NORDVIK

Posthusveien 2

4 soverom | 219 kvm | Enebolig



Velkommen til

Posthusveien 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
73	Vedlegg
81	Andre vedlegg
87	Kontaktinfo
90	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93	Forbrukerinformasjon om budgivning
94	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.07.2026

Nøkkelinformasjon



Betydelig oppgradert enebolig m/ integrert garasje på 86 kvm & frittstående dobbelgarasje - 4 sov & 2 bad - 1515 m² tomt

Prisantydning	**7 350 000,-**
Omkostninger	**184 840,-**
Totalpris	**7 534 840,-**
BRA-i	**219 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Posthusveien 2!

* Enebolig betydelig oppgradert i 2024.
* Alt samlet på ett plan, i tillegg til innredet kjeller.
* Vestvendt terrasse på 126 kvm og grønn hage.
* Kjøkken med benkeplate i polert pocellanato.
* Fire soverom og to bad i 1. etasje.
* Romslig, hjørnetomt på 1 515 kvm.
* Stor, integrert dobbelgarasje, samt frittstående dobbelgarasje.
* Hybel i kjeller fra 2023 med egen inngang (Ikke godkjent).

Eiendommen ligger i et sentralt område med kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og kollektivtransport. Fra boligen er det 200 meter til nærmeste bussholdeplass, og med kort avstand til E6 er det enkel adkomst mot både Moss, Oslo og øvrige deler av Østfold. Området byr også på gode tur- og friluftsmuligheter.

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 134 kvm
Total BRA: 220 kvm

Posthusveien 2



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.


2


































SAMSUNG

Hovedsoverommet er plassert mot syd og har tilgang til veranda.





Soverommet har god plass til walk-in.

Boligen har totalt fire soverom i hovedetasjen.



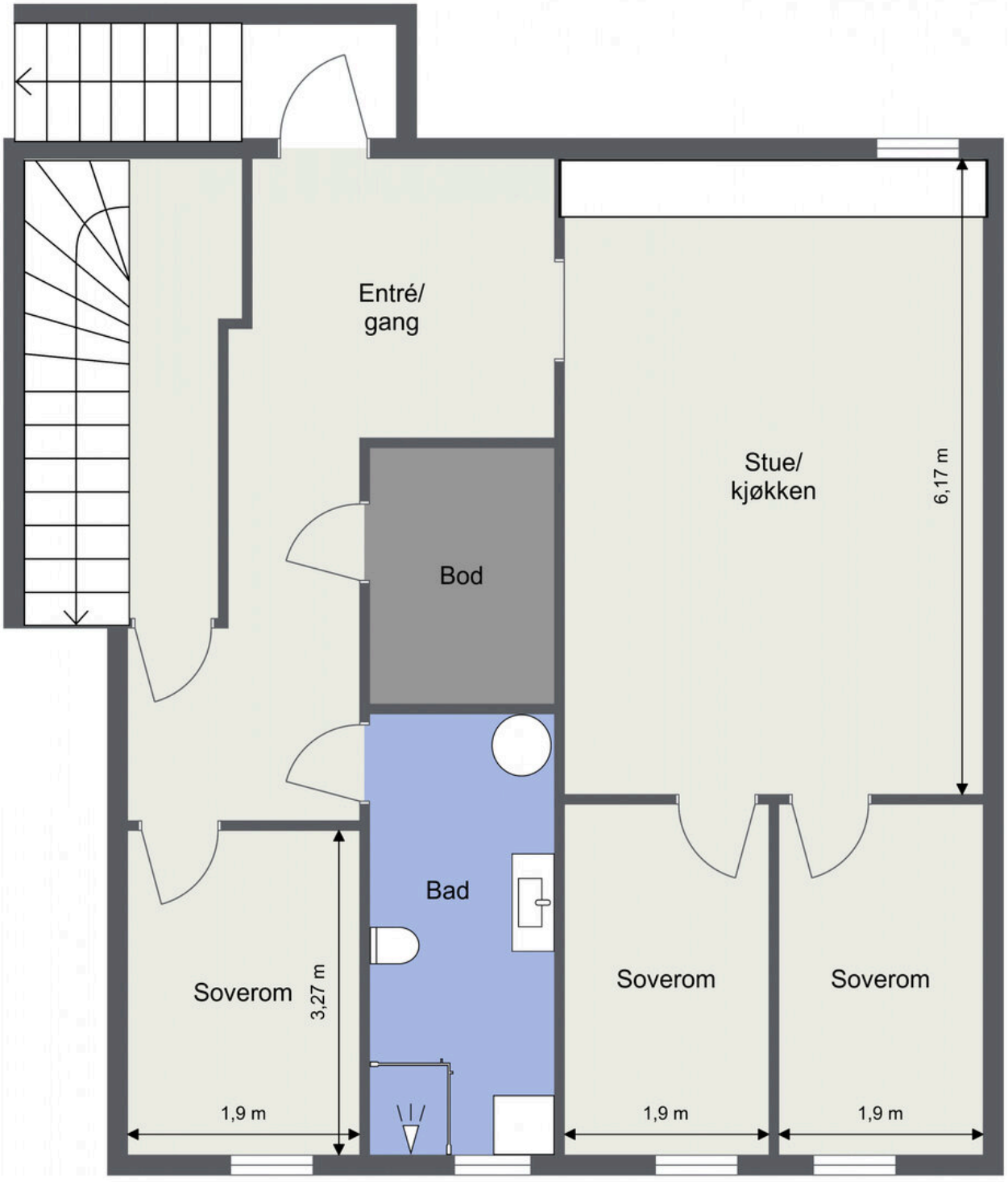




Planløsning

Underetasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm

Posthusveien 2



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.

Kjeller er innredet med stue/kjøkken, bad og tre rom benyttet som soverom. Bildet er AI generert.





Etasjen har innvendig og utvendig adkomst.

Badet ble også etablert i 2023 og har servant med underskap, toalett og dusjløsning.



Etasjen har tre rom innredet som soverom, rommene er ikke godkjent som varig oppholdsrom.





Rom 2.

Rom 3.







Boligen har svært gode parkeringsmuligheter med en stor, integrert dobbelgarasje og en frittstående dobbelgarasje.





Integrert garasje på 86 kvm, har flislagt gulv med epoxyfuger.



To leddporter med portautomatikk og bredde på 3,7 meter.

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
41-0149/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Posthusveien 2, 1580 RYGGE
Gnr 104, bnr 67 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Fredrik Henanger Vorum
Malin Johnsen

Kjøpesum og omkostninger
7 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
183 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
184 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
204 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 534 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 554 540,- (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
1969

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 219 kvm
BRA-e: 138 kvm
Totalt BRA: 357 kvm
TBA: 126 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 85 kvm. Trapperom/gang, entré/gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad og bod.
Total BRA: 85 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 134 kvm. Entré/gang, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue/kjøkken, bad og bad/vaskerom.
BRA-e: 86 kvm. Garasje.
Total BRA: 220 kvm.
TBA: 126 kvm. Terrasse.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 52 kvm. Garasje.
Total BRA: 52 kvm.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
Kjeller: Trapperom/gang, entré/gang, stue/kjøkken, 3 soverom, bad og bod.
1. etasje: Entré/gang, trapperom, 4 soverom, stue/kjøkken, bad og bad/vaskerom

Øvrige arealer:
- Terrasse på 126 kvm.
- Integrert garasje på 86 kvm.
- Frittsående garasje på 52 kvm.

Standard
Velkommen til en innholdsrik enebolig fra 1963, beliggende på en romslig tomt på over 1 500 kvm. Boligen har de senere årene gjennomgått en omfattende oppgradering av hovedetasjen, hvor det blant annet er installert nye vinduer og terrassedører, takvindu og et eksklusivt kjøkken alt fra 2024. Planløsningen er familievennlig med fire soverom, to bad og lyse oppholdsrom samlet i hovedetasjen. I kjelleren er det innredet en egen hybeldel med separat inngang. Etasjen er innredet til oppholdsrom, men bruksendringen er ikke

omsøkt eller godkjent. Utvendig byr eiendommen på en stor vestvendt veranda og hage, samt integrert garasje og et frittstående garasjebygg som gir svært gode parkerings- og oppbevaringsmuligheter.

Entréen danner et innbydende førsteinntrykk av boligen med store, mørke fliser på gulvet, god takhøyde og garderobeskap. Gangen leder naturlig videre til boligens oppholdsrom.

Stuen har en lys og åpen utforming med god takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Tre takvinduer bidrar til et ekstra godt lysinnslipp, mens den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper et naturlig samlingspunkt for familie og gjester. Rommet har god plass til en stor sofagruppe og øvrig møblering, og varmepumpen sørger for energieffektiv oppvarming gjennom året. Fra stuen er det direkte utgang til den vestvendte verandaen gjennom store skyvedører fra 2024. Overgangen mellom inne- og uteområdene er sømløs og gjør det enkelt å utvide oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Den vestvendte verandaen strekker seg langs store deler av boligen og byr på god plass til både spisegruppe, sittegruppe og grill. Terrassen er opparbeidet på flere nivåer, noe som skaper naturlige soner for både sosiale sammenkomster og avslapning. Den tilhørende pergolaen gir et skjermet område, mens hagen danner en grønn og privat ramme rundt uteplassen.

Kjøkkenet fra 2024 og har en stilren innredning med slette, mørke fronter kombinert med en eksklusiv kjøkkenøy med benkeplate i polert pocellanato flis. Kjøkkenøya tilfører både god arbeidsflate, oppbevaring og en naturlig samlingsplass, samtidig som den skaper en fin overgang mot spiseplassen. Integrerte hvitevarer som medfølger består av platetopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Boligen har to flislagte bad, begge oppgradert i 2016. Hovedbadet har adkomst fra gangen og fremstår moderne med store flislagte overfllater og gulvvarme. Innredningen består av servant med underskap, vegghengt toalett og en romslig dusjløsning adskilt med glassdør. Badet i tilknytning til hovedsoverommet har direkte adkomst til walk-in-garderoben. Rommet er kombinert med vaskerom og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Innredningen består av servant med skuffeskesjon, vegghengt toalett og en stor dusjløsning med kabinettdører.

Boligen har fire soverom samlet i hovedetasjen. Hovedsoverommet er romslig, har tilgang til verandaen og en tilhørende walk-in-garderobe med innredning som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. De tre øvrige soverommene varierer i størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. To av rommene har flislagt gulv, skrå himling og høytliggende vinduer som slipper inn godt med dagslys. Alle soverommene har vinduer fra 2024.

· Kjeller.
Kjeller har både innvendig og utvendig adkomst og er innredet med stue/kjøkken, tre rom og bad. Etasjen er innredet til oppholdsrom, men bruksendringen er ikke omsøkt eller godkjent. Rommene tilfredsstiller ikke dagens krav til blant annet dagslys, rømningsveier og ventilasjon.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Badet ble oppgradert i 2023 og har servant med underskap, toalett og dusjløsning.

Lagringsmuligheter i utebod, stor integrert med gulvfliser og epoxyfuger. To leddporter med portautomatikk, porter med bredde 3,7 meter. Frittstående dobbelgarasje.

Overflater:
Gulv: Fliser i entré og bad. Laminatgulv og helteppe i øvrige rom i 1. etasje. Fliser i kjelleretasjen.
Vegger: Slettmalte overflater, tapet og spiler.
Himling: Slettmalte overflater, listfrie overganger.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Kombinasjon av eldre metallrør og nyere plastledninger i rør-i-rør system, med fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
- Avløpsrør: Plast.
- Ventilasjon: Vesentlig del av boligen er uten ventilering. Badene og bad/vaskerom har mekanisk avtrekk.
- Varmtvannsbereder: 300 liters bereder med fast el-tilknytning, montert i rom med sluk.
- Oppvarming: Elektrisk oppvarming med panelovner, gulvvarme og varmepumpe luft-til-luft.
- Elektrisk anlegg: Oppgradert de siste år, med underfordeling i garasje og hybel.

Parkering
Svært gode parkeringsmuligheter i stor, integrert dobbelgarasje og en frittstående dobbelgarasje. Den integrerte garasjen har flislagt gulv med epoxyfuger, to leddporter med portautomatikk og bredde på 3,7 meter. I tillegg er det god plass til parkering på gruslagt gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:
2024:
- Nytt kjøkken i 1. etasje med skapinnredning, benkeplate i polert pocellanato flis, integrerte hvitevarer, automatisk vannstoppventil og komfyrvakt
- Enkelte yttervegger etterisolert (7 cm) og med ny kledning
- Nye vinduer med treramme og utvendig aluminiumskledning (3-lags energiglass)
- Nye terrassedører med treramme og utvendig aluminiumskledning (3-lags energiglass)
- Elektrisk arbeid i 1. etasje utført av Rasjonell Elektro

(samsvarserklæring foreligger)
2023:
- Flislagt bad/vaskerom i kjeller
- Elektrisk arbeid i hybel med nye stikk/brytere, varmekabler på bad og ny underfordeling, utført av Rasjonell Elektro (samsvarserklæring foreligger)
2022:
- Nye kjellervinduer med PVC-karm (2-lags isolerglass)
2019:
- Elektrisk arbeid med varmekabler, skjult anlegg og brytere/stikk, utført av El Partner (samsvarserklæring foreligger)
2016:
- Flislagt baderom i 1. etasje
- Flislagt bad/vaskerom i 1. etasje
Ukjent årstall:
- Delvis utskifting av vannledninger til rør-i-rør-system med plastledninger
- Lokal oppgradering av drenssystem ved hybelinngang, samt utvendig isolasjon og puss på deler av grunnmur

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Badene er pusset opp for en del år siden. Jeg jobber med salg av produkter og veiledning til håndverekere på bad. Så kan både produktene og utførelsen godt. Men er gjort av meg, som ufaglært person.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Badene er pusset opp for en del år siden. Jeg jobber med salg av produkter og veiledning til håndverekere på bad. Så kan både produktene og utførelsen godt. Men er gjort av meg, som ufaglært person.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Har muligens noen bilder

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mye egeninnsats, og leide inn et firma til noe.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rasjonell elektro og El partner. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? 2024.

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

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Svar: Ja, ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Arbeid som er utført: Huset ble tilbygget i 1991.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Ja. Beskriv: Vært tette rør pga brukerfeil. Rør og kanalrens har vært og spylt gjennom, og ikke vært problemert etter det.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Svar: Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Nei.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Nei, men det er innvendig adkomst.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig:
Saltak tekket med betongtakstein. Takrenner i plast og stål. Montert stigetrinn, pipe med helbeslag, beslag på kåpebord. Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel. Enkelte vegger utvendig etterisolert 7 cm og med ny kledning i 2024, ref. eier. Saltak med kaldtloft, oppført med sperrer og taktro med bordkledning. Vinduer montert i 2024 med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass. Kjellervinduer med vedlikeholdsvennlig pvc-karm, 2-lags isolerglass fra 2022. Bad/vaskerom i 1. etasje med eldre vindu i tre med 2-lags isolerglass. Terrassedører montert i 2024 med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass. Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på understøttet bjelkelag. Markterrasse oppført med terrassebord på tilfarere. -Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

Innvendig:
Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Murt teglsteinspipe uten tilknyttet ildsted. Kontroll av pipeløp må foretas før

eventuell tilknytning av ildsted. Innredet kjelleretasje med innvendig påforet vegg.

Tomteforhold:
Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Drenssystem lokalt oppgradert i området ved hybelinngang. Del av grunnmur med nyere utvendig isolasjon og puss. Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering. Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger. Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen, og gruslagt gårdsplass. Utvendige vann- og avløpsledninger: Inntaksledning vann med eldre metallrør.

GARASJE
Frittstående dobbelgarasje oppført i trekonstruksjon på støpt gulv på grunn. Bred leddport i isolert metall med portautomatikk.

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:
- Taktekking: Det er påvist andre avvik: Halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tekkematerialet og undertak. TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres jevnlig ettersyn, vær oppmerksom på alder stein, lekter og undertak. Konsekvensen av eldre taktekking er økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

- Veggkonstruksjon: Del av kledning med manglende luftespalte ved grunnmur. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og uttørking. Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Stedvis noe misfarging/skjolder. Foretatt fuktmålinger i trekonstruksjonene, uten å påvise unormale forhold. -Vær oppmerksom på at fuktnivå kan variere med årstid og klima. Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktproblemer over tid, noe som øker risikoen for sopp- og råteskader i trekonstruksjonene. Foreta jevnlig ettersyn på loft for å avdekke eventuell fukt.

- Vinduer: Det er påvist andre avvik: Vindu bad/vaskerom med isolerglass med mer enn halvparten av forventet levetid passert. Konsekvens/tiltak: Alderen på isolerglass på vindu bad/vaskerom tilsier at det kan være økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt utskifting ved behov.

- Overflater gulv: Det er påvist andre avvik: Laminatgulv i hybel med fraglidde skjøter, del av gulv beskadiget lokalt. Konsekvens/tiltak: Fraglidde skjøter i laminatgulvet bør utbedres for å hindre skade og redusere risiko for fuktopptak og svelling ved rengjøring eller vannsøl. Beskadiget del av gulv bør skiftes.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kjellergulv med ujevnheter. Målt høydeforskjell i gang i kjeller. Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 bør høydeforskjellene utbedres. Ujevnheter i gulvet kan medføre redusert brukskomfort og økt risiko for skader på gulvbelegg eller inventar. Eventuelle utbedringer bør vurderes i forbindelse med fremtidig oppussing eller renovering.

- Innvendige trapper: Det er liten frihøyde i trappeløp. Lav høyde i etasjeskillet. Konsekvens/tiltak: Frihøyden i trappeløpet er lav, noe som kan medføre risiko for hodeskader ved ferdsel i trappen. Tiltak for å øke frihøyden bør vurderes, men dette kan være krevende å utbedre i eksisterende konstruksjon. Vær oppmerksom på forholdet og utvis forsiktighet ved bruk av trappen.

- 1. etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu med trekarm i del av vegg ved dusj definert som våtsone. Dør med manglende/uferdig belistning karm og list/tetting på terskel. Konsekvens/tiltak: Vindu med trekarm i våtsone bør fuktbeskyttes eller utbedres med egnede materialer. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, oppsvelling og forringelse av materialene, samt skade på tilstøtende konstruksjoner over tid. Dør med manglende/uferdig belistning/tetting bør ferdigstilles.

- Kjeller - Bad - Ventilasjon: Tilluft ikke etablert. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet for å sikre god ventilasjon. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og sopp-/muggdannelser.

- 1. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Vannledninger rør-i-rør avsluttet i servantskap uten tettehylser, lekasjedeteksjon bør monteres. Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Vannledninger rør-i-rør bør avsluttes med tettehylser i servantskap for å hindre lekkasjer og følgeskader ved eventuelle rørbrudd.

Manglende tettehylser øker risikoen for skjulte vannskader.

- 1. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere ventilator med avtrekk ut av bygningen for å sikre effektiv fjerning av fukt og matos. Dagens løsning med kullfilter gir begrenset effekt, noe som kan føre til dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader over tid.

- Kjeller - Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader i konstruksjonen.

- Kjeller - Stue/kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting til ventilator med avtrekk ut av bygget for bedre luftkvalitet og fjerning av matos. Dagens løsning med kullfilter gir begrenset effekt, noe som kan føre til dårligere inneklima og luktproblemer.

- Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Inntaksledning og stoppekran uten kondensisolasjon, pågående kondensering på vannledning. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørarbeider utført av ufaglært. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør monteres kondensisolasjon på inntaksledning og stoppekran for å hindre fuktskader som følge av kondensering. Tettemuffer bør ettermonteres i enden av varerør på rør-i-rør-systemet for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Rørarbeider er utført av ufaglært. Konsekvensen er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader.

- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Påvist skadelig fukt i innvendig påforet kjellervegg. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres eller oppgraderes utvendig fuktsikring og drenering ved grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall fra bygningen og ut fra grunnmuren, for å hindre at overflatevann samler seg inntil grunnmuren. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i grunnmur og kjeller, samt forringelse av innemiljøet.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Vurderingen av tilstandsgrad er basert på ledningenes alder. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da ledningene har passert halvparten av forventet levetid. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.

TG3
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Beslag med avflassing og begynnende korrosjon/rustdannelser. Takrenne med heng på midtre del, motfall til utløp. Kort takrenne med påskjøtet del med motfall, utett overgang. Ingen nedløp montert, takrenne uten utspyler. Garasjedel uten rennebeslag/takrenne/nedløp. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra takrenner for å unngå fuktskader på yttervegger. Beslag og takrenner med avflassing, korrosjon og utettheter bør utbedres eller skiftes ut for å hindre lekkasjer og videre forringelse. Takrenner med motfall og heng må rettes opp for å sikre korrekt avrenning. Manglende nedløp og utspyler bør monteres for å lede vannet bort fra bygningen og redusere risiko for vannskader.

- Rom Under Terreng: Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning. Foretatt hulltaking i innvendig påforet vegg, påvist skadelig fukt i bunnsvill. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i kjelleren for å sikre luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning. Skadelig fukt i bunnsvill må utbedres for å hindre videre utvikling av råte, sopp og konstruksjonsskader. Manglende tiltak kan føre til omfattende skader og redusert inneklima. I kostnadsestimat er det medtatt etablering av ventilasjon, og åpning av vegger for uttørking.
Utbedring av drenssytem ikke medregnet her.

- 1. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone. Vannledninger med gjennomføring i gulv i dusjnisje. Tetting utført med elastisk fugemasse, ingen membran opp på rør. Konsekvens/tiltak: Rørgjennomføringene må tettes forskriftsmessig med membran opp på rør for å sikre vanntetthet i våtsonen. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannlekkasje til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og kostbare

utbedringer.

- Ventilasjon: Ingen ventilering utover åpning av vindu. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i boligen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og godt innemiljø.
Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

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

Helse, miljø og sikkerhet
Veranda vest med avvik i rekkverkshøyde. Veranda øst, over hybelinngang, med åpninger i rekkverk over dagens krav. Radonmåling ikke foretatt. Innvendig trapp med manglende håndløpere. Utvendige trapper, hovedinngang og hybelinngang, mangler rekkverk/håndløper. Støttemur v/hybelinngang mangler rekkverk. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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
Oppvaskmaskin, platetopp og kjøleskap medfølger.
Mikro og stekovn, samt stekeovn i utleiedelen medfølger ikke.
Tv benk, skap gang, det er ikke fast montert og tak lampe gang 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
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon.

Den største garasjen er leid ut for kr. 8 500 pr. måned. Leietaker er sagt opp.
Kjelleren (ikke søkt bruksendret) er leid ut og har en oppsigelse 1. august 2026.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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.
- Gulvvarme.
- Varmekabler på bad.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

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. 17 356 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 32 144,-pr. 2025

Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Fakturert beløp i 2025:
- Vann: kr 8 764,56
- Avløp: kr 13 421,52
- Renovasjon: kr 9 510,12
- Feiing: kr 447,96
- Eiendomsskatt: kr 6 200,04

Totalt: kr 38 344,20

Årsprognose for 2026 er kr 45 891,95.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt

beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring fra Fremtinf kr. 38 724,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr. 600,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr. 1 000,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 6 200,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 207 392,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 829 568,- 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
Gjensidige
Polisenr: 43850088

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-TV, bredbånd/fiber via Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 515 kvm (Eiertomt)
Tomten har store plenarealer, gruslagt gårdsplass og en gjennomført utforming av uteområdene. Den vestvendte terrassen strekker seg langs store deler av boligen og gir rikelig med plass til både spisegruppe, lounge og øvrig utemøblering. En skjermet pergola danner en egen uteplass med plass til blant annet boblebad eller hyggelige kvelder med familie og venner. Hagen er innrammet av hekk og beplantning som skjermer godt mot innsyn, samtidig som de åpne plenarealene gir gode muligheter for lek og aktivitet.

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

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

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

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Halmstad i Moss. Fra boligen er det kort avstand til barneskole, barnehager, busstopp, togstasjon, butikker, spisesteder, kafé og servicetilbud som treningssenter, tannlege, apotek og frisør. Det er også kort vei til flere tur- og rekreasjonsområder, samt til E6.

I tilknytning til barneskole og kunstgressbane på Halmstad ligger Halmstad Aktivitetspark. Aktivitetsparken byr på rekreasjonsmuligheter for liten og stor med lekeområder, rasteplass, sandvolleyballbane og Tuftepark. Litt lenger bort i gata ligger Ryggehallen med idretts- og svømmehall.

I Moss og omegn er det flere kjøpesentre, aktivitetssentre og ellers et rikt utvalg av servicetilbud innenfor kort avstand. Rygge Storsenter ligger en rask kjøretur unna og Mosseporten senter er også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller bil. Nærmeste busstopp ligger kun 4 min. gange fra boligen og til Rygge stasjon tar det 11 min. å gå, med togforbindelser på Østfoldbanen der man kan være i Oslo på under en time. Det er videre kort vei til flybussen som har holdeplass ved Halmstad-krysset på E6.

I nærområdet ligger Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter, med flere merkede turløyper/stier og lysløype. Det er heller ikke lange veien til fjorden med herlige badeplasser, deriblant populære Møvikstranda, Larkollen, Kureskjæret og Vaskeberget ved Vansjø - alle innenfor 6-15 min. kjøretur, samt kyststi og områder med flotte naturopplevelser og flere supre tur- og friluftsområder både for den erfarne og familien. Blant annet har man Kureåsen Rundt som er en rundtur til fots på ca. 5,8 km, en tur som går gjennom et nydelig kyst- og kulturlandskap med flotte veldrevne gårder, rolig skogsterreng og en gammel husmannsplass.

For den golfinteresserte er det en kjøretur på under 10 min. til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i

Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Offentlig kommunikasjon
Rygge Kiwi (busstopp): 3 min. gange - 200 m
Rygge stasjon: 8 min. gange - 700 m

Skoler og barnehager
Espira Fasanveien barnehage: 6 min. gange
Espira Ryggebyen barnehage: 4 min. gange
Halmstad barnehage: 11 min. gange eller 3 min. kjøring
Halmstad skole (1-7.trinn): 11 min. gange eller 3 min. kjøring
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 9 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 14 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiver for denne eiendommen. På bygg som er oppført tidligere enn 1998, skal det ikke lenger utstedes ferdigattest, jfr. nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest, men ikke at evt. ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen melder at de anser boligen som godkjent tatt i bruk. Posthusveien 2 med enebolig, tilbygg og garasjeuthus anneks til bolig er registrert i matrikkelen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger samt tillatelser fra kommunen for følgende byggetiltak:
- Opprinnelig enebolig (godkjent 13.02.1962)
- Påbygg av carport (godkjent 13.08.1986)
- Frittstående garasje (godkjent 10.05.1988, byggeår 1988)
- Tilbygg med ny hall og integrert garasje (godkjent 12.04.1994)

Dagens planløsning samsvarer ikke med de godkjente byggetegningene.
Kjelleretasjen er opprinnelig godkjent som (tilleggsdel) tegnet som hobbyrom, disponibelt rom, vaskerom, boder og brenselrom. Kjeller er i dag innredet til rom for varig opphold (hoveddel), med en hybel som inneholder stue/kjøkken, tre soverom, bad og entré/gang. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Det foreligger ingen dokumentasjon eller godkjenning fra kommunen for denne bruksendringen. I kjelleretasjen tilfredsstiller ikke stue/kjøkken gjeldende krav til dagslys, og soverommene tilfredsstiller ikke kravene til rømning.

I 1. etasje er kjøkken flyttet ut i åpen løsning med stuen. Bad ved stue var opprinnelig mindre og det er etablert et nytt bad i tilknytning til hovedsoverom. I 1994 ble det tilbygd ett soverom mot syd, og en stor hall mot øst, som i dag er to soverom. Samtidig ble det etablert innvendig adkomst til kjeller. Det er etablert soverom i tidligere kjøkkenrom. Omgjøring fra hoveddel til hoveddel er normalt ikke et søknadspliktig tiltak.

Det er etablert terrasser og verandaer som har en høyde på over 1 meter over terreng, dette er normalt søknadspliktige tiltak. Det er utført fasadeendringer i form av nye vinduer og dører. Fasadeendringer kan være søknadspliktige. Det foreligger ikke dokumentasjon i kommunens arkiver på at nevnte fasadeendringer eller terrasser er byggemeldt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2021-2032 (plan-ID KP_3002), vedtatt 24.03.2021. I kommuneplanen er 1 475 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse og 41 m² er avsatt til veg.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan HALMSTAD (plan-ID M178), vedtatt 14.12.2006. Planen erstatter kommuneplanens arealdel innenfor sitt planområde. I kommunedelplanen er 1 467 m² avsatt til senterområde (fremtidig), 41 m² til veiareal (nåværende) og 8 m² til senterområde (nåværende).

Eiendommen berøres av hensynssone H210 (Rød støysone iht. T-1442) for et areal på 245 m². I rød støyhensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall bruksenheter økes. I plan- og byggesaker skal det utarbeides støyfaglig utredning. Eiendommen ligger i et bestemmelsesområde for avvikssone støy (Halmstad), der bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan etableres i rød sone dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, og halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Alle boenheter med rom til støyfølsomt bruksformål, med vindu mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon.

Eiendommen berøres av hensynssone H220 (Gul støysone iht. T-1442) for et areal på 2 787 m². For byggeområder som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendige støyreduserende tiltak skal være utført før området kan utnyttes til støyfølsom bruk. Eiendommen ligger i et bestemmelsesområde for avvikssone støy (Halmstad), der bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan etableres i gul sone dersom det kan

dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, og halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side.

Ny kommunedelplan for Halmstad (plan-ID 464) er under arbeid med status planforslag. Planen vil ved vedtak erstatte gjeldende kommunedelplan M178 for Halmstad-området.

Området er under utvikling, det er viktig å være oppmerksom på at det kan forekomme perioder med økt aktivitet, noe som potensielt kan medføre en viss grad av støy. Det gjøres oppmerksom at BaneNor utvider dobbeltsporet.

Besøk kommunens hjemmeside for nærmere informasjon

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: 1,50% av salgssum – estimert til kr. 104 250,-
Grunnpakke Hus kr. 12 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

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

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 5. juli 2026

Ansvarlig megler
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

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

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

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

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

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

Posthusveien 2

Nabolaget Voldskogen/Eskelund - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Halmstad skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	11 min 1 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	9 min 5.7 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	11 min 9.2 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	14 min 8.4 km

Offentlig transport

Halmstad Kiwi Linje 201, 600, 630, 633	3 min 0.2 km
Rygge stasjon Linje RE20	8 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

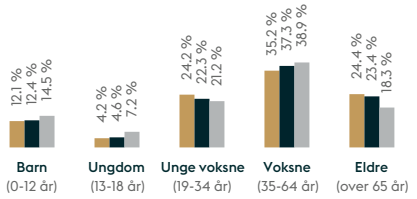
Barnehager

Espira Ryggebyen barnehage (0-... 89 barn	4 min 0.3 km
Espira Fasanveien (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Halmstad barnehage (0-5 år) 60 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Halmstad	2 min
Kiwi Rygge	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Voldskogen/Eskelund	2 202	1 204
Ryggebyen	3 167	1 636
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

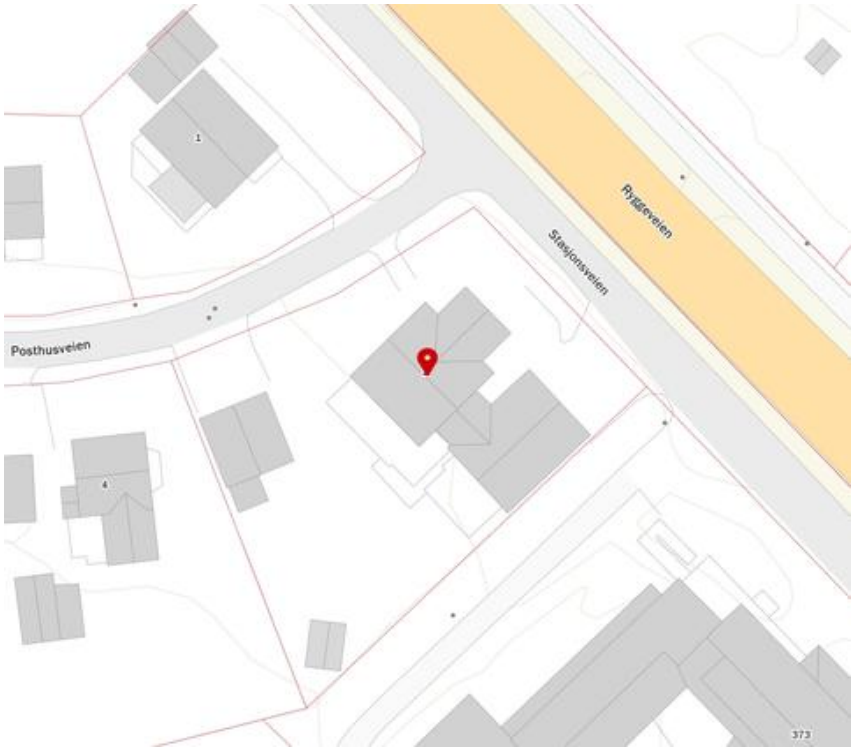
Sport

Rygge idrettspark	7 min
Halmstad skole - gymnastikksal	9 min
SKY Fitness Rygge	4 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Gateparkering
Lett 80/100



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
Posthusveien 2 , 1580 RYGGE
MOSS kommune
gnr. 104, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 357 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 29.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1923 **Eiendomsverdi ref nr:** LU1364

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1. etasje og innredet kjelleretasje.
Opprinnelig byggeår 1963, utvidet med stor garasje og mellombygg på 90-tallet. Boligen er vesentlig oppgradert de siste årene.
I tillegg oppført frittstående dobbelgarasje.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med betongtakstein.
Takrenner i plast og stål. Montert stigetrinn, pipe med helbeslag, beslag på kåpebord.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel.
Enkelte vegger utvendig etterisolert 7 cm og med ny kledning i 2024, ref. eier.
Saltak med kaldtloft, oppført med sperrer og taktro med bordkledning.
Vinduer montert i 2024 med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass.
Kjellervinduer med vedlikeholdsvennlig pvc-karm, 2-lags isolerglass fra 2022.
Bad/vaskerom i 1. etasje med eldre vindu i tre med 2-lags isolerglass.
Terrassedører montert i 2024 med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass.
Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på understøttet bjelkelag.
Markterrasse oppført med terrassebord på tilfarere.
-Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.
Støpte flislagte trapper.
-Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

INNVENDIG Gå til side

Vegger og himlinger generelt med slettmalte overflater, listfrie overganger, enkelte vegger med tapet og spiler.
Gulv med fliser, helteppe og laminatgulv.
Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Murt teglsteinspipe uten tilknyttet ildsted.
Kontroll av pipeløp må foretas før eventuell tilknytning av ildsted.
Innredet kjelleretasje med innvendig påforet vegg.
Rettløpstrapp i trekonstruksjon mellom vegger.
Stor garasje oppført i trekonstruksjon på støpt gulv på grunn.
Gulvfliser med epoxyfuger. 2 stk store leddporter i isolert metall med portautomatikk, porter med bredde 3,7 meter.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom fra 2016, ref. eier.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, slukrenne i dusjnisje.
Slukrenne i dusjnisje.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap, dusjnisje med takmontert armatur.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom
Flislagt baderom fra 2016, ref. eier.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i dusjnisje.
Plastsluk i dusjnisje.
Gulvklosett, servantskap, dusjnisje, røropplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt fuktmåling i åpning underside av etasjeskillet under bad, uten å påvise unormale forhold.

Bad
Flislagt bad/vaskerom fra 2023, dokumentasjon ikke fremlagt.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i senket dusjnisje.
Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje, røropplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner i mur.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med slette finerte fronter, laminat benkeplate med benkebeslag i kompositt. Integrert platetopp, stekeovn og kombiskap kjøl/frys, innbygget oppvaskmaskin. Avløp til pumpe.
Kjøkkenventilator over kokesone.
Skapinnredning med benkeplate i polert marmor, benkebeslag i kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kjøleskap. Montert automatisk vannstoppventil og komfyrvakt.
Ventilator integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i kombinasjon av eldre metallrør og nyere plastledninger i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
Plast avløp.
Vesentlig del av boligen uten ventilering.
Montert varmepumpe luft-luft.
Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme og varmepumpe luft-til-luft.
VV-bereder 300 liter, montert i rom med sluk, fast el-tilknytning.
Oppgradert elektrisk anlegg de siste år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Drenssystem lokalt oppgradert i området ved hybelinngang. Del av grunnmur med nyere utvendig isolasjon og puss.
Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.
Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen, og gruslagt gårdsplass.
Inntaksledning vann med eldre metallrør.

Beskrivelse av eiendommen

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

Veranda vest med avvik i rekkverkshøyde.
Veranda øst, over hybelinngang, med åpninger i rekkverk over dagens krav.
Radonmåling ikke foretatt.
Innvendig trapp med manglende håndløpere.
Utvendige trapper, hovedinngang og hybelinngang, mangler rekkverk/håndløper.
Støttemur v/hybelinngang mangler rekkverk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

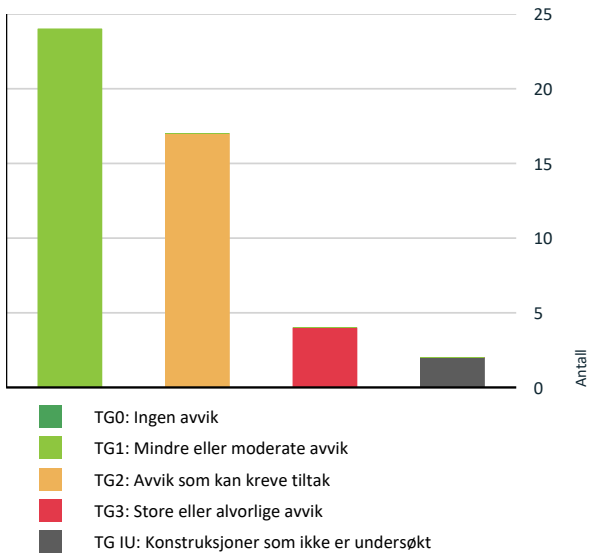
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjelleretasje ombygget/innredet til oppholdsrom.
Bruksendringen er ikke omsøkt/godkjent.

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

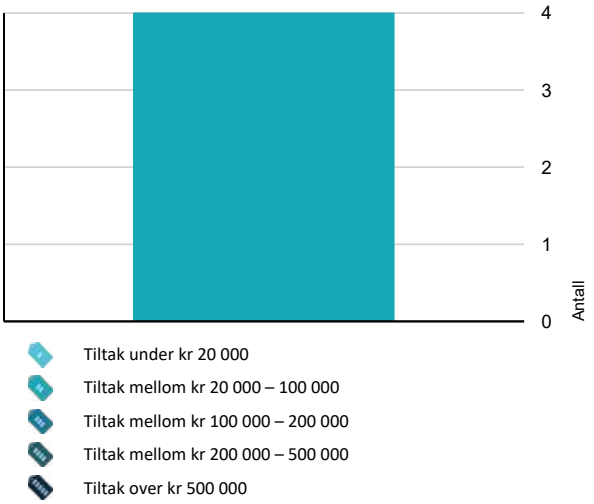
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1963

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med betongtakstein.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tekkematerialet og undertak.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig ettersyn, vær oppmerksom på alder stein, lekter og undertak.
Konsekvensen av eldre taktekking er økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner i plast og stål. Montert stigetrinn, pipe med helbeslag, beslag på kåpebord.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Beslag med avflassing og begynnende korrosjon/rustdannelser.
Takrenne med heng på midtre del, motfall til utløp.
Kort takrenne med påskjøtet del med motfall, utett overgang.
Ingen nedløp montert, takrenne uten utspyler.
Garasjedel uten rennebeslag/takrenne/nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra takrenner for å unngå fuktskader på yttervegger.

Beslag og takrenner med avflassing, korrosjon og utettheter bør utbedres eller skiftes ut for å hindre lekkasjer og videre forringelse.

Takrenner med motfall og heng må rettes opp for å sikre korrekt avrenning.

Manglende nedløp og utspyler bør monteres for å lede vannet bort fra bygningen og redusere risiko for vannskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport






TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel.
Enkelte vegger utvendig etterisolert 7 cm og med ny kledning i 2024, ref. eier.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Del av kledning med manglende luftespalte ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og uttørking. Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med kaldtloft, oppført med sperrer og taktro med bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Stedvis noe misfarging/skjolder. Foretatt fuktmålinger i trekonstruksjonene, uten å påvise unormale forhold. -Vær oppmerksom på at fuktnivå kan variere med årstid og klima.

Konsekvens/tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktproblemer over tid, noe som øker risikoen for sopp- og råteskader i trekonstruksjonene.
Foreta jevnlig ettersyn på loft for å avdekke eventuell fukt.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer montert i 2024 med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass.
Kjellervinduer med vedlikeholdsvennlig pvc-karm, 2-lags isolerglass fra 2022.
Bad/vaskerom i 1. etasje med eldre vindu i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Vindu bad/vaskerom med isolerglass med mer enn halvparten av forventet levetid passert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Alderen på isolerglass på vindu bad/vaskerom tilsier at det kan være økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt utskifting ved behov.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Terrassedører montert i 2024 med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 3-lags energiglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på understøttet bjelkelag.
Markterrasse oppført med terrassebord på tilfarere.
-Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpte flislagte trapper.
-Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger og himlinger generelt med slettmalte overflater, listfrie overganger, enkelte vegger med tapet og spiler.

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, helteppe og laminatgulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv i hybel med fraglidde skjøter, del av gulv beskadiget lokalt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fraglidde skjøter i laminatgulvet bør utbedres for å hindre skade og redusere risiko for fuktopptak og svelling ved rengjøring eller vannsøl. Beskadiget del av gulv bør skiftes.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjellergulv med ujevnheter. Målt høydeforskjell i gang i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 bør høydeforskjellene utbedres. Ujevnheter i gulvet kan medføre redusert brukskomfort og økt risiko for skader på gulvbelegg eller inventar. Eventuelle utbedringer bør vurderes i forbindelse med fremtidig oppussing eller renovering.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt teglsteinspipe uten tilknyttet ildsted.
Kontroll av pipeløp må foretas før eventuell tilknytning av ildsted.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innredet kjelleretasje med innvendig påforet vegg.

Vurdering av avvik:
• Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Foretatt hulltaking i innvendig påforet vegg, påvist skadelig fukt i bunnsvill.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i kjelleren for å sikre luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Skadelig fukt i bunnsvill må utbedres for å hindre videre utvikling av råte, sopp og konstruksjonsskader. Manglende tiltak kan føre til omfattende skader og redusert inneklima.

I kostnadsestimat er det medtatt etablering av ventilasjon, og åpning av vegger for uttørking.
Utbedring av drenssytem ikke medregnet her.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Rettløpstrapp i trekonstruksjon mellom vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Lav høyde i etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Frihøyden i trappeløpet er lav, noe som kan medføre risiko for hodeskader ved ferdsel i trappen.
Tiltak for å øke frihøyden bør vurderes, men dette kan være krevende å utbedre i eksisterende konstruksjon.
Vær oppmerksom på forholdet og utvis forsiktighet ved bruk av trappen.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Stor garasje oppført i trekonstruksjon på støpt gulv på grunn. Gulvfliser med epoxyfuger. 2 stk store leddporter i isolert metall med portautomatikk, porter med bredde 3,7 meter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2016, ref. eier.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold, slukrenne i dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Slukrenne i dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap, dusjnisje med takmontert armatur.

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.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2016, ref. eier.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.

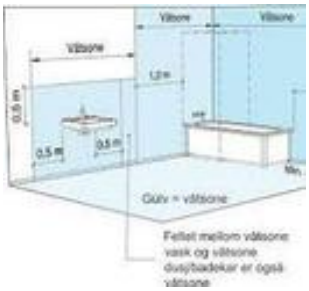
Vurdering av avvik:

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

Vindu med trekarm i del av vegg ved dusj definert som våtsone.
Dør med manglende/uferdig belistning karm og list/tetting på terskel.

Konsekvens/tiltak

Vindu med trekarm i våtsone bør fuktbeskyttes eller utbedres med egnede materialer.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, oppsvelling og forringelse av materialene, samt skade på tilstøtende konstruksjoner over tid.
Dør med manglende/uferdig belistning/tetting bør ferdigstilles.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i dusjnisje.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Vannledninger med gjennomføring i gulv i dusjnisje. Tetting utført med elastisk fugemasse, ingen membran opp på rør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rørgjennomføringene må tettes forskriftsmessig med membran opp på rør for å sikre vanntetthet i våtsonen.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannlekkasje til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





Rørgjennomføring i gulv i dusjnisje

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvklosett, servantskap, dusjnisje, røropplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Foretatt fuktmåling i åpning underside av etasjeskillet under bad, uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad/vaskerom fra 2023, dokumentasjon ikke fremlagt.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

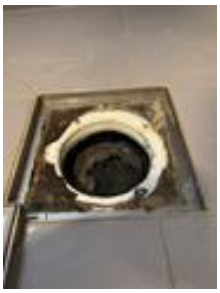
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i senket dusjnisje.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje, røropplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilluft ikke etablert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet for å sikre god ventilasjon.
Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og sopp-/muggdannelser.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med benkeplate i polert marmor, benkebeslag i kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kjøleskap. Montert automatisk vannstoppventil og komfyrvakt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Vannledninger rør-i-rør avsluttet i servantskap uten tettehylser, lekasjedeteksjon bør monteres.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Vannledninger rør-i-rør bør avsluttes med tettehylser i servantskap for å hindre lekkasjer og følgeskader ved eventuelle rørbrudd. Manglende tettehylser øker risikoen for skjulte vannskader.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator integrert i platetopp.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere ventilator med avtrekk ut av bygningen for å sikre effektiv fjerning av fukt og matos.
Dagens løsning med kullfilter gir begrenset effekt, noe som kan føre til dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader over tid.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med slette finerte fronter, laminat benkeplate med benkebeslag i kompositt. Integrert platetopp, stekeovn og kombiskap kjøl/frys, innbygget oppvaskmaskin. Avløp til pumpe.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav.
Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader i konstruksjonen.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting til ventilator med avtrekk ut av bygget for bedre luftkvalitet og fjerning av matos.
Dagens løsning med kullfilter gir begrenset effekt, noe som kan føre til dårligere inneklima og luktproblemer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i boligen utført i kombinasjon av eldre metallrør og nyere plastledninger i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

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

Inntaksledning og stoppekran uten kondensisolasjon, pågående kondensering på vannledning.
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Rørarbeider utført av ufaglært.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør monteres kondensisolasjon på inntaksledning og stoppekran for å hindre fuktskader som følge av kondensering.

Tettemuffer bør ettermonteres i enden av varerør på rør-i-rør-systemet for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Rørarbeider er utført av ufaglært. Konsekvensen er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløp.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Vesentlig del av boligen uten ventilering.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i boligen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og godt innemiljø.
Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert varmepumpe luft-luft.

TG 1 Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme og varmepumpe luft-til-luft.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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



Tilstandsrapport

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

Oppgradert elektrisk anlegg de siste år.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport



Underfordeling i garasje



Underfordeling i hybel



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 lokalt oppgradert i området ved hybelinngang. Del av grunnmur med nyere utvendig isolasjon og puss.

Vurdering av avvik:

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

Påvist skadelig fukt i innvendig påført kjellervegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres eller oppgraderes utvendig fuktsikring og drenering ved grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning.
Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

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 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall fra bygningen og ut fra grunnmuren, for å hindre at overflatevann samler seg inntil grunnmuren.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i grunnmur og kjeller, samt forringelse av innemiljøet.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Inntaksledning vann med eldre metallrør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurderingen av tilstandsgrad er basert på ledningenes alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da ledningene har passert halvparten av forventet levetid.
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

Beskrivelse

Veranda vest med avvik i rekkverkshøyde.
Veranda øst, over hybelinngang, med åpninger i rekkverk over dagens krav.
Radonmåling ikke foretatt.
Innvendig trapp med manglende håndløpere.
Utvendige trapper, hovedinngang og hybelinngang, mangler rekkverk/håndløper.
Støttemur v/hybelinngang mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1988

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående dobbelgarasje oppført i trekonstruksjon på støpt gulv på grunn.
Bred leddport i isolert metall med portautomatikk.

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	134	86		220	126
Kjeller	85			85	
SUM	**219**	**86**			**126**
SUM BRA	**305**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue/kjøkken, bad, bad/vaskerom	Garasje	
Kjeller	Trapperom/gang, entré/gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjelleretasje ombygget/innredet til oppholdsrom. Bruksendringen er ikke omsøkt/godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Elektriske installasjoner.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Kjelleretasje ombygget/innredet til oppholdsrom. Bruksendringen er ikke omsøkt/godkjent.
Stue/kjøkken tilfredsstiller ikke krav til mengde dagslys. Soverom tilfredsstiller ikke krav til rømning. Etasjen innehar ingen ventilering.
Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om søknad/endring.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		52		52	
SUM		**52**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Fredrik Henanger Vorum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	104	67		0	1515.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Posthusveien 2

Hjemmelshaver
Vorum Fredrik Henanger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde med sentral beliggenhet til barnehage, skole, idrettsanlegg, togstasjonen og Halmstad handelsområde.

Kommentarer til Egenerklæring :

El-kontroll er ikke avholdt.
Det er utført rør-arbeider, av ufaglært.
Der er utført arbeider på dreneringssystem for del av boligen, ved inngang til hybel.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.06.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Rasjonell Elektro, 30/6-26 ; Utført i 2023 : Div ifbm hybel; Stikk/brytere, varmekabler baderom, ny underfordeling	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Rasjonell Elektro, 30/6-26 ; Utført i 2024 : Div ifbm renov 1. etasje	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		El Partner, 27/9-2019 ; Varmekabler, skjult anlegg, brytere/stikk	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LU1364

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fredrik Henanger Vorum	9578-5997-4-1425944	2026-07-05 07:56:26
Malin Johnsen	9578-5995-4-2841828	2026-07-05 09:28:08

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. juli 2026

Oppdragsnummer
41-0149/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Posthusveien 2, 1580 RYGGE

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Fredrik Henanger Vorum, Malin Johnsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2015

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: 43850088
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Badene er pusset opp for en del år siden. Jeg jobber med salg av produkter og veiledning til håndverekere på bad. Så kan både produktene og utførelsen godt. Men er gjort av meg, som ufaglært person

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Badene er pusset opp for en del år siden. Jeg jobber med salg av produkter og veiledning til håndverekere på bad. Så kan både produktene og utførelsen godt. Men er gjort av meg, som ufaglært person

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

Nei

Eventuell kommentar: Har muligens noen bilder

---

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: Mye egeninnsats, og leide inn et firma til noe.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Område foran kjellerinngang er drenert på nytt

---

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: Rasjonell elektro og El partner

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Huset ble tilbygget i 1991. Bruksendring kjeller er ikke søkt om, og det er ikke søkt om skifte av vinduer/ montering av vinduer.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke så vidt jeg vet, men det er ikke drenert i nyere tid på 3 av ytterveggene

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vært tette rør pga brukerfeil. Rør og kanalrens har vært og spylt gjennom, og ikke vært problemert etter det.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Nei. Det er innvendig adkomst i mellom bodelene

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg 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

---

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: 41-0149/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Malin Johnsen	**2026-07-05**	**Fredrik Henanger Vorum**	**2026-07-05**

Identifikasjon

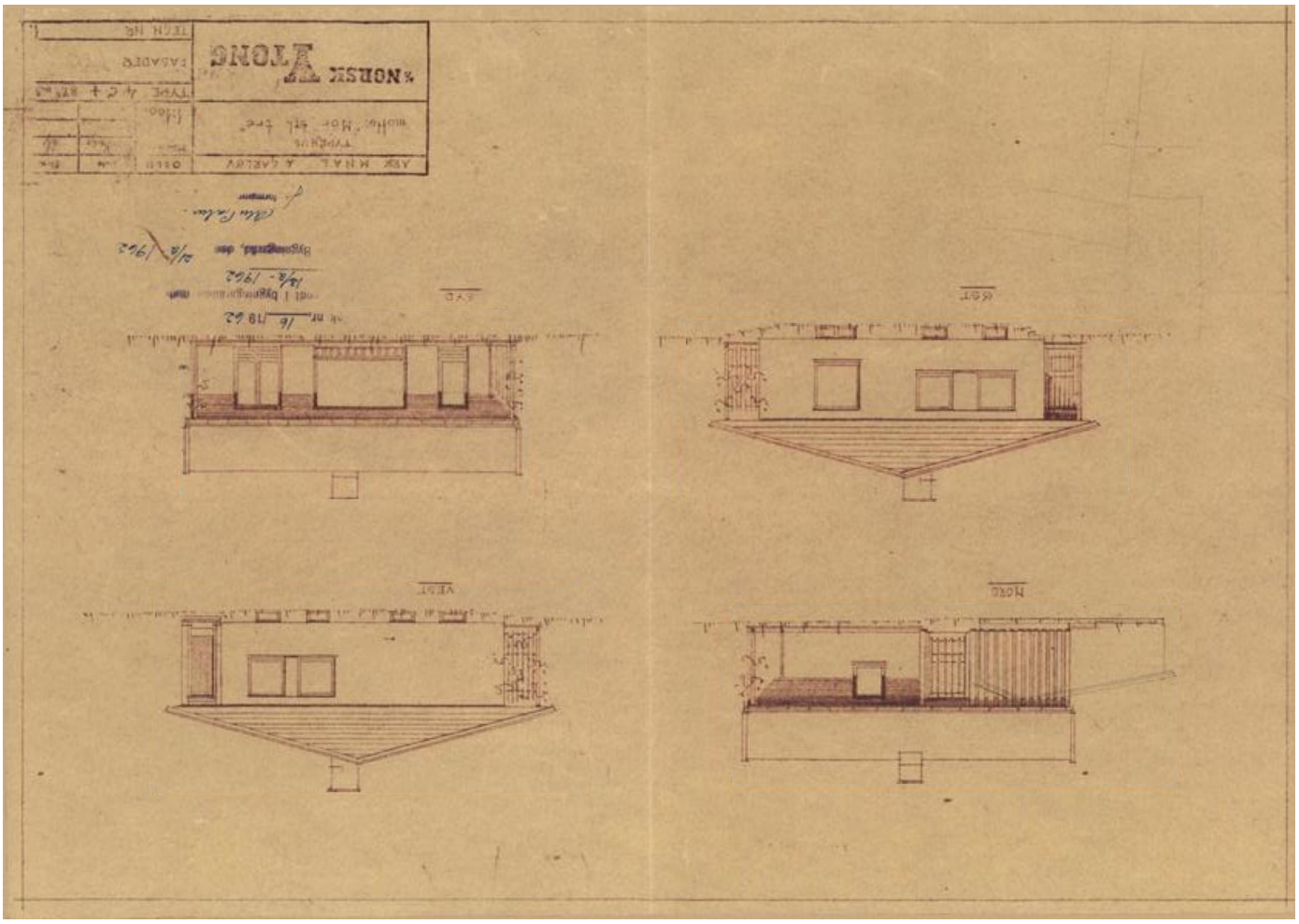
Malin Johnsen

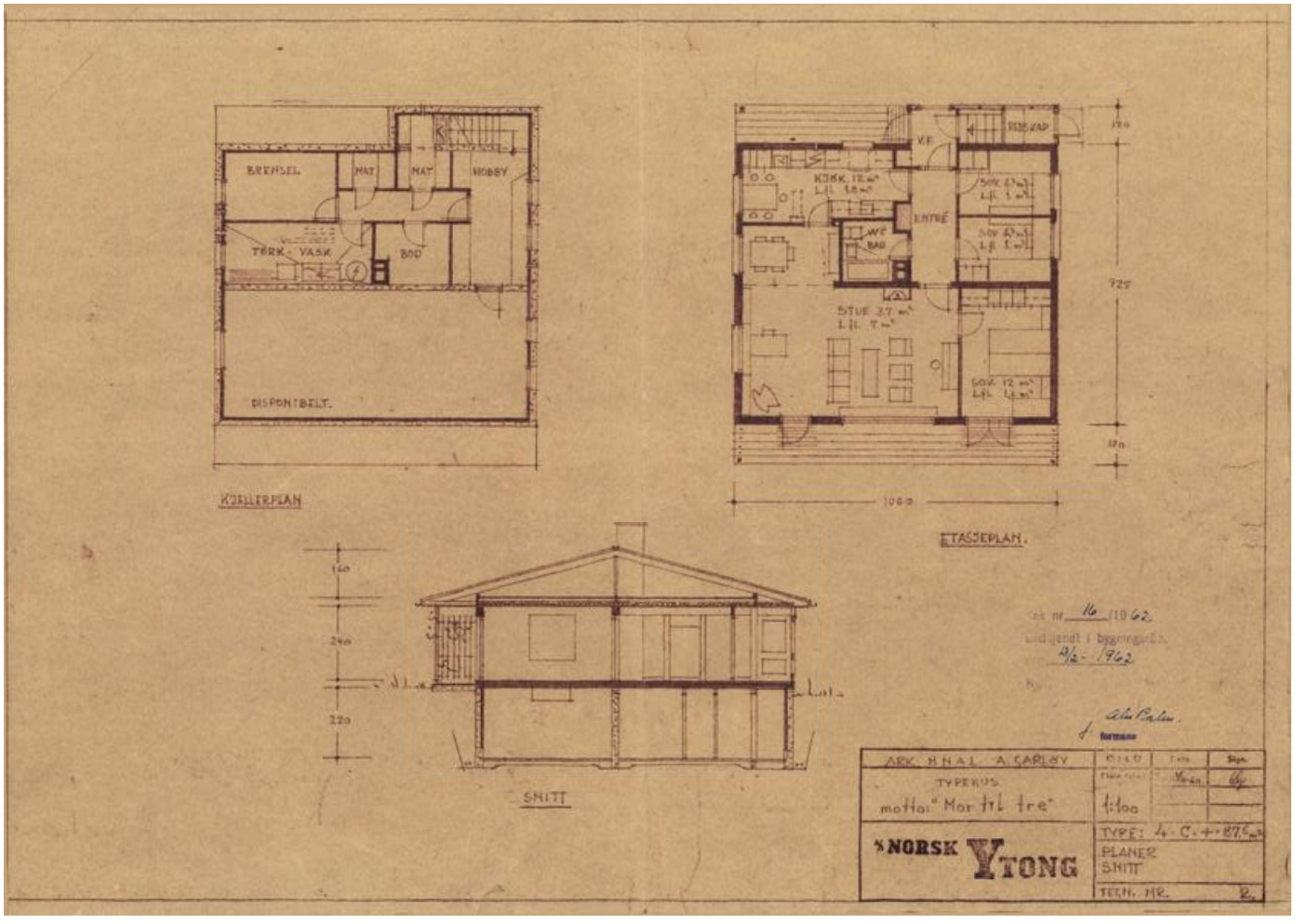
Identifikasjon

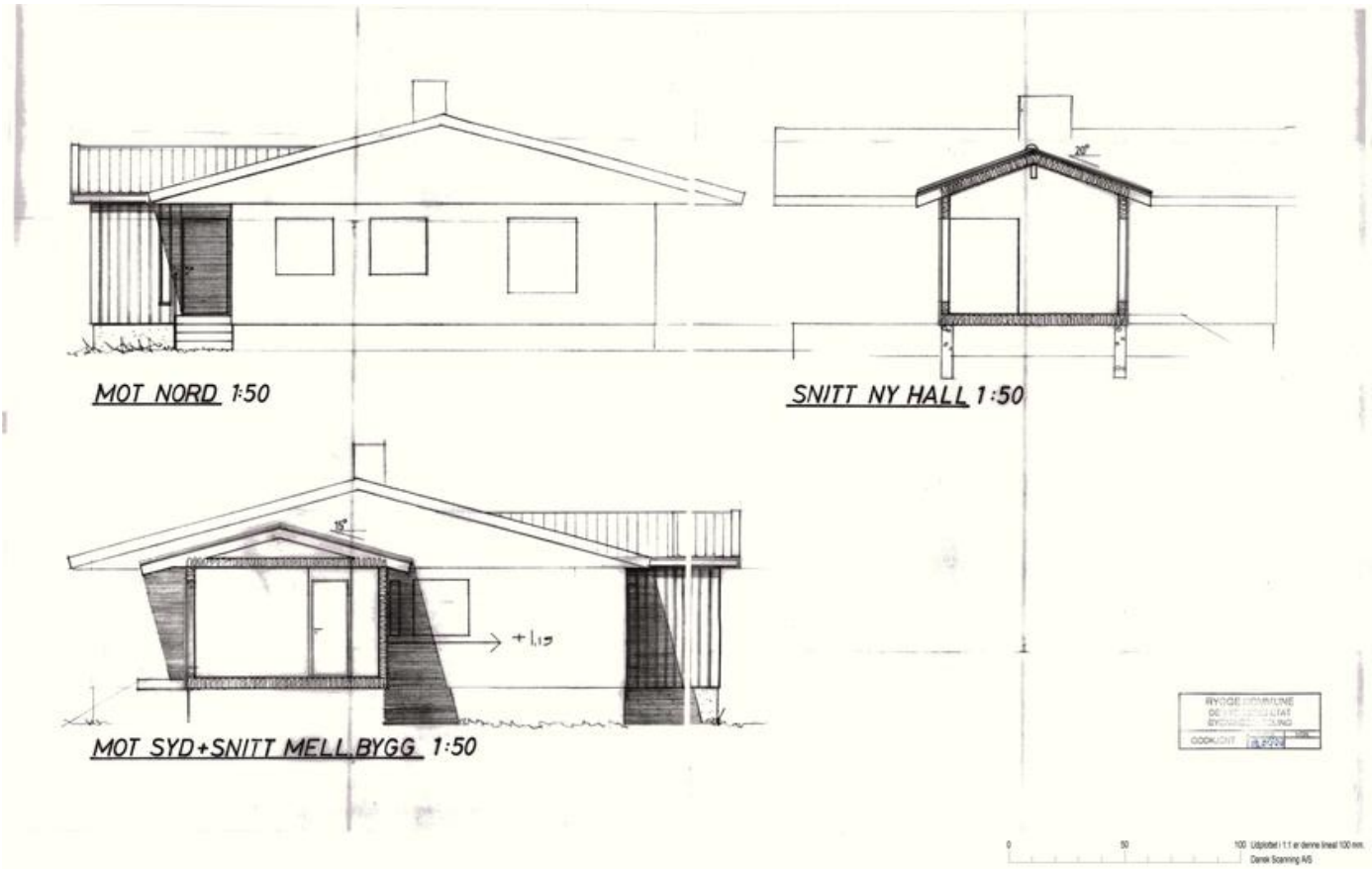
Fredrik Henanger Vorum

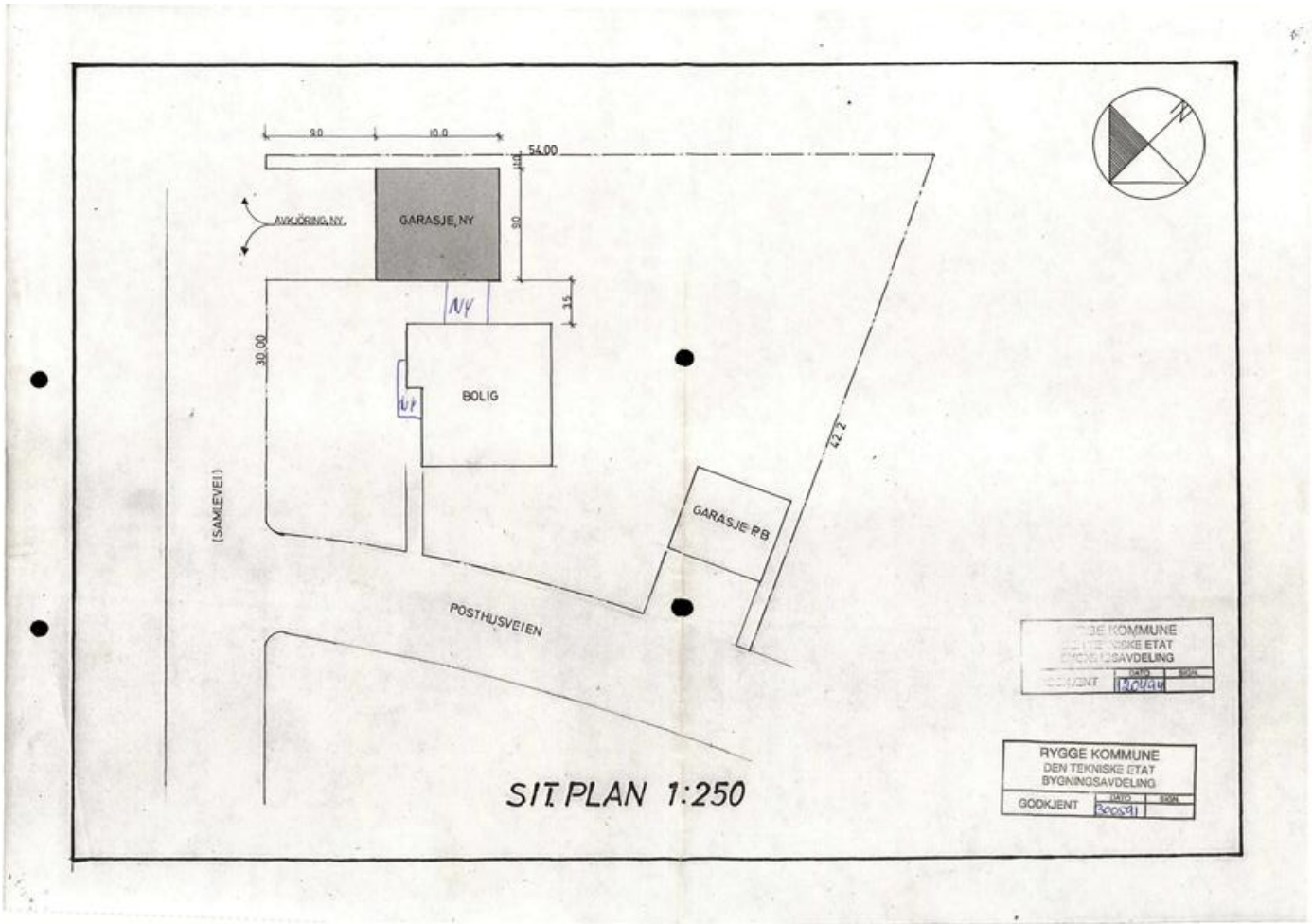
Signicat

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

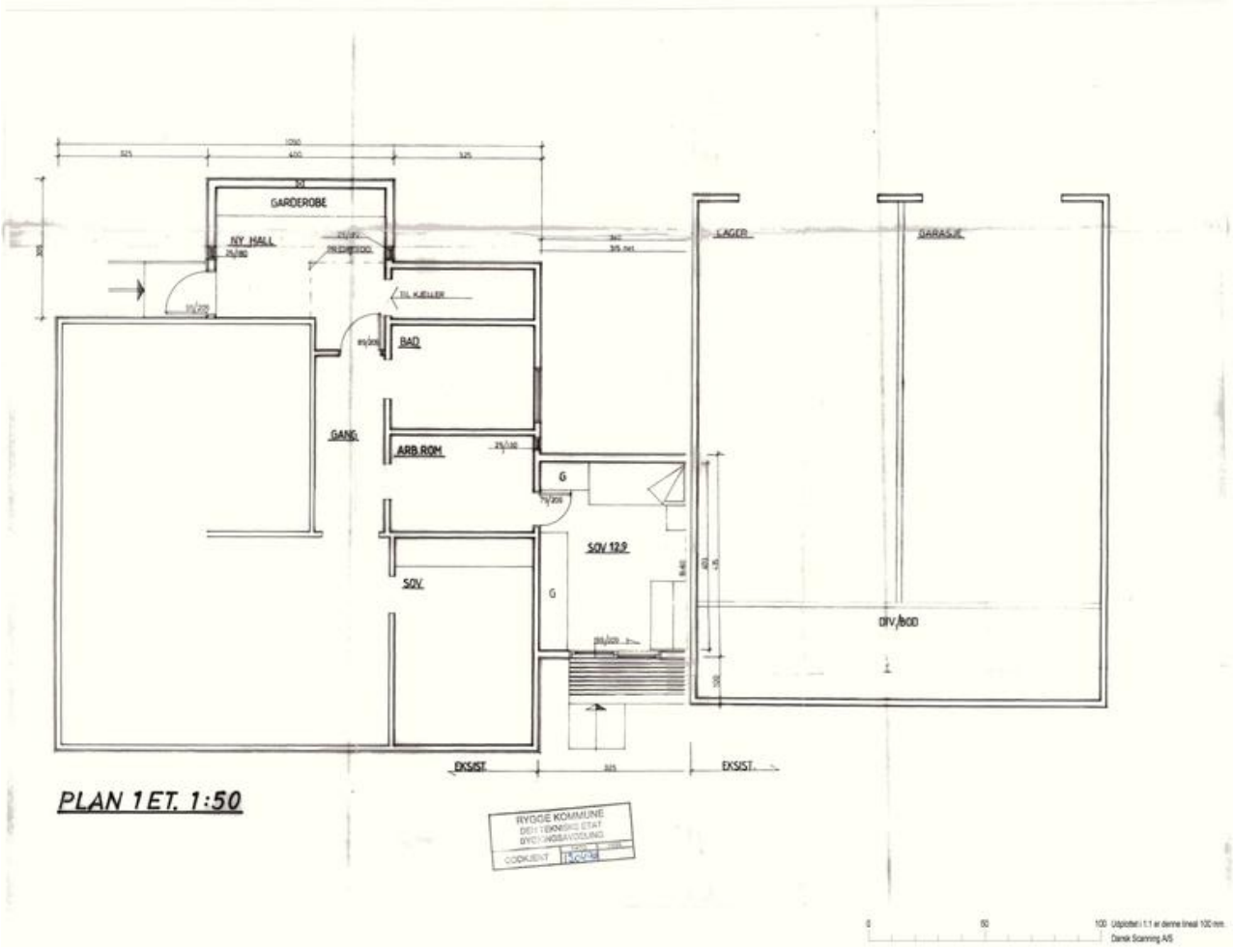



BRENSEL
MAT
MAT
HOBBY
TØRK - VASK
BOD
DISPONIBELT.
KJELLERPLAN
KJØK. 12 m²
LH. 1,8 m²
SOV. 12 m²
LH. 1,8 m²
ENTRÉ
WC
BAD
STUE 37 m²
LH. 7 m²
SOV. 12 m²
LH. 1,8 m²
VF
1060
925
ETASJEPLAN.
140
240
220
SNITT
NORSK YTONG
PLANER
SNITT
TEGN. NR.


MOT NORD 1:50
SNITT NY HALL 1:50
MOT SYD+SNITT MELL.BYGG 1:50
RYGGE KOMMUNE
GODKJENT


9.0
10.0
54.00
AVKJØRING NY.
GARASJE NY
BOLIG
30.00
(SAMLEVEI)
GARASJE EB
POSTHUSVEIEN
42.2
SITPLAN 1:250
RYGGE KOMMUNE
DEN TEKNISKE ETAT
BYGNINGSAVDELING
GODKJENT


MOT ÖST 1:50
MOT VEST 1:50
BYGGE KOMMUNE
TEKNISKE ETAT
BYGNINGSAVDELING
GODKJENT


GARDEROBE
NY HALL
TIL KJELLER
BAD
GANG
ARB.ROM
SOV 12.9
SOV
LAGER
GARASJE
DIV.BOD
EKSIST.
EKSIST.
PLAN 1 ET. 1:50
BYGGE KOMMUNE
GODKJENT

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985
Bevaring av bygninger og anlegg
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
Bolig/Forretning/Kontor
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse, frittliggende småhus
Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Kjøreveg
Gang- og sykkelveg
Annen veggrunn, grøntarea
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Avkjørsel

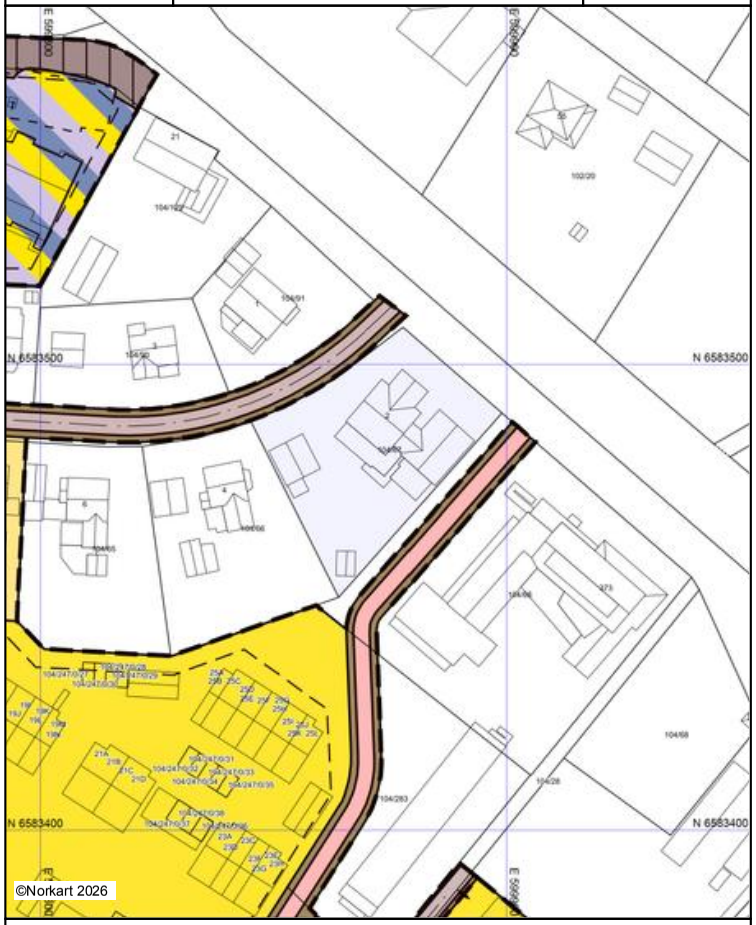
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/67
Adresse: Posthusveien 2
Dato: 25.06.2026
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.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985
- Boligområde - nåværende
- Boligområde - framtidig
- Senterområde - nåværende
- Senterområde - framtidig
- Kontor - framtidig
- Kommunalteknisk virksomhet - nåværende
- Friområde - nåværende
- Park/turveg - framtidig
- LNF-område
- Vegareal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende
- Lufthavn - nåværende
- Parkering - fremtidig

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

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

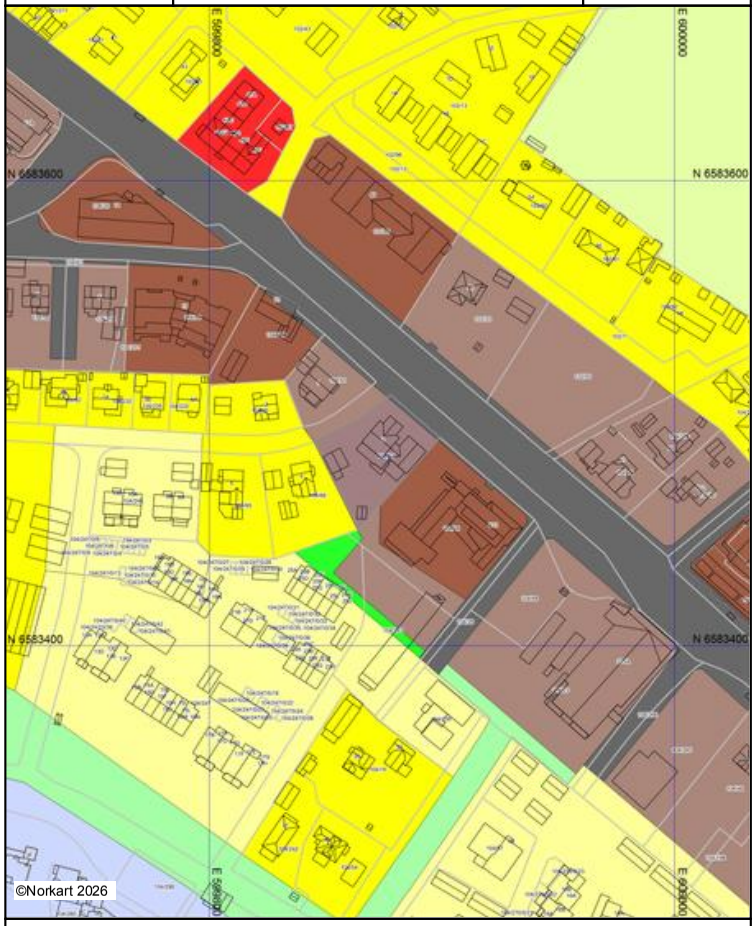
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/67
Adresse: Posthusveien 2
Dato: 25.06.2026
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.

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 104/67
Adresse: Posthusveien 2
Dato: 25.06.2026
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



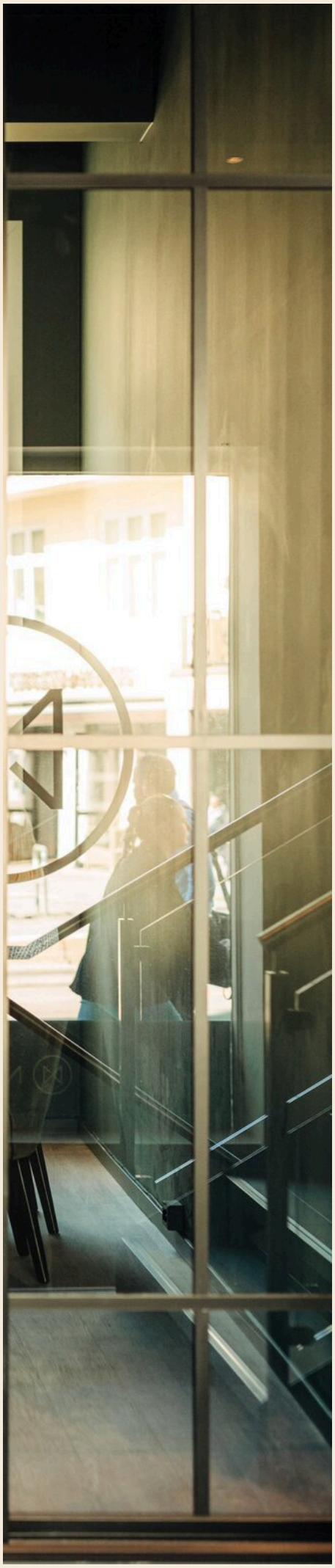
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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.

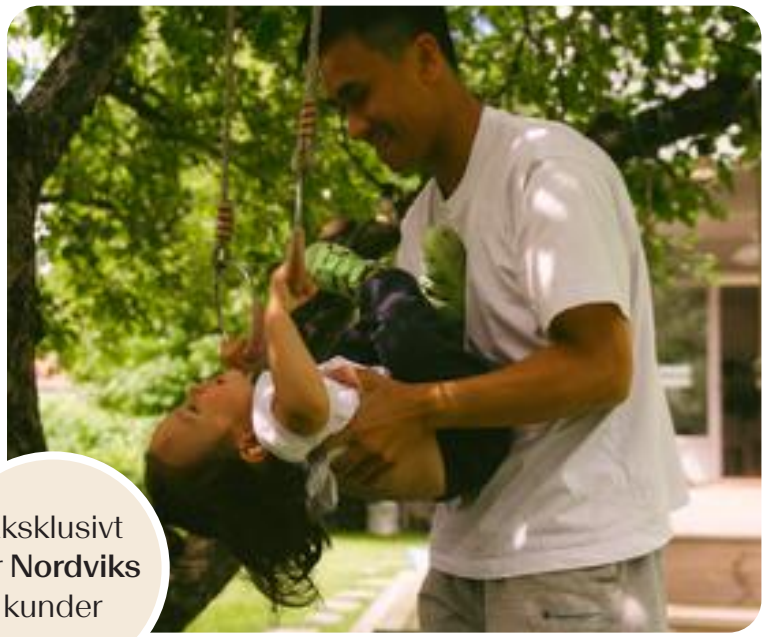


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

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: 41-0149/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Posthusveien 2 1580 RYGGE
Matrikkel: Gnr 104, bnr 67 (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:



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



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

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