved dusjkabinett. Det anbefales å fuktbeskytte eller bytte ut vindu med trekarm i våtsone for å hindre fuktskader og forringelse av materialet over tid. Dusjkabinett reduserer risikoen, men regnes ikke som tilstrekkelig fuktsikring etter gjeldende standard.

- Sokkeletasje - Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Konsekvens/tiltak: Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Utskifting av sluk og etablert nytt tettesjikt opplyst utført som egeninnsats.

- Sokkeletasje - Vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Sokkeletasje - Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). 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 våtrommet.

- Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Konsekvens/tiltak: Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid. Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

- Forstøtningsmurer: Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde. Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav. Manglende høyde utgjør en sikkerhetsrisiko for fallulykker.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, f.eks. ved kamerainspeksjon i rørledningene, for å avdekke eventuell slitasje eller skader. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. 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. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
vaskemaskin, tørketrommel, fryser og kjøleskap i bod nede medfølger ikke.
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 D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe og elektriske ovner.
- Murt pipe med tilknyttet peisovn.
- Varmekabler i gang, vaskerom og begge bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 446 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 14 950,-pr. 2025
Kommunale avgifter består av vann, avløp, feiing og renovasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring fra Gjensidige kr. 8 190,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Monsternett kr. 689,- pr mnd.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 6 238,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 414 158,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 656 631,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
79517679. Polisenr: Gjensidige.

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 087 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en velstelt og pent opparbeidet tomt med gode solforhold og flere hyggelige uteplasser. Den store, sydvendte terrassen på 52 kvm har god plass til flere sittegrupper og byr på sol fra formiddag til kveld, mens den østvendte terrassen utenfor kjøkkenet er et perfekt sted å nyte morgenkaffen. Tomten er opparbeidet med med plenareal, beplantning, hekk og naturtomt. På østsiden av eiendommen ligger en raus naturtomt med blant annet plommetre, epletre og viltvoksende rips, bringebær og markjordbær.

Tomtegrensene er middels nøyaktig (>10<=30cm) mot nord og øst, og mindre nøyaktiv (>30<=200cm) mot syd og vest i følge grunnkart mottatt fra Moss kommune.

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 barnevennlig boområde på Mosseskogen like utenfor Moss sentrum. Fra eiendommen er det kort vei til Kiwi, Rema 1000 og Vitusapotek, samt gangavstand til busstopp, Verket barne-/ungdomsskole og Verket barnehage.

Moss har variert fjord-og innlandsnatur med Mossemarka, Jeløya og Vansjø, noe som gir svært gode rekreasjonsmuligheter. Den lokale turen til Molbekk og Røysåsen kan anbefales, og langs kysstien på Jeløya finner du vakkert kulturlandskap, store friområder og landets rikeste flora. Moss har også en av Norges flotteste 18-hulls golfbaner.

I Mossemarka er det merkede turløyper/stier og lysløype, og det er kun en liten biltur til Middagsåsen som er byens populære slalåmbakke. Byen har også et aktivt idrettstilbud innen fotball, håndball, svømming og turn. Det er ca. 1,5 km til Mossehallen, som inneholder svømme- og idrettshall. I tillegg kan Moss skilte med et godt seile- og skimiljø.

Byen har et bredt kulturliv, og i sentrum er det kafeer, restauranter, kino, teater, forretninger og kjøpesenter. Videre har byen ferge over til Horten i Vestfold, samt togstasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden - og du kan benytte deg av både Moss og Kambo stasjon, og begge stasjoner har gratis parkering. Fra Kambo stasjon tar lokaltoget deg videre inn til Oslo S på 34 minutter eller videre sydover til Moss sentrum på seks minutter.

Offentlig kommunikasjon
Tigerplassen (busstopp): 10 min. gange
Moss stasjon: 8 min. sykkel eller kjøring
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 32 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Sandbukta barnehage: 13 min. gange
Verket barnehage: 14 min. gange
Røysåsen barnehage: 5 min. kjøring
Verket skole (1-10.trinn): 13 min. gange
Åvangen skole (1-7. trinn): 27 min. gange
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 5 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 01.08.1978. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Støping av gulv og en del av veggbehandling gjenstår i garasje.
- Tilbakefylling og planering inkl. terrasse foran ute er ikke ferdig.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for påbygg, datert 10.11.2025. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger datert 1977, men det er enkelte avvik fra dagens planløsning:
Underetasje: Tidligere klesbod og sportsbod er innredet som bad. Matbod og deler av tidligere gang er omgjort til vaskerom, mens tidligere toalettrom benyttes som bod. Vindfanget er åpnet opp mot entréen for å skape en mer romslig inngangssone.
1. etasje: Tidligere vaskerom og kjøkken benyttes i dag som soverom. Kjøkkenet er flyttet til stuen, og en vegg i stuen er fjernet til fordel for åpen løsning.

Det foreligger også tegninger mottatt fra kommunen datert 2025, som omhandler påbygg av sommerstue på15 kvm, samt ulike fasadeendringer. Det foreligger også innvendige tegninger av 1. etasje, hvor rommet benevnt som kontor på tegningene i dag er innlemmet i soverommet.

På grunnkart ser det ut som redskapsbod står helt inntil tomtegrensen.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område regulert til boligbebyggelse. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.

Delareal: 1 088 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende. Områdenavn: Bolig.

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

3103/3/1768:
22.06.1971 - Dokumentnr: 3265 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Rett til å føre samt vedlikeholde vann- og kloakkledninger over eiendommen for tilgrensende naboparseller, mot at terrenget settes tilbake i samme stand etter utført arbeid. Videre følger det av erklæringen at tomten kun kan bebygges med én bolig for inntil to familier i maksimalt to etasjer, samt nødvendige uthus og garasje. Erklæringen pålegger eier gjerdeplikt mot tidligere grunneiers eiendom, mens ordinær gjerdeplikt gjelder mot øvrige naboer. Videre kan eier ikke motsette seg etablering eller utvidelse av tekniske anlegg på naboeiendommer. Det fremgår også at kostnader knyttet til etablering av vei, vann, avløp og lignende ikke påhviler den opprinnelige selgeren, og at eier plikter å betale eventuell refusjon ved opparbeidelse av slike anlegg. I tillegg forplikter eier seg til å etablere nødvendige stikkledninger samtidig med hovedanleggene for å unngå senere oppgraving av vei.

30.11.1975 - Dokumentnr: 9758 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

30.11.1976 - Dokumentnr: 9758 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: M. PETERSON & SØN AS
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Erklæringen gir blant annet selskapet rett til å legge og vedlikeholde kloakk-, vann- og elektriske ledninger over eiendommen dersom dette skulle være nødvendig. Videre inneholder erklæringen bestemmelser om at eiendommen ved opphør av ansettelsesforhold i selskapet kunne kreves overdratt til selskapet eller annen ansatt etter nærmere fastsatte vilkår. Denne bestemmelsen bortfaller fire år etter avtalens undertegning. Erklæringen inneholder også bestemmelser om forkjøpsrett dersom eiendommen skulle selges til andre enn ansatte, samt fortrinnsrett til leie ved utleie. Disse rettighetene opphører når eieren slutter i selskapet etter gjeldende aldersgrense. Forkjøpsretten skulle heller ikke gjøres gjeldende overfor gjenlevende ektefelle eller barn dersom disse overdro eiendommen til andre ansatte i selskapet. I tillegg følger det av erklæringen at eiendommen skal benyttes som bolig, og at det ikke kan drives handel eller annen sjenerende virksomhet på eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 1,15% av salgssum – estimert til kr. 74 750,-
Grunnpakke Hus kr. 14 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. juli 2026

Ansvarlig megler
Jeanette Hornsletten, Daglig leder / Salgsleder / Partner
Tlf. 91552939

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).

Ørneveien 13

Nabolaget Verket/Kleiva - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Verket skole (1-10 kl.) 492 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Children's International Schoo... 268 elever, 14 klasser	17 min 1.6 km
Åvangen skole (1-7 kl.) 192 elever, 15 klasser	27 min 1.7 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	8 min 3.5 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	9 min 4.1 km

Offentlig transport

Tigerplassen Linje 22, 23, 540, 641	12 min 1.1 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	8 min 3.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

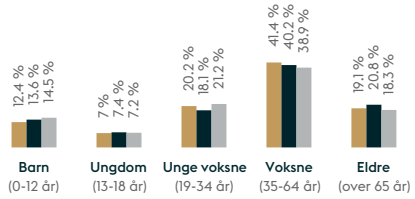
Barnehager

Røysåsen barnehage (0-5 år) 71 barn	12 min 1 km
Verket barnehage (1-5 år) 69 barn	14 min 1.2 km
Sandbukta barnehage (1-5 år) 37 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Mosseskogen	10 min
Kiwi Tigerplassen	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Verket/Kleiva	2 573	1 217
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Mosseporten balløkke	22 min
Mossehallen idrettshall	6 min
EVO Moss	22 min
MUDO Moss	7 min

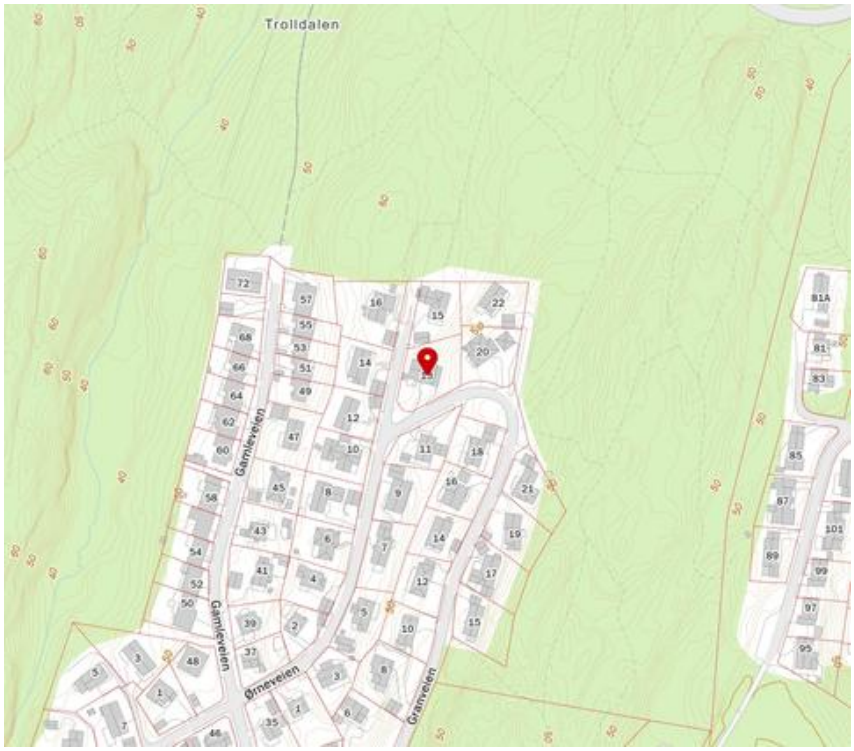
«Hyggelige naboer, trygt og godt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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
Ørneveien 13 , 1534 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 1768

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 08.07.2026 **Rapportdato:** 28.07.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1926 **Eiendomsverdi ref nr:** EX1783

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 over to plan med sokkel- og 1. etasje, med integrert garasje i sokkeletasjen.
Opprinnelig byggeår 1978, boligen er jevnlig oppgradert de siste år.

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

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med betongtakstein.
Tak omlagt i 2015 inkl. nytt undertaksbelegg og lekter.
Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn, pipe med fotbeslag.
Saltak med kaldtloft oppført med w-takstoler. Undertak med folietekking fra 2015 på opprinnelige sutakplater.
Loft godt ventilert langs takfot og i gavler.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk, fasader med tømmermannskledning.
Frontfasade sokkeletasje med teglforblending.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass vesentlig fra 2004 og 2009.
2-fløyet terrassedør med ramme og karm i tre med 3-lags isolerglass fra 2024.
Takterrasse på garasjetak, veranda oppført i trekonstruksjon.
Takterrasse med nytt tettesjikt i 2024.
Terrasse oppført med terrassebord på tilfarere/bjelkelag.
Trapp i plassbygget trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med 1-stavs eikeparkett fra 2019, fliser i entré.
Vegger med slettmalt platekledning og panelplater.
Himlinger med malte takplater (Takess) og slettmalte overflater med innfelt belysning.
Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Bolig oppført uten radonsperre.
Murt pipe med tilknyttet peisovn.
Avholdt branntilsyn i 2024, ingen pålegg.
Sokkeletasje med innvendige påforede yttervegger mot terreng.
Krypkjeller med vesentlig fjellgrunn, lufteventiler i grunnmur.
Tretrapp med tette opptrinn, montert håndløper på begge sider

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Flislagt baderom oppgradert i 2005 inkl. nytt tettesjikt, ref. eier.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv, sluk under dusjkabinett.
Plastsluk under dusjkabinett.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap og dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Sokkeletasje › Bad
Flislagt baderom renovert i 2015 med nytt sluk og tettesjikt.
Ingen dokumentasjon fremlagt, utført ved egeninnsats.
Flislagte vegger.,
Flislagt gulv, sluk under dusjkabinett og under badekar.
Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.
Gulvmontert klosett, servantskap, dusjkabinett, badekar med frontpanel og karmontert armatur.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrom › Sokkeletasje › Vaskerom
Flislagt vaskerom renovert i 2015 med nytt sluk og tettesjikt.
Ingen dokumentasjon fremlagt, utført ved egeninnsats.
Vegger med slettmalte og tapetserte overflater, sokkelflis. Montert beskyttelsesplate på vegg bak servantkum.
Flislagt gulv.
Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.
Utslagskum i innredning, røropplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluft.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med slette fronter, laminat benkeplate, benkebeslag i kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kjøleskap. Montert automatisk vannstoppventil.
Ventilator integrert i platetopp, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk. Stoppekran tilgjengelig.
Plast avløp.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme og varmepumpe luft-til-luft.
Gulvvarme i entré, hall og våtrom.
VV-bereder 300 liter, montert i rom. med sluk. Fast el-tilknytning.
Montert varmepumpe luft-luft.
El-skap med jordfeilautomater, montert overspenningsvern.
Anlegg jevnlig oppgradert/utvidet de siste år.
Montert røykvarslere, håndslukkere tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Drenssystem fra byggeår, utvendig fuktsikring med påsmurt asfaltemulsjon.
Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.
Murt/støpt støttemur for oppfylte masser gårdsplass.
Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg.
Inntaksledning vann i utførelse metallrør/kobber.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

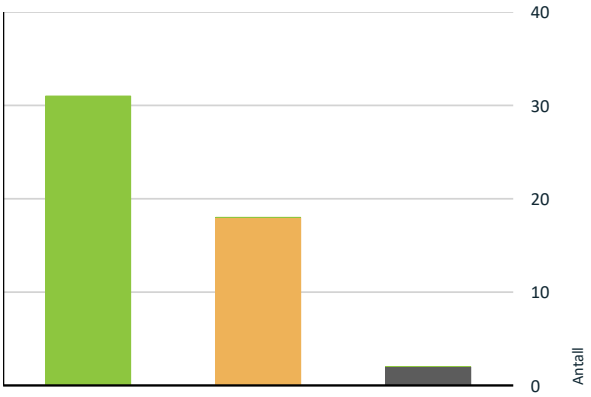
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	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 > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med betongtakstein.
Tak omlagt i 2015 inkl. nytt undertaksbelegg og lekter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring





Ved åpning i opprinnelig sutak fremkommer nytt undertaksbelegg.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Renner og beslag takterrasse med avskallende overflatebehandling og begynnende rustdannelser.

Tilstandsrapport



Rennne og beslag takterrasse.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med kaldtloft oppført med w-takstoler. Undertak med folietekking fra 2015 på opprinnelige sutakplater.
Loft godt ventilert langs takfot og i gavler.

Vurdering av avvik:

• Stedvis enkelte fuktskjolder i sutakplater og saltutslag i pipe. Ved fuktmålinger ble det ikke påvist fukt. -Skjolder antatt fra før omlagt taktekking i 2015.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas jevnlig ettersyn av fuktskjolder i sutakplater og saltutslag på pipe ved nedbørsperioder for å avdekke om fuktskjolder er aktive lekkasjepunkter eller fra før omlagt taktekking.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk, fasader med tømmermannskledning.
Frontfasade sokkeletasje med teglforblending.

Vurdering av avvik:

• Teglforblending mangler drensåpninger i nedre sjikt.
Trepanel med stedvis oppsprekking/råte i endeved.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres drensåpninger i nedre sjikt av teglforblendingen for å sikre tilstrekkelig drenering og hindre oppsamling av fukt, som kan føre til frostskader og forringelse av konstruksjonen.

Skadet og oppsprukket trepanel med råte i endeved bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre videre råteutvikling og redusere risikoen for fuktskader og svekket bæreevne.

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass vesentlig fra 2004 og 2009.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

2-fløyet terrassedør med ramme og karm i tre med 3-lags isolerglass fra 2024.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Takterrasse på garasjetak, veranda oppført i trekonstruksjon.
Takterrasse med nytt tettesjikt i 2024.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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 oppført med terrassebord på tilfarere/bjelkelag.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trapp i plassbygget trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med 1-stavs eikeparkett fra 2019, fliser i entré.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med slettmalt platekledning og panelplater.
Himlinger med malte takplater (Takess) og slettmalte overflater med innfelt belysning.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Radon

Beskrivelse

Bolig oppført uten radonsperre.

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.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt pipe med tilknyttet peisovn.
Avholdt branntilsyn i 2024, ingen pålegg.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Sokkeletasje med innvendige påforede yttervegger mot terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

Fuktmåling ved hulltaking i påforet vegg i Bod.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller med vesentlig fjellgrunn, lufteventiler i grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Fjellgrunn med fall inn i krypkjeller. -Det ble besiktigelsesdagen ikke påvist vanninnsig, men vær oppmerksom på risiko ved mye nedbør.
Del av krypkjeller, laveste del, med løsmasser uten utlagt plastfolie for reduksjon av fuktavdunstning til overliggende trekonstruksjoner.
Krypkjellere/råkjeller er på bakgrunn av kondensproblematikk og skadestatistikk vurdert som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør legges plastfolie eller annen egnet fuktsperre på løsmassene i krypkjelleren for å redusere fuktavdunstning til overliggende trekonstruksjoner.
Fjellgrunn med fall inn mot krypkjeller gir økt risiko for vanninnsig ved mye nedbør, noe som kan føre til fukt- og råteskader.
Krypkjellere anses generelt som risikokonstruksjoner på grunn av fare for kondens, fukt og påfølgende skader på bygningsdeler.
Overvåk tilstanden jevnlig og vurder ytterligere tiltak ved tegn til fuktproblematikk.

Tilstandsrapport






TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med tette opptrinn, montert håndløper på begge sider

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

Enkelte tilfelles av mus på loft vinterstid, ref. eier.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom oppgradert i 2005 inkl. nytt tettesjikt, ref. eier.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Flislagte vegger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv, sluk under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Plastsluk under dusjkabinett.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

Innbygget sisterne kan være av type med "safetybag" hvor event. lekkasje renner til klosettskål, det er dog ikke fremlagt dokumentasjon på at det er montert slik type sisterne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



SOKKELETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom renovert i 2015 med nytt sluk og tettesjikt.



SOKKELETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon fremlagt, utført ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

Utskifting av sluk og etablert nytt tettesjikt opplyst utført som egeninnsats.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.,

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Trevindu i våtsone ved dusjkabinett.

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

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

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv, sluk under dusjkabinett og under badekar.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert klosett, servantskap, dusjkabinett, badekar med frontpanel og karmontert armatur.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

SOKKELETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt vaskerom renovert i 2015 med nytt sluk og tettesjikt.



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon fremlagt, utført ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

Utskifting av sluk og etablert nytt tettesjikt opplyst utført som egeninnsats.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med slettmalte og tapetserte overflater, sokkelflis. Montert beskyttelsesplate på vegg bak servantkum.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

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 våtrommet.



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagskum i innredning, røropplegg for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, etablert tilluft.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Skapinnredning med slette fronter, laminat benkeplate, benkebeslag i kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kjøleskap. Montert automatisk vannstoppventil.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Ventilator integrert i platetopp, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

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



TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Plast avløp.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme og varmepumpe luft-til-luft.
Gulvvarme i entré, hall og våtrom.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VV-bereder 300 liter, montert i rom. med sluk. Fast el-tilknytning.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert varmepumpe luft-luft.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med jordfeilautomater, montert overspenningsvern.
Anlegg jevnlig oppgradert/utvidet de siste år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Enkelte mindre installasjoner opplyses utført som egeninnsats.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Montert røykvarslere, håndslukkere tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenssystem fra byggeår, utvendig fuktsikring med påsmurt asfaltemulsjon.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Murt/støpt støttemur for oppfylte masser gårdsplass.

Vurdering av avvik:
• Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav. Manglende høyde utgjør en sikkerhetsrisiko for fallulykker.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg.

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

Beskrivelse

Inntaksledning vann i utførelse metallrør/kobber.

Vurdering av avvik:
• TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, f.eks. ved kamerainspeksjon i rørledningene, for å avdekke eventuell slitasje eller skader. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.

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:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

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

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• 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.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Hagebod i uisolert trekonstruksjon på støpr gulv på grunn.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	131			131	52
Sokkeletasje	61	26		87	
SUM	**192**	**26**			**52**
SUM BRA	**218**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bod		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Geir Haakon Bartholsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	1768		0	1087.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ørneveien 13

Hjemmelshaver
Bartholsen Geir Haakon, Antonsen Siri

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.07.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest 10711-2025; Påbygg/vinter	Gjennomgått		Nei
Branntilsyn		Branntilsyn 25/7-2024 ; Ingen pålegg	Gjennomgått		Nei
Membran takterrasse		Membraner og Taktekking AS, fakt. 26/4-2024 ; Tillaget prefabrikkert membran	Gjennomgått		Nei
Waterguard		Rasjonell VVS, Bekreftelse 5/9-2024 ; montert Waterguard	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Minel, 31/8-2021; Mont. billader	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Rasjonell Elektro, 4/12-2024; Div endringer kjøkken	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Rasjonell Elektro, 5/6-2025; Nytt opplegg i vinterstue, med ny kurs fra garasje	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		TK Inst., 13/5-2008; Nytt inntak, nytt i el-skap	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Østlandske Elektro, 8/7-2015; Varmekabel, downlights, + div	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2026	

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
28. juli 2026

Oppdragsnummer
41-0150/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ørneveien 13, 1534 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Siri Antonsen, Geir Haakon Bartholsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2005

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79517679
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Bad 2 etasje, pusset opp, 2005. Rør sluk og avløp av rørlegger (husker ikke navn på firma). Resten av arbeidet var egeninnsats. - Nytt bad og vaskerom i 1 etasje, 2015. Egeninnsats.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2 etasje: nytt sluk utført av rørlegger (husker ikke firma) Membran egeninnsats. 1 etasje: nytt sluk og membran - egeninnsats.

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

Nei

Eventuell kommentar: Bygget etter datidens krav.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Tak og beslag byttet - Råde Byggeservice ca.2015 - Diverse vinduer og dører byttet, egeninnsats. I tidsrommet 2005-2025. - Montert ny rentbrennende peisovn, egeninnsats. Ca 2010. - Terrasse - div oppgraderinger, egeninnsats. Ca. 2021. - Ny membran over tak på garasje, egeninnsats 2024. - Ny garasjeport, egeninnsats 2025. - Nytt gulv, eikeparkett, egeninnsats ca. 2018. - Hagestue og terassedør, egeninnsats (selvbygger) 2024.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Minel Kreativ elektro, billader og underfordeling i garasje 31.08.21 - Rasjonell elektro, vinterhage, 20.05.25 - Rationell elektro, kjøkken med komfyrvakt, 09.10.24 - Østlanske elektro, bad 1 etasje, 09.06.15 - TK Installasjon, nytt inntak og oppgradert sikringsskap, 13.05.08 - Mindre el-arbeider, noe egeninnsats og noe faglært (nær familie).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 26.11.15- Tilsyn elektriske anlegg- Elvia

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Minel Kreativ elektro, billader, 31.08.21

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Kjøkken og bad 2 etasje. Nyte avløp og rør i rør. Utført av rørlegger (husker ikke firma) 2005. - Bad og vaskerom i 1. etasje. Endret avløp, nye sluk og rør i rør. Egeninnsats 2015.

---

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.?

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Arbeid som er utført: - Påbygg over garasje (isolert hagestue) og fasadeendring- Egeninnsats, Merk! Kommunen har godkjent huseier som selvbygger på dette prosjektet- Byggesøkt, utført og ferdigattest 2025. - Det er gjort endringer i romløsninger. I første etasje er det etablert nye sluk og avløp, samt at enkelte bærevegger er erstattet med ståldrager. Arbeidene er utført som egeninnsats. Det foreligger ikke byggesaksdokumentasjon for disse endringene.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Nye stikkledninger ca .2014

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke oljetank/sentralfyr/ventilasjon

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: - Etterisolert loft, egeninnsats 2024. - Bygget uisolert utebod, ca 2019. - Bygget enkelt vedskjul, ca. 2014.

---

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: Tilsyn fyringsanlegg 25.04.2024- ingen avvik

---

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: Liten lekkasje i tak over garasje. Utbedret med ny membran i 2024.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: - Enkelte tilfeller av sukkermaur på våren. - Enkelte tilfeller av mus på loft, på vinteren.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsprospekt fra 2005.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke oljetank på eiendommen

---

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: 41-0150/26

enova

Energiattest



Adresse **Ørneveien 13, 1534 MOSS**	
Dato for energimerking **27.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-324070**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145662761**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **1768**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **221,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **192,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **177,18 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **179,45 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 776 kWh**



Ørneveien 13, 1534 MOSS

Detaljering

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



Ørneveien 13, 1534 MOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

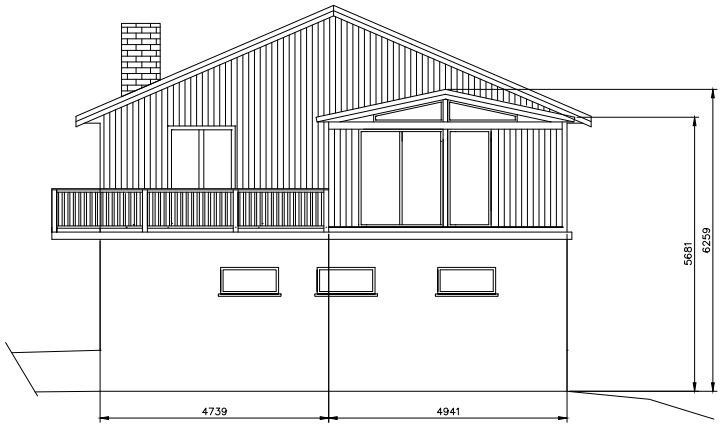
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

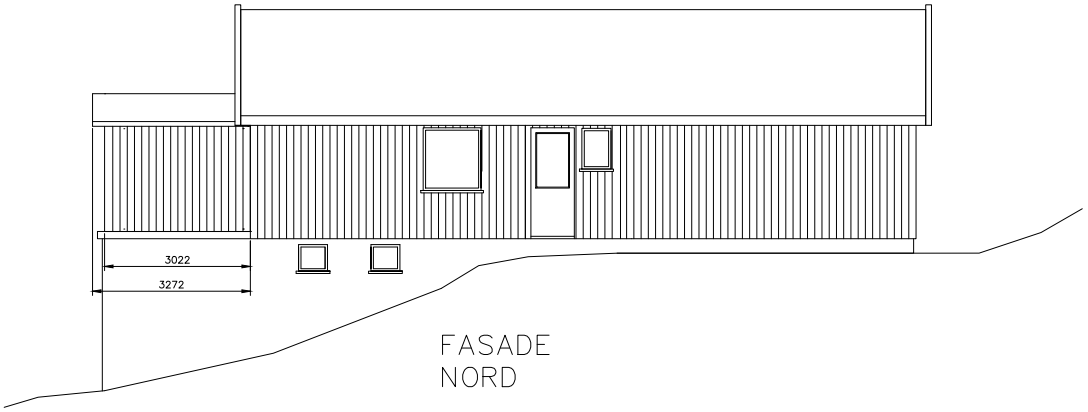
VEDLEGG 3: PÅBYGG, FASADE



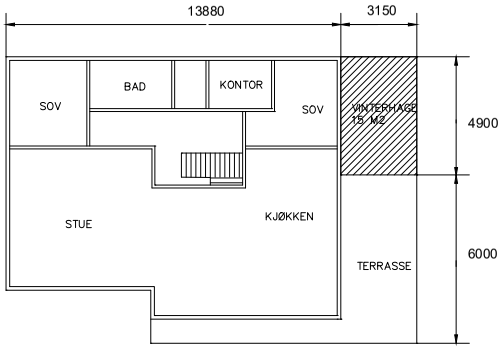
FASADE
SØR



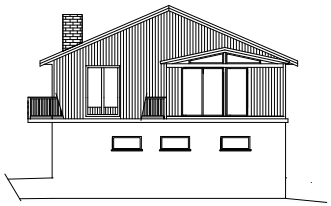
FASADE
ØST



FASADE
NORD



PLAN 1
ETASJE
1: 200

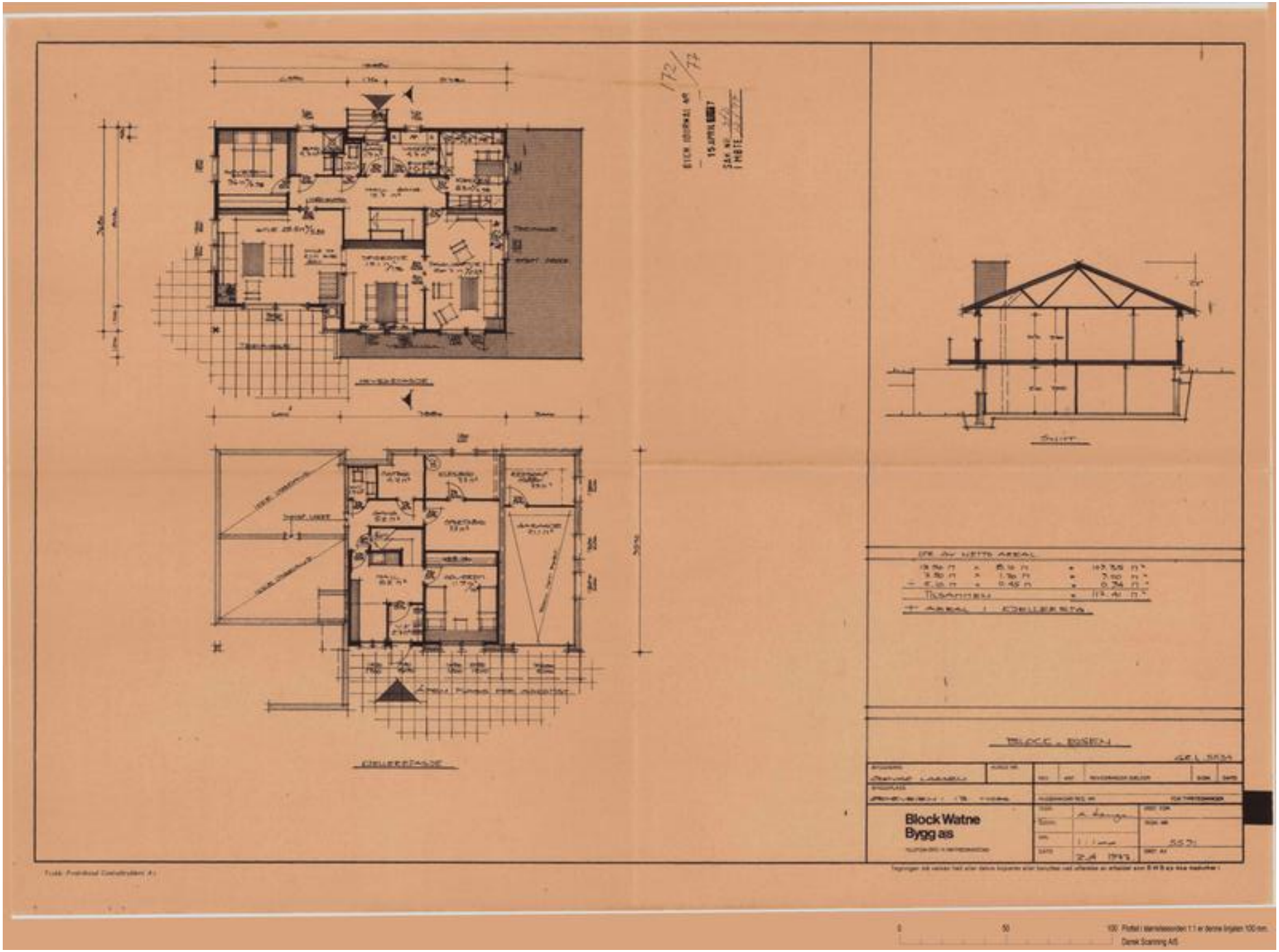


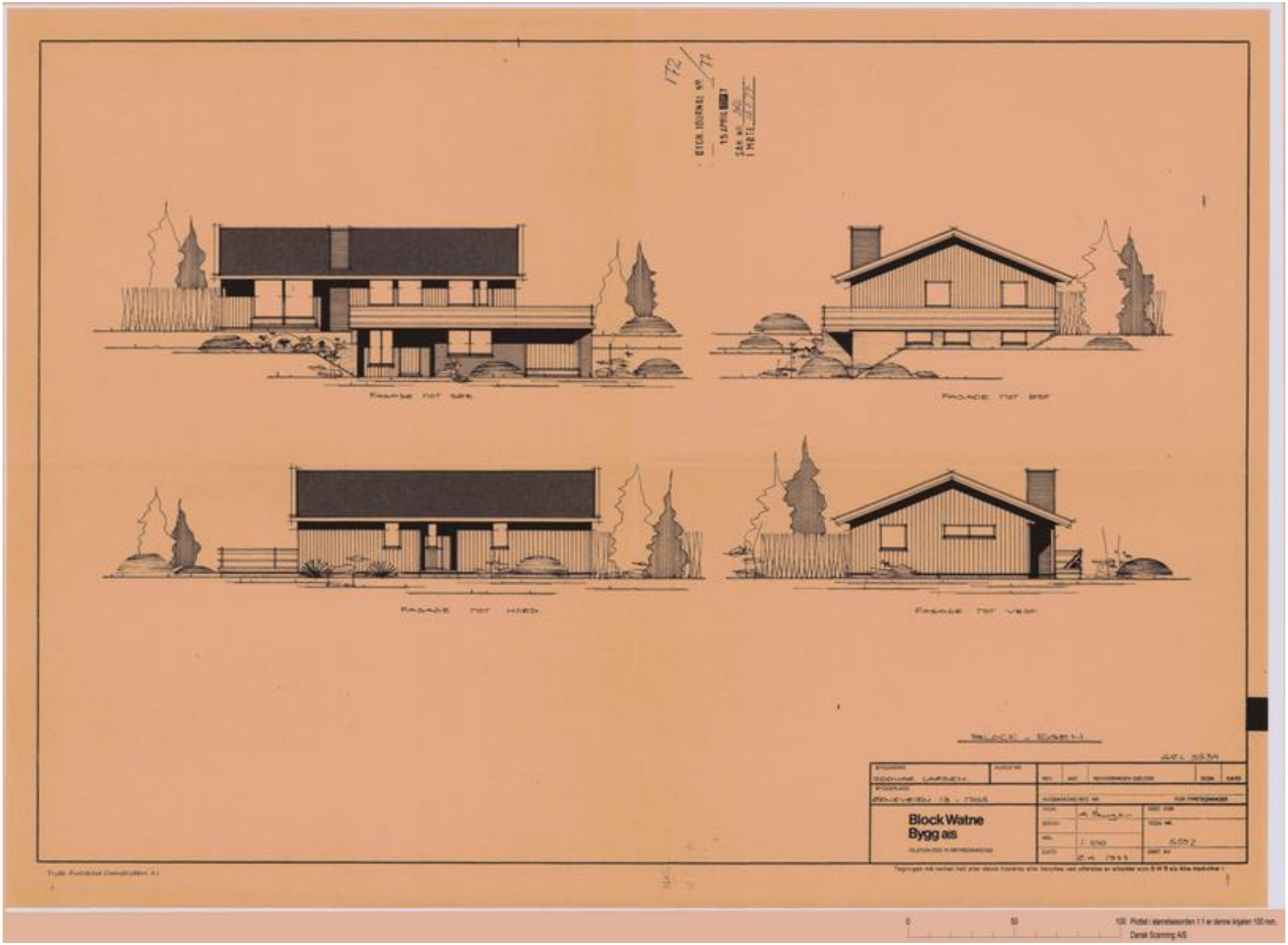
FASADE ØST– DETALJ
TERASSEDØR
1: 200

PÅBYGG:
- VINTERHAGE 15 m2
FASADE:
- FJERNET TERRASSEDØR- FASADE SØR
- NY DOBBELT TERRASSEDØR- FASADE ØST

Ørneveien 13 , BNR/GNR: 3/1768

Målestokk: 1:100 (A3)
Tegnet av: Geir Bartholsen
Dato: 01.05.2023


Block Watne
Bygg as


Block Watne
Bygg as

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Farezone grense
- Angitthensyngrense
- Byggegrense
- Kraftledning - nåværende
- Kraftledning - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende
- Jernbane tunnel - framtidig
- Farled - nåværende

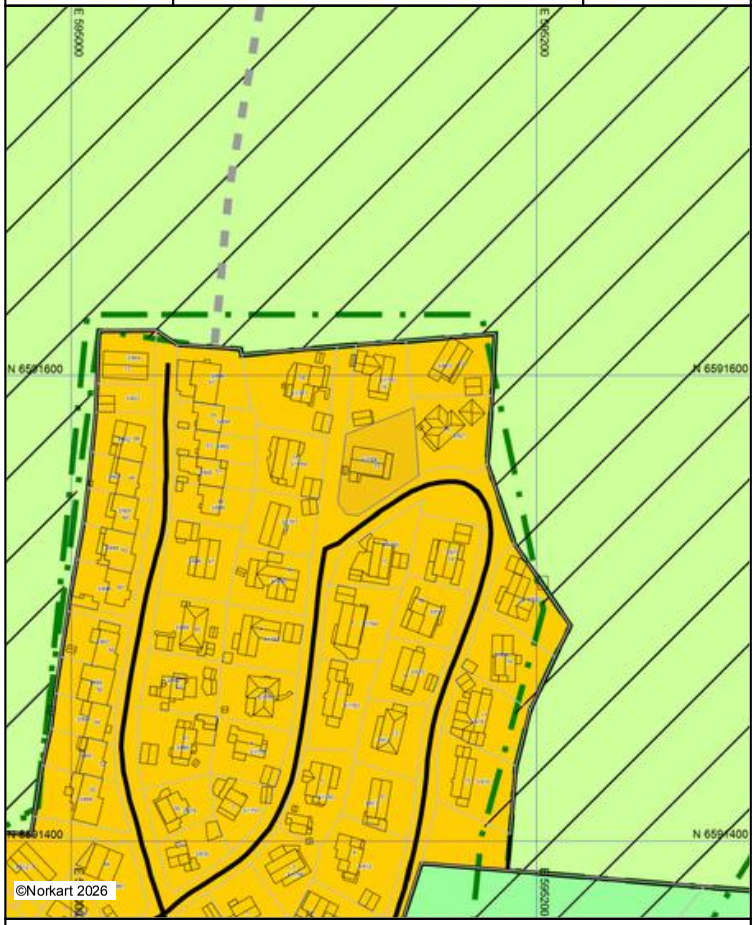
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/1768
Adresse: Ørneveien 13
Dato: 29.06.2026
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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Planens begrensning

Formålsgrense

Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/1768
Adresse: Ørneveien 13
Dato: 29.06.2026
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.

Moss kommune

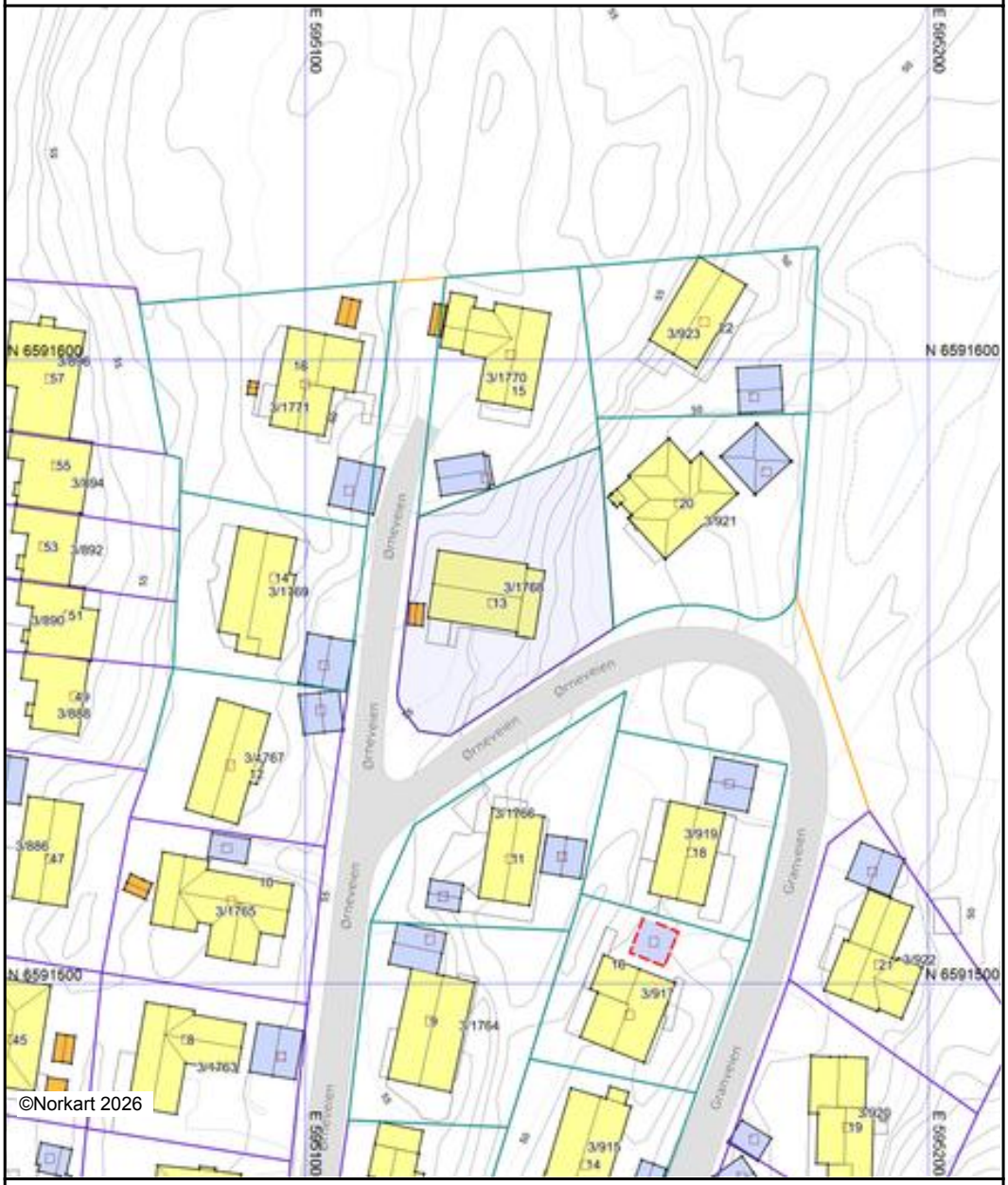
Grunnkart

Eiendom: 3/1768
Adresse: Ørneveien 13
Dato: 29.06.2026
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



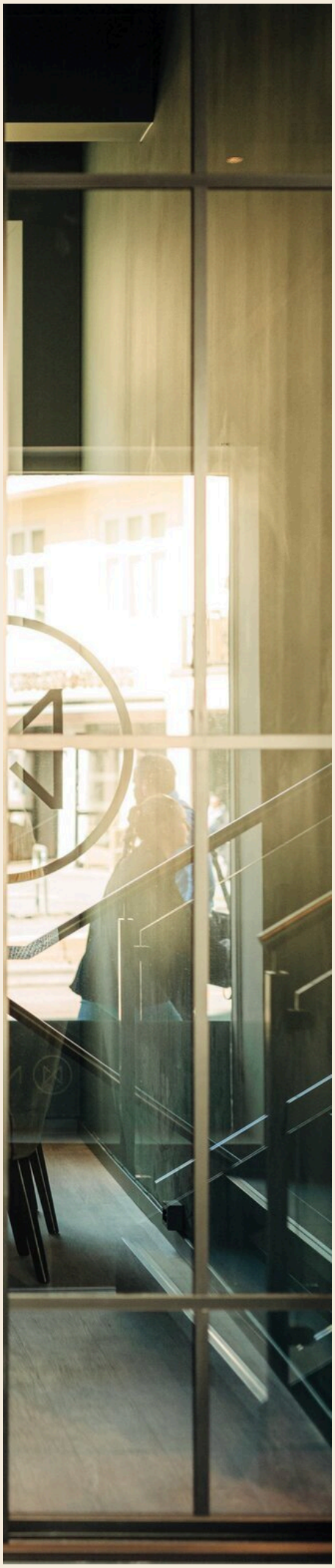
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Moss

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

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

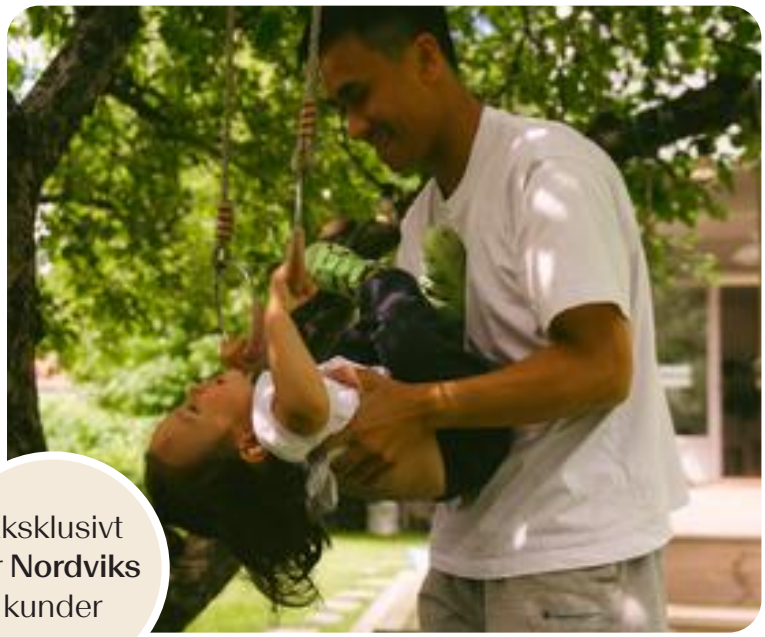


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
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: 41-0150/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ørneveien 13 1534 MOSS
Matrikkel: Gnr 3, bnr 1768 (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:



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



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

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