NORDVIK

Tronvikveien 13

6 soverom | 197 kvm | Enebolig

Velkommen til

Tronvikveien 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
44	Nabolagsprofil
45	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
77	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.02.2026

Nøkkelinformasjon



Sjarmerende og påkostet eiendom med generasjonsbolig/utleiedel - Uteplasser på totalt 75 kvm - Perfekt for storfamilien!

Prisantydning	**8 790 000,-**
Omkostninger	**221 130,-**
Totalpris	**9 011 130,-**
BRA-i	**197 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1907**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

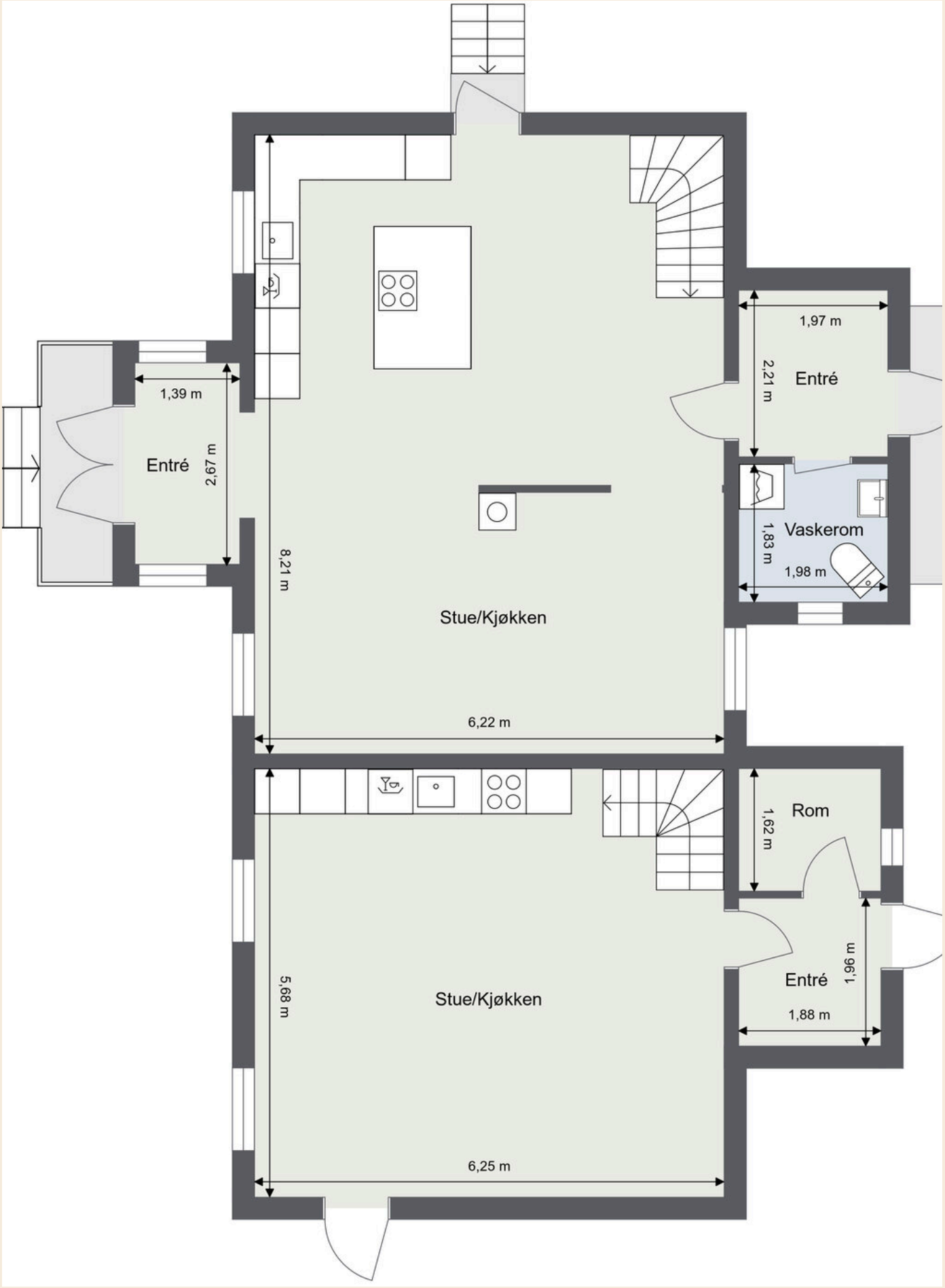
Velkommen til Tronvikveien 13!

- Hoveddel betydelig renovert og ny godkjent boenhet fra 2020.
- Gjennomført kombinasjon av historisk sjarm og moderne oppgraderinger.
- Godkjent m/to enheter -ideell som generasjonsbolig eller utleie.
- Svært velholdt og betydelig påkostet over flere perioder.
- God takhøyde og varmekabler i hele 1. etg.
- 2 kjøkken fra 2020, 2 bad og 2 toalettrom/vaskerom.
- Lydisolering og lydbøyler i mellom enhetene.
- Umiddelbar nærhet til Jeløys unike landskap og turområder.
- Vestvendt terrasse og sydvendt markterrasse.

Boligen har en attraktiv beliggenhet med kort avstand til både vannet, flotte turområder og sentrum. Fra boligen er det gangavstand til flere barnehager, barneskole og ungdomsskole, samt kort vei til sentrum og tog.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm









Allerede ved første møte får man en forsmak på boligens stil og særpreg. Inngangspartiet har god takhøyde, mønstret fliser med varme, panelkledde vegger og skrått tretak.





Fra gangen mot nord er det adkomst til toalettrom/vaskerom samt videre inn til boligens åpne stue- og kjøkkenløsning.

Vaskerom/toalettrom er opprinnelig fra 1999. Rommet har varme i gulv, opplegg for vaskemaskin, servant og gulvmontert toalett. I 2020/2021 ble gulvet flytsparklet og det ble lagt nytt sveiset vinylbelegg.



Boligens hoveddel byr på en romslig og sosial stue- og kjøkkenløsning. Det åpne rommet nås naturlig fra begge inngangspartier, og den vestvendte verandaen på 55 kvm er lett tilgjengelig via verandadør fra kjøkkenet.





Det ble lagt nytt gulv i hele denne etasjen i 2025.







Langs vindusveggen er det dobbel oppvaskkum med utsyn mot hagen, og over benken er det åpne hyller som gir rom for både oppbevaring og dekor.



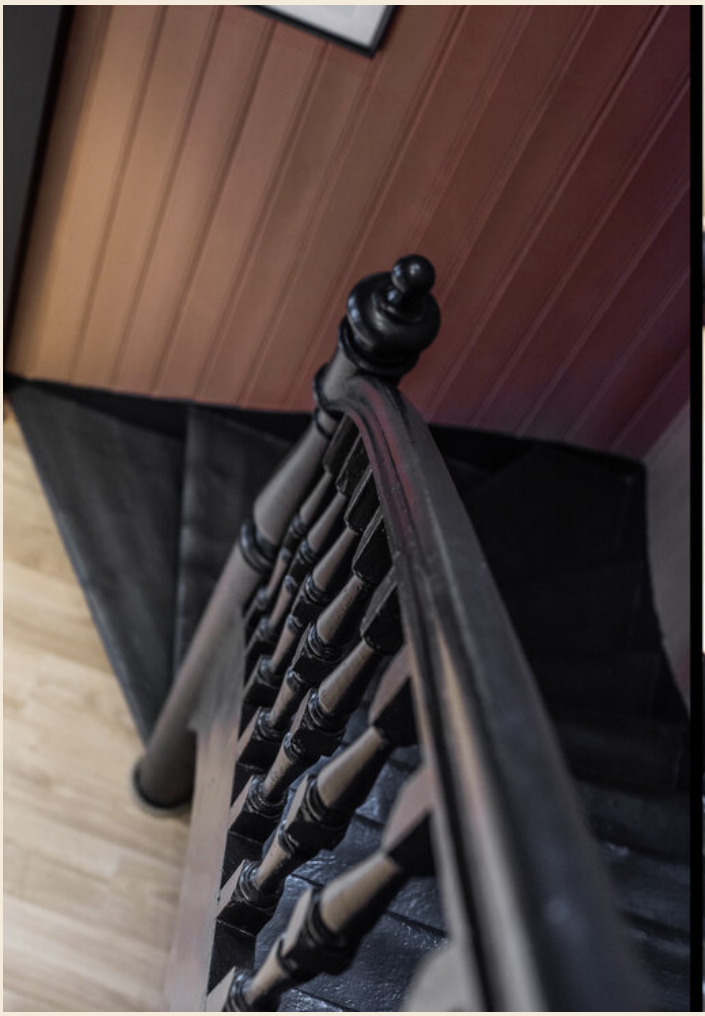


Peisen ble bygget opp av fagfolk i 2020, og blir et naturlig romskille mellom stue og kjøkkendel. Pipa ble pusset utvendig fra topp til bunn i 1999.

Det er utstrakt bruk av downlights i himling, og synlige kontrastbjelker bidrar til å gi rommet særpreg.



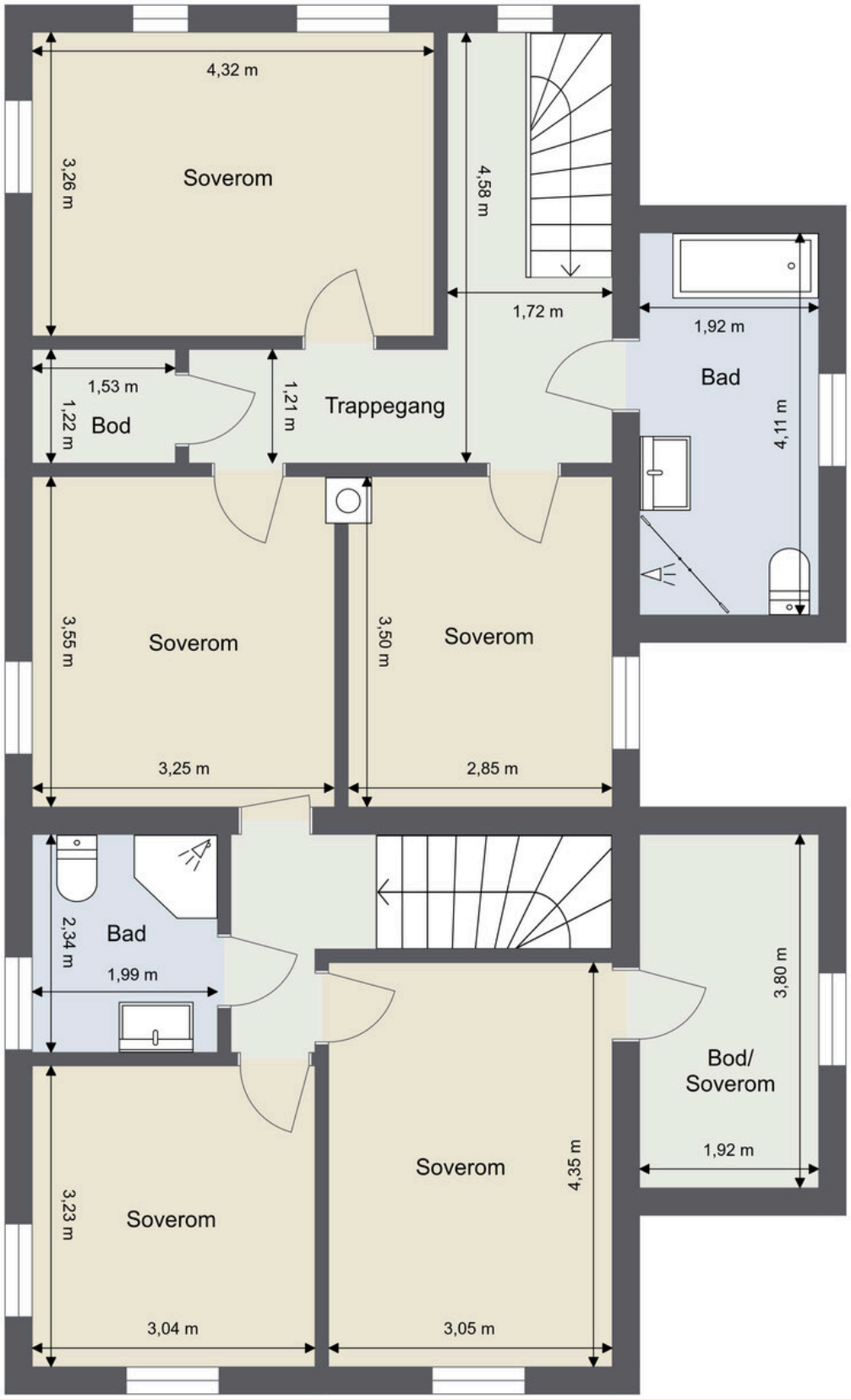






Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 99 kvm
Total BRA: 99 kvm





















Leilighet/generasjonsdelen har egen inngang. Her er det panelkledde vegger og vinylgulv med varmekabler.





Det er lagt varmekabler i hele underetasjen, og hver boenhet har eget sikringsskap og tilgang til egen uteplass.

Toalettrom/vaskerom ligger rett ved inngangen. All infrastruktur ble lagt ferdig i gulv og vegger i 2021, og det ble lagt vinylgulv i 2026.







Kjøkkenet i denne delen er også fra 2020. Innredningen har laminerte skrog og slette fronter, kombinert med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum.





Løsningen er kompakt langs hele veggen med gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter. Integrerte hvitevarer består platetopp med ventilator, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøl-/fryseskap.

Denne delen ble tilbygget i perioden 2010-2012 med stue i 1. etasje og soverom i 2. etasje. I 2020 ble delen ombygget, og boligen ble samtidig godkjent for to boenheter.























Her ser du inngangspartiet mot nord. I 2005 og 2021 ble uthuset i bakkant renovert og senere fornyet, det ble søkt om og godkjent 2021. Uthuset har to innganger og benyttes i dag som trimrom og hobbyrom/kontor.





Treningsrom i uthuset.

2025 ble overbygg til kjellernedgang satt opp. I kjelleren er det bod og vaskerom. Takhøyden i kjeller varierer fra 195-204 cm.





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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0276/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tronvikveien 13, 1517 MOSS
Gnr 1, bnr 2562 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Elisabeth Håvik Simonsen
Tormod Simonsen
Martine Håvik Norum
Marius Norum

Kjøpesum og omkostninger
8 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
219 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
221 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
240 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 011 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 030 830,- (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
1907

Etasje
3

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 197 kvm
BRA-e: 75 kvm
Totalt BRA: 272 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Hoveddel: Entré, entré, toalettrom/vaskerom og stue/kjøkken.
Leilighet/generasjonsdel: Entré, toalettrom/vaskerom og stue/kjøkken.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 20 kvm. Sydvendt markterrasse.
TBA: 55 kvm. Vestvendt terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Hoveddel: Trapperom, bod, bad og tre soverom.
Leilighet/generasjonsdel: Bad, to soverom og bod/soverom.
Total BRA: 99 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 20 kvm. Bod-/teknisk-/vaskerom.
Total BRA: 20 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 12 kvm. Bod.
Total BRA: 12 kvm.

Uthus
1. etasje:
BRA-e: 43 kvm. Trimrom og hobbyrom/kontor.
Total BRA: 43 kvm.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyden i kjeller varierer fra 195-204 cm.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
Hoveddel:
1. etasje: Entré, entré, toalettrom/vaskerom og stue/kjøkken.
2. etasje: Trapperom, bod, bad og tre soverom.
Leilighet/generasjonsdel:

1. etasje: Entré, rom,(toalettrom/vaskerom) og stue/kjøkken.
2. etasje: Bad, to soverom og bod/soverom.

Øvrige arealer:
Kjeller: Bod-/teknisk-/vaskerom.
- Uthus med trimrom og kontor/hobbyrom.
- Vestvendt terrasse på 55 kvm.
- Sydvendt markterrasse på 20 kvm.

Standard
Tronvikveien 13 er en stor og innholdsrik eiendom bestående av romslig hoveddel samt egen, godkjent boenhet fra 2020, i dag benyttet som generasjonsbolig. Boligen byr på fleksible bruksmuligheter - enten for storfamilien, kombinert bolig og utleie, eller som egen avdeling for ungdom eller øvrig familie. Eiendommen har en stor og solrik hage med gode uteplasser samt parkering på egen gårdsplass. I 2021 ble gårdsplassen steinsatt og opparbeidet, ny plen lagt og terrenget tilpasset med støttemur for parkering. Boligen er løpende vedlikeholdt, og hele huset ble malt i 2023. Det ble samtidig montert nye beslag og takrenner.

Opprinnelig bolig (hoveddelen) har blitt betydelig renovert innvendig. Alt av rør inne i huset og helt ut til hovedledninger ble fornyet i 1999. Det elektriske anlegget ble samtidig oppgradert. Strømmen ble byttet i 1999, og alt ble trukket på nytt i 2020. Det ble montert nye vinduer og dører, alle bjelkelag ble forsterket, og det ble lagt nye gulv og vegger. Yttervegger og tak ble etterisolert, og alle overflater ble fornyet. Alle boligens våtrom har vinyl med opprett og er sveiset av fagarbeidere. El-, rør- og våtromsarbeider er utført av fagfolk, mens øvrig snekkerarbeid er utført av eier.

HOVEDDEL
· 1. etasje:
Boligens hoveddel har to separate innganger, én mot syd og én mot nord. Inngangspartiet mot vest er lunt og innbydende, med mønstret fliser med varme, panelkledde vegger og skrått tretak som gir rommet særpreg. Allerede ved første møte får man en forsmak på boligens gjennomførte stil. Doble ytterdører og god takhøyde skaper et romslig førsteinntrykk, og det er god plass til oppbevaring og sittebenk. Inngangen mot nord ble tilbygget i 1999. Herfra er det adkomst til toalettrom/vaskerom, opprinnelig fra 1999. Rommet har varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, servant og gulvmontert toalett. I 2020/2021 ble gulvet flytsparklet og det ble lagt nytt sveiset vinylbelegg.

Boligens hoveddel byr på en romslig og sosial stue- og kjøkkenløsning. Det åpne rommet nås naturlig fra begge inngangspartier, og planløsningen gir god flyt mellom sonene. Det ble lagt nytt gulv i hele denne etasjen i 2025. Det er utstrakt bruk av downlights i himlingen og synlige kontrastbjelker. Peisen ble bygget opp av fagfolk i 2020, og fungerer som et naturlig romskille mellom stue- og kjøkkendel. Pipa ble pusset utvendig fra topp til bunn i 1999.

Kjøkkenet fra 2020 fremstår som et gjennomført element i boligen. Innredningen har mørke, klassiske fronter med profilerte skuffer og skap, kombinert med lys kvarts benkeplate som gir en tydelig kontrast. Det er god arbeidsplass både langs vegg og på kjøkkenøya. Øya fungerer som rommets naturlige samlingspunkt og har integrert kokesone med ventilator. Langs vindusveggen er det dobbel oppvaskkum med utsyn mot hagen, og over benken er det åpne hyller som gir rom for både oppbevaring og dekor. Integrerte hvitevarer består av platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøl-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og waterguard. Fra kjøkkenet er det utgang til uteplass og hage.

· 2. etasje:
En flott, bevart trapp fører opp til øvre etasje. Trappen understreker boligens preg med dreide spiler og mørk utførelse. I trappeoppgangen er det god takhøyde, og i mellomgangen finnes loftsluke. Etasjen ble etterisolert ved renoveringen i 1999-2000, med 10 cm i reisverk, 15 cm i skråtak og 15 cm i himling.

Boligens romslige bad er fra 2003. I perioden 2020/2021 ble gulvet flytsparklet, det ble lagt nytt sveiset vinylbelegg og dusjhjørnet ble flislagt. Badet har god takhøyde med skråtak og synlige, mørke takbjelker. Rommet inneholder servantseksjon med skuffer og speil med tilhørende hyller, dusjhjørne med inn- og utadslående glassdører, samt frittstående badekar.

Etasjen rommer i dag tre gode soverom. Hovedsoverommet fremstår som romslig og innbydende med malte panelvegger og god plass til dobbeltseng og oppbevaring. Langs den ene veggen er det et romslig, åpent garderobeskap med tilhørende lukket modul som gir gode oppbevaringsmuligheter. Soverom to og tre er tilnærmet like store og fremstår lyse og trivelige med malte panelvegger og skråtak. Ett av soverommene har takvindu, og fra dette rommet er det innvendig adkomst via lukket dør til leilighet/generasjonsdelen.

LEILIGHET/GENERASJONSDEL
· 1. etasje:
Denne delen ble oppført i perioden 2010-2012 med stue i 1. etasje og soverom i 2. etasje. I 2020 ble boligen ombygget og samtidig godkjent for to boenheter. Det er lydisolering mellom enhetene med lydbøyler og gips i tak i 1. etasje samt lydplater i gulv i 2. etasje. Det er lagt varmekabler i hele underetasjen, og hver boenhet har eget sikringsskap og tilgang til egen uteplass.

Denne delen har egen inngang og fremstår med panelkledde vegger og vinylgulv med varme. Toalettrom/vaskerom ligger rett ved inngangen. All infrastruktur ble lagt ferdig i gulv og vegger i 2021, og det ble lagt vinylgulv i 2026. Rommet har varme i gulv og inneholder servant med skap, gulvmontert toalett, speil og opplegg for vaskemaskin. Det er installert elektrisk styrt avtrekksvifte.

Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet. Det er downlights i himling, og planløsningen gir naturlig plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuedelen er det direkte utgang til uteområde, noe som gir en fin overgang mellom inne- og uterom.

Kjøkkenet i denne delen er fra 2020. Innredningen har laminerte skrog og slette fronter, kombinert med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Løsningen er arealeffektiv og kompakt langs veggen og gir gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter. Integrerte hvitevarer består av platetopp med ventilator, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøl-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og waterguard.

· 2. etasje:
Denne etasjen har lydplater på gulv. Vel oppe er det lukket dør med adkomst til hoveddelens soverom to. Badet har varme i gulv og vinylbelegg med oppbrett og sveisede skjøter. Dekorativt gulvmønster, skrå himling med panel, innfelte downlights og lyslist langs taket gir behagelig belysning. Videre inneholder rommet servantseksjon med skuffer, rundt speil og sorte detaljer, dusjkabinett, gulvmontert toalett.

Etasjen har opprinnelig tre soverom. Ett av rommene er i dag benyttet som bod/omkledningsrom i tilknytning til hovedsoverommet og fungerer som en praktisk garderobeløsning. Hovedsoverommet fremstår romslig og luftig med svært god takhøyde og skrå himling. Soverom to har tilsvarende god takhøyde og et lunt uttrykk, med skråtak og vinduer på to sider som gir fint lysinnslipp.

I 2025 ble det oppført overbygg til kjellernedgangen. I kjelleren er det bod og vaskerom. Takhøyden varierer fra ca. 195–204 cm. Uthuset ble renovert i 2005 og senere fornyet i 2021. Det ble søkt om og godkjent i 2021. Uthuset har to innganger og benyttes i dag som trimrom og hobbyrom/kontor.

Innvendige overflater:
- Vegger med malte flater, panel og fliser.
- Gulv med laminat, vinyl og fliser.
- Malte flater og panel i himling.

Tekniske installasjoner:
- Rør-i-rør system fra 1999 og 2020.
- 3 stk. fordelerskap.
- Avløpsrør i plast.
- Naturlig ventilasjon med veggventiler.
- 2 stk. varmtvannsberedere fra 2020 á 300 liter.
- Elanlegg med automatsikringer.
- Varmekabler i gulv på badene og i alle gulv 1. etasje.
- Brann- og røykvarsler.
- Pulver slokkingsapparat.

Parkering
Det er elbillader som står på gårdsplassen og er koblet opp til hoveddelen. Laderen har ikke vært i bruk i 2025. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Boligen er påkostet og modernisert gjennom eierperioden fra 1999 og frem til i dag. Arbeidene er utført både av faglærte og ved egeninnsats, slik det fremgår av selgers egenerklæring.

Renovering av opprinnelig bolig, 1999-2000
- Huset ble totalrenovert innvendig fra juni 1999 til april 2000.
- Nytt VVS i 1999 i hus og helt ut til hovedledninger i vei
- Ny strøm fra stolpe inn i hus og i hele huset
- Nye vinduer og dører
- Alle bjelkelag forsterket, nye gulv og vegger
- Etterisolert 1. etasje med 5 cm inne og 5 cm ute
2.etasje etterisolert med det samme samt 10 cm i reisverket
- 15 cm i skråtak og 15 cm i tak i 2. etasje
- Alle innervegger og tak isolert med 10-20 cm etter dimensjon
- Alle overflater fornyet
- Vegger med panel furu perlestaff (senere malt)
- Gulv med furu 22 mm skrudd i bjelkelag (senere malt eller lagt laminat)
- Pipe pusset utvendig

2000/2001:
- Nytt tak med sutaksplater, ny lekting og Skarpnes enkeltkrum antikk takstein
- Nye takrenner og beslag
- Nye yttervegger: etterisolert 10 cm, papp, utlekting, stående sveiserpanel.
- Kjeller: fjernet gulv, gravd ned 20 cm, enkelt støpt gulv
- Overbygd veranda i front
- Pipe forsterket med pipering i leca og beslått av blikkenslager

1999-2003, tilbygg
- Tilbygg på 9 kvm grunnflate som i dag er inngangsparti og toalettrom/vaskerom i 1. etasje
- Gravd ned 80 cm, lecamur med krypkjeller, reisverk 15 cm med 5 cm utlekting inne, 20 cm bjelkelag og takbjelker.
- Hovedbad i 2. etasje ferdigstilt i 2003

2010-2012, påbygg
- Påbygg på 40 kvm grunnflate med stue nede og to soverom i 2. etasje
- Nye vinduer i denne delen
- Gravd ut 80 cm, lecamur med krypkjeller

2020, ny boenhet
- Tilbygg med inngangsparti og vaskerom
- Boligen godkjent for to boenheter
- To nye kjøkken
- Lydisolering mellom enhetene (lydbøyler og gips i tak i 1. etasje, lydplater i gulv i 2. etasje ny del)
- Varmekabler i hele undertetasjen
- Separate sikringsskap for hver boenhet

Våtrom
- Toalettrom/vaskerom i opprinnelig bolig fra 1999

- Hovedbad 2. etasje hoveddel ferdigstilt i 2003
- 2020-2021: Flytsparkling og sveising av belegg, oppgradering av våtrom i begge enheter
- Alt VVS fornyet fra kjeller i opprinnelig bolig til ny leilighet
- Egen varmtvannstank i leilighet
- Bad/vaskerom i ny leilighet ferdigstilt i 2026
- Alle våtrom har vinyl med oppbrett og sveiset av fagarbeidere

Elektrisk anlegg
- 1999: Moss Elektro fornyet anlegg fra stolpe og inn i hus samt hele huset
- 2020-2021: GK, Moss fornyet hele anlegget med ny inntakskabel til utvendig fordelingsskap
- Strøm trukket til to boenheter med egne sikringsskap
- Elbillader installert i 2024
- Anlegget kontrollert i 2024
- Samsvarserklæringer foreligger

Utvendig
- Hele huset malt i 2023
- Nye beslag og takrenner
- Uthus renovert i 2005 og 2021, søkt og godkjent 2021
- Gårdsplass steinsatt og opparbeidet i 2021
- Støttemur for parkeringsplass
- Overbygg over kjellernedgang i 2025
- Gjennomført radonmåling i perioden 2023-2024 med verdier innenfor anbefalte grenser, og det er installert ventiler som forebyggende tiltak.
- Opprinnelig hus ble renovert i 1999 med ny VVS helt ut til hovedledninger i vei. Det ligger overvannsledning klart uten kum i bakken ca. 1 meter utenfor hushjørnet der VVS ligger. Det er ikke drenert rundt opprinnelig hus. Vann ledes fra hovedhus ned i drensrør som ligger ut i bakken med steinmasse. Den nye delen av huset er drenert med avløp på samme måte. Alt overvann fra hovedhus og tilbygg går ut i grunn/hage (steinmasse), mens overbygg over dører går ut på gårdsplass.

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt av rør inne i hus samt helt ut til hovedledninger er nytt i 1999 1999: Bad/ vaskerom 1, 1.etg opprinnelig hus: - Elarbeid/ varmekabel/ nytt elinntak: Moss Elektro - Rørarbeid i hus og helt ut til hovedledning i gate: Moss rørleggerservice - Byggningsarbeid/ støp/ flis: utført selv 2020/2021: Bad/ Vaskerom 1 (samme som over): - Flysparklet gulv med sveising av belegg: Byggsørvis - Baderomspanel: Byggsørvis - Rørleggerarbeid: Moss rørleggerservice - El-arbeid: GK, Moss - Snekkerarbeid ellers er gjort av oss 1999: Baderom 2, 2.etg opprinnelig hus: - Alt av infrastruktur ferdig i gulv/ vegg, samme leverandører som bad 1999 - Snekkerarbeid ellers er gjort av oss 2003: Baderom 2, samme som over: - Varmekabel: Moss Elektro - Rør: Moss rørleggerservice - Støp og flisarbeid: utført av fagmann, ukjent om det ble sendt inn til kommunen - Snekkerarbeid ellers er gjort av oss 2020/ 2021: Baderom 2, samme som over - Flytsparkling og sveising av belegg samt flislegging dusjhjørnet: Byggsørvis - Rørleggerarbeid: Moss rørleggerservice - Elarbeid: GK, Moss - Snekkerarbeid ellers er gjort av oss 2020/2021 Alt av VVS nytt fra kjeller opprinnelig hus til ny leilighet med egen varmtvannstank Baderom 3, 2.etg ny leilighet: - Varmekabel/ elarbeid: GK, Moss - Rørleggerarbeid: Moss rørleggerservice - Våtromspanel, støp av gulv, sveising av belegg: Byggsørvis - Tredje parts kontroll via Moss Flis og Betong - Snekkerarbeid ellers gjort av oss 2021: Bad/ vaskerom 4, 1.etg ny leilighet: - Alt av infrastruktur lagt ferdig i gulv og vegger - El: GK - Rør: Moss rørleggerservice - Snekkerarbeid ellers er utført av oss 2026 Bad/ vaskerom 4, samme som over: - Varmekabel/ elarbeid: Elavsol (samme mann som fra GK) - Rørarbeid: Moss rørleggerservice - Støp og snekkerarbeid er utført av oss - Sveising av gulv: EWH (tidligere Byggsørvis).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punktet over for redegjørelse for fordeling faglært og egeninnsats Alle våtrom er vinyl med opprett og sveiset av fagarbeidere

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se redegjørelse for bad i punkt over.

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: Pipa er bestått av fagmann ute: Høyden tynnplate Pipa ble pussa utvendig fra topp til bunn i 1999 Peisen er i 2020 bygd opp av fagfolk Snekkerarbeid er utført av oss med ansvarlig søker der det var påkrevd. Vinduer er nye i 1999, flere nye i 2012 til påbygg samt i 2020 til nytt påbygg Yttervegger og tak har plast inne og papp ute, vindsperre på påbyggene etter 2012 Huset er totalrenovert innvendig juni 1999 til april 2000 da vi flyttet inn: - Nytt VVS (vann/ avløp) i1999 i hus og helt ut til hovedledninger i vei - Ny strøm fra stolpe inn i hus og i hele huset - Nye vinduer - Alle bjelkelag forsterket, nye gulv og vegger - Etterisolert; - 1.etg med 5 cm inne og 5 cm ute da det er stående plank not og fjær - 2.etg med det samme som over samt 10 cm i reisverket - 15cm i skråtak, 15 cm i tak 2.etg - alle innervegger/ tak er isolert med fra 10 cm til 20 cm etter dimensjon på reisverk og bjelker - Alle overflater fornyet: - alle vegger med panel furu perlestaff, senere malt - alle gulv med furu 22 mm skrudd i bjelkelag , senere malt eller lagt laminat - alle dører nye i hele huset Tilbygg (satt opp selv): - Bygg på 9 kvm i grunnflate som utgjør

inngangspartiet med bad/vaskerom i 1.etg og hovedbad ferdigstilt i 2003 - gravd ned ca 80 cm, lecamur med krypkjeller, reisverk 15 cm med 5 cm utlekting inne, 20cm bjelkelag og takbjelker 2000/2001: - Nytt tak: sutakplater, ny lekting, ny Skarpnes enkeltkrum antikk, nye takrenner, beslag vannbord - Nye yttervegger: etterisolert 10 cm, papp, utlekting, stående sveiserpanel - Kjeller: fjernet gulv, gravd ned 20 cm, enkelt støpt gulv - Overbygd veranda i front: revet gammel støpt veranda, bygd ny veranda med tak over med trapp til hage 2010-2012: - Påbygg: bygd på 40 kvm i grunnflate med stue nede og 2 soverom oppe - Gravd ut ca 80 cm, lecamur med krypkjeller Så igjen pusset opp / renovert innvendig i 20/21. - Påbygg: Inngangsparti med bad/ vaskerom og rom i 2.etg: gravd ut ca 80 cm, lecamur med krypkjeller Hele huset er malt i 2023, nye beslag og takrenner.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Opprinnelig hus ble renovert i 1999 med ny VVS helt ut til hovedledninger i vei. Det ligger overvannsledning klart (uten kum)i bakken 1 meter utenfor hushjørnet der hvor VVS ligger. Det er ikke drenert rundt opprinnelig hus. Vann ledes fra hovedhus ned i drensrør som ligger ut i bakken med steinmasse . Den nye delen av huset er drenert med avløp på samme måte som over. Alt overvann fra hovedhus og tilbygg går altså ut i grunn / hagen (steinmasse) mens overbygg over dører går ut på gårdsplass.

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: 1999: Moss Elektro fornyet alt fra stolpe og inn i hus samt hele huset 2020-2021: GK, Moss, fornyet hele anlegget med ny inntaks kabel fra stolpe til utvendig fordelingsskap ute. Herfra er det trukket strøm til 2 boenheter med egne sikringsskap: opprinnelig hus og tilbygg som er bygget som egen boenhet samt en utvendig bil lader.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 03.01.24 Sak avsluttet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elavsol, Moss, trukket fra fordelings skap/ inntaks skap 2024.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss Rørleggerservice.

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, både faglært og ufaglært Var tiltaket søknadspliktig?
Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt snekkerarbeid er utført av oss, med ansvarlig søker der det har vært påkrevd. Alt av elarbeid og VVS/ membran utført av fagfolk 1999-2003: Totalrenovering ute, inne, nye vinduer og dører, nytt tak, etterisolert ute og inne, ny panel. tilbygg i 2 etasjer, bad og inngangsparti med vaskerom. 2012: tilbygg med 2 soverom og en stue 2020: tilbygg med inngangsparti og vaskerom, huset godkjent for to boenheter, fornyet våtrom, 2 nye kjøkken Takene i 1 etg har lydbøyler med gips, 2. etg ny del også lydplater på gulv, varmekabler i hele undertetasjen.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Kommunalt VVS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: 2005 og 2021: Uthus er renovert, senere også fornyet, søkt om og godkjent 2021: Ny bod er oppført for ny boenhet, ikke søkt om 2021: Gårdsplass er steinsatt og opparbeidet, nye hage er anlagt med plen, terrenget er endret med støttemur for å gi parkeringsplass og mulighet for fremtidig garasje, ikke søkt om 2025: overbygg over kjellernedgang satt opp, ikke søkt om.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Desember 2023 til juni 2024 Dokumentasjon kan legges ved. Tiltak: selv om resultatet er i henhold til anbefalte verdier, vil enkle tiltak redusere ytterligere. Vi setter derfor inn ventiler i alle rom som er anbefalt tiltak som gir effekt. Vi anbefales å foreta ny måling etter noen år for å se at verdiene er det samme eller har gått ned.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Det var problem med sluk i bad 2, 2.etg opprinnelig hus før 2015, utbedret og godkjent av Moss rørleggerservice. (kom vann en gang, ikke fukt eller råte, tak åpnet og sluk reparert i sin helhet den gang) Badet er også senere renovert. Bad 2.etg leilighet; rift i belegg, som er limt, under dusjkabinett. Riften er ikke direkte i kontakt med vann.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Pipa ble pusset utvendi i sin helhet i 1999. Vi har ikke opplevd feil eller mangler i vår botid. En feier har for flere år siden varslet at gammel pipe kan få pålegg om pipefornyelse i fremtiden. Feier har etter dette godkjent pipe under forutsetning at det ble lagt inn felt på 30 cm med brannbestandig materiale ved feieluke i 2.etg. Utført.Pipa ble forsterket utvendig med en pipering i leca samt beslått av blikkenslager i 2001.

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: Har ikke vært lukt, fukt eller råte. Drenering utført på ny del som beskrevet over.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Eventuell kommentar: Vi er ikke kjent med noen lekkasjer.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Eventuell kommentar: Nei, anlegget er nytt fra stolpe med inntaks skap og med to målere / skap samt hele huset i 2021.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Det har det ikke vært påvist noe feil ved grunnmurer.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Det har ikke vært feil ved VVS utover på bad 2 som beskrevet over, år før renovering. Vi har hatt vann i kjeller ved 2 anledninger siden 1999, siste gang fordi slukrist i bakgård var tett. Da var det antydning til fuktig gulv i kjeller.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Ja, mus har forekommet på loft og vært hørt i vegg. Disse ble borte med noen feller. Det er lagt inn ekstra musetett ved yttervegger på inngangspartiet i leilighet.

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? Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Beskriv: Boligen er pr i dag et sameie, med et gårds og bruksnummer, altså ikke seksjonert.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, bl a de siste byggesøknader fra ca 2021.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Ferdigattest fra 2021.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Liten fuktskade i laminatgulv stue. Og for sikkerhets skyld, så alt er informert om, så bør gjerdet mot vei byttes.

Bygningssakkyndig
HT KRAFT AS

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig:
Taktekking: Taket er tekket med takstein i 1999/2012/2021. Nedløp og beslag: Utvendige beslag, takrenner og nedløp i lakkert/foliert metall. Veggkonstruksjon: Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk. Utvendig fasader er kledd med stående panel fra 1999/2012/2021. Takkonstruksjon/Loft: Saltak i trekonstruksjon med sperrer. Vinduer: Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm fra 1999/2012/2021. Dører: Isolert 2-fløyet inngangsdør med glassfelt. Isolert inngangsdør med glassfelt og kodelås. Balkongdør med isolerglass.
Isolert inngangsdør med glassfelt i leilighet. Balkongdør med isolerglass i leilighet. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Vestvendt terrasse på 55 m2. Sydvendt markterrasse på 20 m2.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i tre bjelkelag. Pipe og ildsted: Plassbygget peis med innsats i stue. Pipen er pusset utvendig i 1999.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent. Fuktsikring og drenering: Drenering av ukjent utførelse. Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i murkonstruksjon.

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

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det mangler snøfangere. Konsekvens/tiltak: Snøfangere bør monteres.

- Takkonstruksjon/Loft: Undertaket er misfarget. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Vinduer: Det er påvist andre avvik: Eldre vinduer har større varmetap enn dagens isolerglass.

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

- 2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik:. Manglende dokumentasjon gir TG2.

- 1. Etasje - Stue/kjøkken / Leilighet - Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

- 1. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist andre avvik:. Det er observert noe sår og slitasjemerker på innredningen. Benkeplaten på kjøkkenøyen er sprukket.
Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med noe utskiftninger og vedlikehold.

- Fuktsikring og drenering: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG3
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

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

Innbo og løsøre
Hoveddel: Oppvaskmaskin, koketopp, kombiovn og stekeovn medfølger.
Leilighet/generasjonsdel: Oppvaskmaskin og koketopp med integrert vifte medfølger.
Følgende medfølger ikke i hoveddel: Kjøleskap, fryseskap, fryseboks i kjeller, vaskemaskin, tørketrommel, lampe over spisebord, gulv i treningsrom (betong under), evt treningsutstyr som henger på veggen, hyller i kjeller, knagger i hovedinngang og elg knagg på bad 2. etg.

Følgende medfølger ikke i leilighet/generasjonsdel: Kjøleskap, fryseskap, vaskemaskin, tørketrommel, lysekrone i trapp, lampe over koketopp (forhandlingsbar), svart hylle på bad, alarmkomponenter medfølger dersom kjøper ønsker å videreføre avtale med alarmselskapet.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har to separate strømmålere.

Hoveddel har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i hele 1.etasje og på bad i 2.etasje.
- Peis.

Leilighet/generasjonsdel har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i hele 1.etasje og på bad i 2.etasje.

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

Informasjon om strømforbruk
Hoveddel opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 24 109 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Hoveddel har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av

avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Leilighet/generasjonsdel opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 567 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Leilighet/generasjonsdel har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 28 005,-pr. 2025.
Kommunale avgifter er for begge enheter. De inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Eiendomsskatt
Kr 9 878,- pr. 01.01.2025
E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Moss kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 250 431,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 001 724,- pr. 2024

Forsikring
Knif Trygghet Forsikring. Polisenr: 629712.63.

TV/Internett/Bredbånd
Det er fiber trukket inn til boligen, med uttak i begge enheter.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 175 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en romslig og solrik tomt som er pent opparbeidet med plen og gode uteplasser. I 2021 ble gårdsplassen steinsatt og terrenget tilpasset med støttemur for parkering.
Boligen har en vestvendt terrasse på 55 kvm samt en sydvendt markterrasse på 20 kvm, som samlet gir gode solforhold gjennom dagen og rikelig med plass til utemøbler og sosiale sammenkomster. Tomten er pent opparbeidet, velholdt og med plass til flere biler på egen gårdsplass.

I følge grunnkart er tomtegrensene mindre nøyaktig (>30<=200 cm), med grunnkart som arealkilde.

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

Radonmåling
Gjennomført radonmåling i perioden 2023-2024 med verdier innenfor anbefalte grenser, og det er installert ventiler som forebyggende tiltak.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eneboligen ligger i et attraktivt boligområde på Hoppern på Jeløya, like ved sjøen og fine rekreasjonsområder i skogen. Fra eiendommen er det er ca. 1,8 km til Moss sentrum og gangavstand til Reier og Refsnes barneskole. For elever i ungdomstrinnene er Hoppern ungdomsskole rett over veien. Det er flere barnehager innenfor kort gangavstand.

Kollektivtilbudet på Jeløya består av buss. Det er også kort vei til Moss stasjon og til Moss ferjekai med forbindelse til Horten. En kort sykkeltur unna ligger Bellevue stadion som er hjemmebane for fotballklubben Sprint Jeløy, med lag i alle aldersklasser. Moss tennisklubb er lett tilgjengelig på Refsnesskogen, like ovenfor Hoppern.

Jeløya er et svært naturskjønt område med idyllisk kyststi som anses å være en av Oslofjordens flotteste turområder, sommer som vinter. Her finnes en rekke badeplasser, nydelig kulturlandskap og mulighet for båtliv. I gangavstand fra boligen finner du Reierbukta med langgrunn badestrand som er kun 10 min gange unna, Fiske - en deilig badeplass med barnevennlig sandstrand og flere lekeapparater. Like bortenfor ligger Sjøbadet som er en av de mest populære badeplassene på Jeløya med stor sandstrand, promenade, stupebrett, brygge og stor gresslette. Jeløy er for øvrig kjent for sitt aktive seilmiljø, som holder til ved Søly båthavn. Området er også yndet for ivrige surfere og kitere. Moss har ellers et rikt kulturliv med flere kor, gallerier, festivaler, konsertarrangementer og parkteater.

Albyskogen er en av de andre perlene på Jeløya. Her finner du gode skogsområder, utsiktspunkt på Rødsåsen og ikke minst Alby gård, med røtter tilbake til vikingtiden. Ved gården ligger Galleri F15 med kunstutstillinger og en koselig kafé som serverer en meget populær kringle som er viden kjent. Området er et flott turområde både for to- og firbente.

Coop Extra Jeløy er nærmeste dagligvare. Moss sentrum ligger like i nærheten, med et rikt og variert utvalg i handlegater og kjøpesenteret Amfi Moss. På senteret finner du bl.a. vinmonopol, apotek, bokhandel og sportsforretning. Det er også kort vei med bil til Mosseporten senter.

Offentlig kommunikasjon
Hoppern (busstopp): 2 min. gange
Moss stasjon: 22 min. gange
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Bellevue barnehage: 7 min. gange
Foreningen Torderød barnehage: 8 min. gange

Reier barnehage: 10 min. gange
Reier skole (1-7.trinn): 10 min. gange
Torderød skole (1-10.trinn): 8 min. gange
Refsnes skole (1-7.trinn): 12 min. gange
Ramberg skole (1-7.trinn): 13 min. gange
Hoppern skole (8-10.trinn): 1 min. gange
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for tilbygg over to etasjer, datert 28.07.2016.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg og fasadeendring, datert 08.12.2025.

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

- Foreligger godkjente byggetegninger tegninger av opprinnelig bolig, 1.etasje, datert 1961.
- Foreligger stemplete tegninger av restaurering av enebolig, datert 1999.
- Foreligger byggetegninger av tilbygg over to etasjer, datert 2020.
- Foreligger tegninger av utvidelse av uthus datert 2003.
- Det er oppført ny bod i tilknytning til ny boenhet. Denne er ikke omsøkt

Det er noe avvik fra de nyeste tegningene fra 2020. Men det er innenfor hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.
- Leilighet/generasjonsdel: 1.etasje: Etablert toalettrom/vaskerom ved inngangen.
- Leilighet/generasjonsdel: 2.etasje: Soverom/bod er dør flyttet fra trappegang til hovedsoverom.

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

Vei, vann og avløp
Adkomst via fylkesvei og inn på kommunal vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er tilknyttet følgende kommuneplan:
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Delareal: 1 175 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 560 m2. KPHensynsonenavn: H220. KPStøy: Gul sone iht. T-1442. Kommentar: For byggeområder som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendige støyreduserende tiltak skal være utført før området kan utnyttes til støyfølsom bruk.
Delareal: 615 m2.KPHensynsonenavn: H210. KPStøy: Rød sone iht. T-1442. Kommentar: rød støyhensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (T-1442). 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 er tilknyttet følgende reguleringsplan:
Id: 59. Navn: HOPPERN TRONVIKVEGENS UTVIDELSE FRA JACOB-SØMMES GATE TILBERGENSB. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 29.11.1968.
Delareal: 240 m2. Formål: Annen veigrunn. Kommentar: 240m2 av eiendommen mot vest er fortau.
Delareal 17 m2. Formål: Kjørevei.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
3103/1/2562:
03.09.1907 - Dokumentnr: 906354 - Bestemmelse om bebyggelse
Dokument ikke mottatt pr. 11.02.2016. Konferer megler ved spørsmål.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 110 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 1 290,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke kr 7.500,- for alle visninger m/ påmeldte kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 200 650,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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 12. februar 2026

Megler
Kent Yuen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41318511

Megler 2
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

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

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

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

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

Tronvikveien 13

Nabolaget Varden/Refsnesskogen - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	8 min 0.7 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Refsnes skole (1-7 kl.) 210 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 364 elever, 26 klasser	13 min 1 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	4 min 0.3 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	8 min 2.2 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 2.9 km

Offentlig transport

Hoppern Linje 20, 207	2 min 0.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	22 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

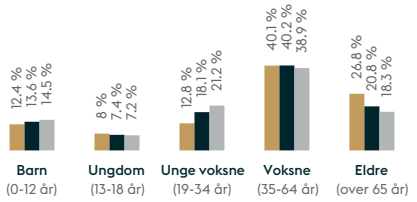
Barnehager

Bellevue barnehage (1-5 år) 81 barn	7 min 0.6 km
Foreningen Torderød barnehage ... 13 barn	8 min 0.7 km
Reier barnehage (1-5 år) 62 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Jeløy	3 min
Bunnpris Glassverket	14 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Varden/Refsnesskogen	864	385
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Hoppern skole	4 min
Bellevue kunstgressbane	9 min
Lasses Gym	16 min
Ditt Treningssenter	7 min

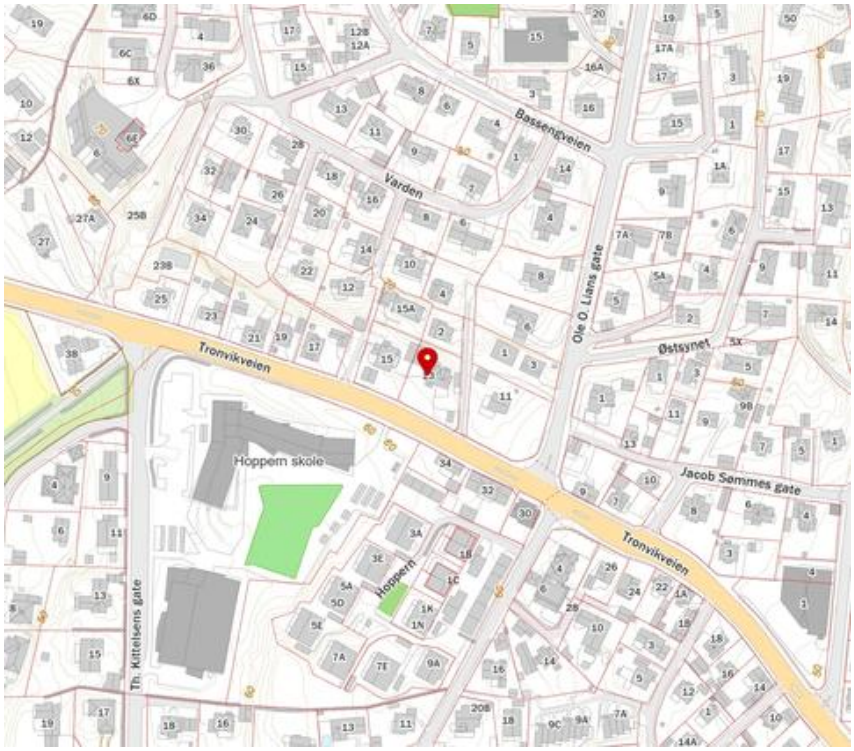
«God avstand mellom husene. Ingen støy. Kort vei til sjøen og skogen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Gateparkering
Lett 92/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig

Tronvikveien 13 , 1517 MOSS

MOSS kommune

gnr. 1, bnr. 2562

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 05.01.2026 **Rapportdato:** 01.02.2026 **Oppdragsnr.:** 11819-2475 **Referansenummer:** UQ3550

Foretak: HT KRAFT AS **Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

HT Kraft AS

Rapportansvarlig



Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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 - Byggeår: 1907

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein i 1999/2012/2021.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i lakkert/foliert metall.
Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk.
Utvendig fasader er kledd med stående panel fra 1999/2012/2021.
Saltak i trekonstruksjon med sperrer.
Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm fra 1999/2012/2021.
Isolert 2-fløyet inngangsdør med glassfelt.
Isolert inngangsdør med glassfelt og kodelås.
Balkongdør med isolerglass.
Isolert inngangsdør med glassfelt i leilighet.
Balkongdør med isolerglass i leilighet.
Vestvendt terrasse på 55 m2.
Sydvendt markterrasse på 20 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater består av:
GULV - Laminat, vinyl og fliser.
VEGGER - Malte flater, panel og fliser.
HIMLING - Malte flater og panel.
Plassbygget peis med innsats i stue.
Pipen er pusset utvendig i 1999.
Innvendig trapper i trekonstruksjon med lukkete trinn.
Malte tredører med profilert overflate.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom med varme i gulv, inneholdende;
- Opplegg for vaskemaskin.
- Servant og blandebatteri.
- Gulvmontert toalett.
- Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Vaskerom / Leilighet
Vaskerom med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skap.
- Gulvmontert toalett.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Bad / Leilighet
Bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.
- Speil.
- Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Bad
Bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører.
- Frittstående badekar.
- Elektrisk styrt avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i leilighet med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Integrert platetopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin.
- Nisje for kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.
- Ventilator med kullfilter, integrert i platetopp.

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Kvarts benkeplate og oppvaskkum.
- Kjøkkenøy med kokesone, oppbevaring og sitteplasser.
- Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
- Nisje for kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.
- Ventilator integrert i platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system fra 1999 og 2020.
3 stk. fordelerskap.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon med veggventiler.
2 stk. varmtvannsberedere á 300 liter.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på badene og i alle gulv 1. etasje.
Brann- og røykvarsler.
Pulver slokkingsapparat.

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.

Bod

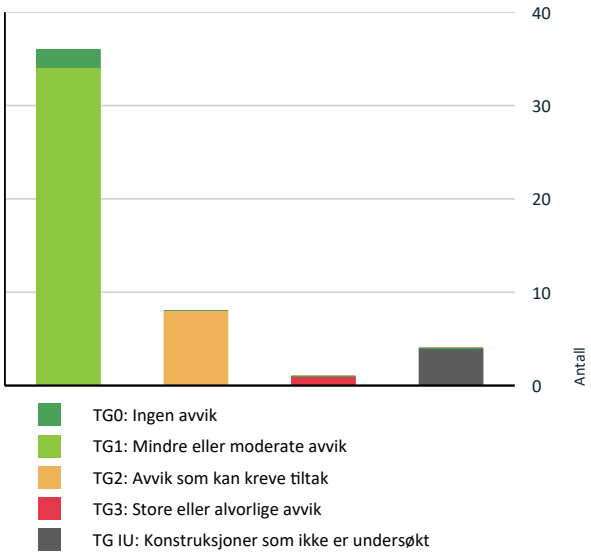
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Uthus

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

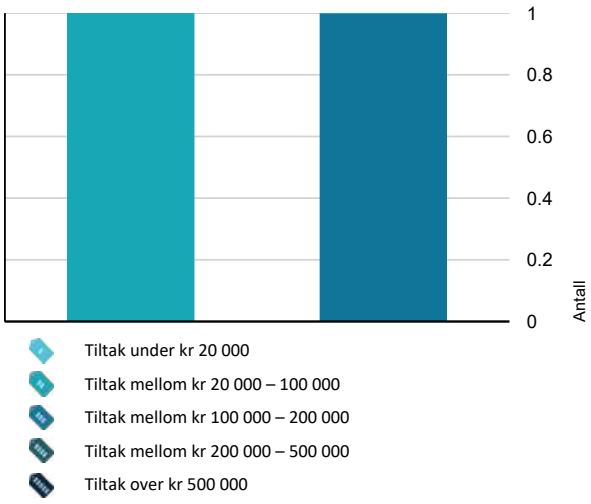
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom / Leilighet > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad / Leilighet > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken / Leilighet > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1907

Kommentar
Påbygget i 2021.

Anvendelse
Bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein i 1999/2012/2021.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det mangler snøfangere.

Konsekvens/tiltak

Snøfangere bør monteres.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i lakkert/foliert metall.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk.
Utvendig fasader er kledd med stående panel fra 1999/2012/2021.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon med sperrer.

Vurdering av avvik:
• Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm fra 1999/2012/2021.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Eldre vinduer har større varmetap enn dagens isolerglass.

TG 1 Dører

Isolert 2-fløyet inngangsdør med glassfelt.
Isolert inngangsdør med glassfelt og kodelås.
Balkongdør med isolerglass.
Isolert inngangsdør med glassfelt i leilighet.
Balkongdør med isolerglass i leilighet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på 55 m2.
Sydvendt markterrasse på 20 m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater består av:
GULV - Laminat, vinyl og fliser.
VEGGER - Malte flater, panel og fliser.
HIMLING - Malte flater og panel.
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
Om kjøper har andre krav til estetikk eller ønsker andre overflater kan det være påregnelig med utbedringer.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i tre bjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmålinger, og målinger ligger under grenseverdier.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Pipe og ildsted

Plassbygget peis med innsats i stue.
Pipen er pusset utvendig i 1999.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapper i trekonstruksjon med lukkete trinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Malte tredører med profilert overflate.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med varme i gulv, inneholdende;
- Opplegg for vaskemaskin.
- Servant og blandebatteri.
- Gulvmontert toalett.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt panel og våtromsplater på vegger og panel i himling.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vinyl på gulv med varmekabler.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og vinyl membran.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2/3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har ingen konstruksjoner som direkte belastes med vann. - Hulltaking er ikke foretatt.

1. ETASJE > VASKEROM / LEILIGHET

Generell

Vaskerom med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skap.
- Gulvmontert toalett.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > VASKEROM / LEILIGHET

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt panel på vegger og i himling.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > VASKEROM / LEILIGHET

TG 1 Overflater Gulv

Vinyl på gulv med varmekabler.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > VASKEROM / LEILIGHET

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og vinyl membran.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM / LEILIGHET

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > VASKEROM / LEILIGHET

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

1. ETASJE > VASKEROM / LEILIGHET

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Våtrommet er nyoppført. - Hulltaking er ikke foretatt.

2. ETASJE > BAD / LEILIGHET

Generell

Bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.
- Speil.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD / LEILIGHET

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Våtromsplater på vegger og panel i himling.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD / LEILIGHET

TG 1 **Overflater Gulv**

Vinyl på gulv med varmekabler.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD / LEILIGHET

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk i plast og vinyl membran.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD / LEILIGHET

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD / LEILIGHET

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

2. ETASJE > BAD / LEILIGHET

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Våtrommet har ingen konstruksjoner som direkte belastes med vann. - Hulltaking er ikke foretatt.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører.
- Frittstående badekar.

Badet er fornyet i 2020.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Dels flislagte vegger og malt flate i himling.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Manglende dokumentasjon gir TG2.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Vinyl på gulv med varmekbler.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og linoleum membran.
Smøremembran på vegger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen unormale forhold observert ved bruk av fuktsøker. - Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN / LEILIGHET

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Integrert platetopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin.
- Nisje for kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN / LEILIGHET

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter, integrert i platetopp.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Kvarts benkeplate og oppvaskkum.
- Kjøkkenøy med kokesone, oppbevaring og sitteplasser.
- Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
- Nisje for kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er observert noe sår og slitasjemerker på innredningen.
Benkeplaten på kjøkkenøyen er sprukket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er påregnelig med noe utskiftninger og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekk i benkeplate.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator integrert i platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør system fra 1999 og 2020.
3 stk. fordelerskap.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

2 stk. varmtvannsberedere á 300 liter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 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.

Elanlegg med automatsikringer fra 2020.
Varmekabler i gulv på badene og i alle gulv 1. etasje.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brann- og røykvarsler.

Tilstandsrapport

Pulver slokkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering av ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murkonstruksjon.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse
Trening- / hobbyrom

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

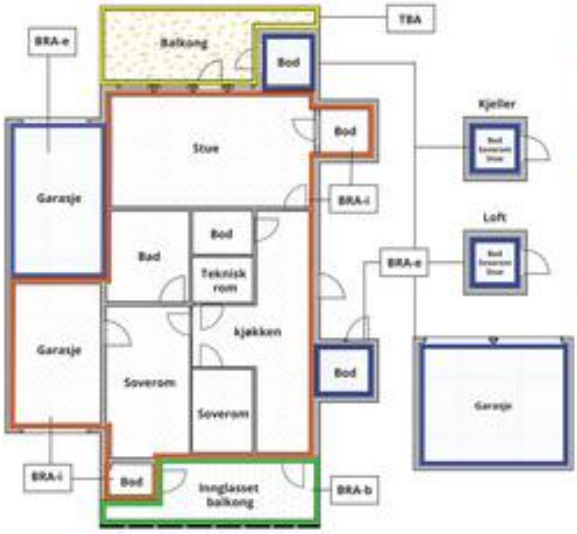
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	98			98	55
2. Etasje	99			99	
Krypkjeller					
Kjeller		20		20	
SUM	**197**	**20**			**55**
SUM BRA	**217**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, entré / leilighet, vaskerom, stue/kjøkken / leilighet, vaskerom / leilighet, stue/kjøkken		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad / leilighet, bod, soverom 4, soverom 5, bad, bod 2		
Krypkjeller			
Kjeller		Bod-/teknisk-/vaskerom	

Kommentar

Takhøyden i kjeller varierer fr 195-204 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			

SUM BRA	**12**

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Trimrom, hobbyrom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	195	22
Bod	0	12
Uthus	0	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Elisabeth Håvak Simonsen	Kunde
27.11.2025	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Elisabeth Håvak Simonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	2562		0	1175.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tronvikveien 13

Hjemmelshaver
Simonsen Elisabeth Håvik, Norum Marius, Norum Martine Håvik, Simonsen Tormod

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Varden i Moss kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 1.175 m2.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	23.10.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.01.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Simonsen, Tormod	9578-5997-4-183746	2026-02-03 21:55:27
Norum, Martine Håvik	9578-5993-4-3645032	2026-02-03 21:36:55
Norum, Marius	9578-5999-4-3348238	2026-02-03 21:56:59
Simonsen, Elisabeth Håvik	9578-5997-4-183722	2026-02-03 21:53:24

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
3. feb. 2026

Oppdragsnummer
41-0276/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tronvikveien 13, 1517 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Marius Norum, Elisabeth Håvak Simonsen, Martine Håvik Norum, Tormod Simonsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. juni 1999

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: 629712.63
Forsikret i: Knif Trygghet Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt av rør inne i hus samt helt ut til hovedledninger er nytt i 1999 1999: Bad/ vaskerom 1, 1.etg opprinnelig hus: - Elarbeid/ varmekabel/ nytt elinntak: Moss Elektro - Rørarbeid i hus og helt ut til hovedledning i gate: Moss rørleggerservice - Byggningsarbeid/ støp/ flis: utført selv 2020/2021: Bad/ Vaskerom 1 (samme som over): - Flysparklet gulv med sveising av belegg: Byggsørvis - Baderomspanel: Byggsørvis - Rørleggerarbeid: Moss rørleggerservice - El-arbeid: GK, Moss - Snekkerarbeid ellers er gjort av oss 1999: Baderom 2, 2.etg opprinnelig hus: - Alt av infrastruktur ferdig i gulv/ vegg, samme leverandører som bad 1999 - Snekkerarbeid ellers er gjort av oss 2003: Baderom 2, samme som over: - Varmekabel: Moss Elektro - Rør: Moss rørleggerservice - Støp og flisarbeid: utført av fagmann, ukjent om det ble sendt inn til kommunen - Snekkerarbeid ellers er gjort av oss 2020/ 2021: Baderom 2, samme som over - Flytsparkling og sveising av belegg samt flislegging dusjhjørnet: Byggsørvis - Rørleggerarbeid: Moss rørleggerservice - Elarbeid: GK, Moss - Snekkerarbeid ellers er gjort av oss 2020/2021 Alt av VVS nytt fra kjeller opprinnelig hus til ny leilighet med egen varmtvannstank Baderom 3, 2.etg ny leilighet: - Varmekabel/ elarbeid: GK, Moss - Rørleggerarbeid: Moss rørleggerservice - Våtromspanel, støp av gulv, sveising av belegg: Byggsørvis - Tredje parts kontroll via Moss Flis og Betong - Snekkerarbeid ellers gjort av oss 2021: Bad/ vaskerom 4, 1.etg ny leilighet: - Alt av infrastruktur lagt ferdig i gulv og vegger - El: GK - Rør: Moss rørleggerservice - Snekkerarbeid ellers er utført av oss 2026 Bad/ vaskerom 4, samme som over: - Varmekabel/ elarbeid: Elavsol (samme mann som fra GK) - Rørarbeid: Moss rørleggerservice - Støp og snekkerarbeid er utført av oss - Sveising av gulv: EWH (tidligere Byggsørvis)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punktet over for redegjørelse for fordeling faglært og egeninnsats Alle våtrom er vinyl med opprett og sveiset av fagarbeidere

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se redegjørelse for bad i punkt over

---

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: Pipa er bestått av fagmann ute: Høyden tynnplate Pipa ble pussa utvendig fra topp til bunn i 1999 Peisen er i 2020 bygd opp av fagfolk Snekkerarbeid er utført av oss med ansvarlig søker der det var påkrevd. Vinduer er nye i 1999, flere nye i 2012 til påbygg samt i 2020 til nytt påbygg Yttervegger og tak har plast inne og papp ute, vindsperre på påbyggene etter 2012 Huset er totalrenovert innvendig juni 1999 til april 2000 da vi flyttet inn: - Nytt VVS (vann/ avløp) i1999 i hus og helt ut til hovedledninger i vei - Ny strøm fra stolpe inn i hus og i hele huset - Nye vinduer - Alle bjelkelag forsterket, nye gulv og vegger - Etterisolert; - 1.etg med 5 cm inne og 5 cm ute da det er stående plank not og fjær - 2.etg med det samme som over samt 10 cm i reisverket - 15cm i skråtak, 15 cm i tak 2.etg - alle innervegger/ tak er isolert med fra 10 cm til 20 cm etter dimensjon på reisverk og bjelker - Alle overflater fornyet: - alle vegger med panel furu perlestaff, senere malt - alle gulv med furu 22 mm skrudd i bjelkelag , senere malt eller lagt laminat - alle dører nye i hele huset Tilbygg (satt opp selv): - Bygg på 9 kvm i grunnflate som utgjør inngangspartiet med bad/vaskerom i 1.etg og hovedbad ferdigstilt i 2003 - gravd ned ca 80 cm, lecamur med krypkjeller, reisverk 15 cm med 5 cm utlekting inne, 20cm bjelkelag og takbjelker 2000/2001: - Nytt tak: sutakplater, ny lekting, ny Skarpnes enkeltkrum antikk, nye takrenner, beslag vannbord - Nye yttervegger: etterisolert 10 cm, papp, utlekting, stående sveiserpanel - Kjeller: fjernet gulv, gravd ned 20 cm, enkelt støpt gulv - Overbygd veranda i front: revet gammel støpt veranda, bygd ny veranda med tak over med trapp til hage 2010-2012: - Påbygg: bygd på 40 kvm i grunnflate med stue nede og 2 soverom oppe - Gravd ut ca 80 cm, lecamur med krypkjeller Så igjen pusset opp / renovert innvendig i 20 /21. - Påbygg: Inngangsparti med bad/ vaskerom og rom i 2.etg: gravd ut ca 80 cm, lecamur med krypkjeller Hele huset er malt i 2023, nye beslag og takrenner

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Opprinnelig hus ble renovert i 1999 med ny VVS helt ut til hovedledninger i vei. Det ligger overvannsledning klart (uten kum)i bakken 1 meter utenfor hushjørnet der hvor VVS ligger. Det er ikke drenert rundt opprinnelig hus. Vann ledes fra hovedhus ned i drensrør som ligger ut i bakken med steinmasse . Den nye delen av huset er drenert med avløp på samme måte som over. Alt overvann fra hovedhus og tilbygg går altså ut i grunn / hagen (steinmasse) mens overbygg over dører går ut på gårdsplass

---

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: 1999: Moss Elektro fornyet alt fra stolpe og inn i hus samt hele huset 2020- 2021: GK, Moss, fornyet hele anlegget med ny inntaks kabel fra stolpe til utvendig fordelingsskap ute. Herfra er det trukket strøm til 2 boenheter med egne sikringsskap: opprinnelig hus og tilbygg som er bygget som egen boenhet samt en utvendig bil lader

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 03.01.24 Sak avsluttet

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elavsol, Moss, trukket fra fordelings skap/ inntaks skap 2024

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss Rørleggerservice

---

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt snekkerarbeid er utført av oss, med ansvarlig søker der det har vært påkrevd. Alt av elarbeid og VVS/ membran utført av fagfolk 1999-2003: Totalrenovering ute, inne, nye vinduer og dører, nytt tak, etterisolert ute og inne, ny panel. tilbygg i 2 etasjer, bad og inngangsparti med vaskerom. 2012: tilbygg med 2 soverom og en stue 2020: tilbygg med inngangsparti og vaskerom, huset godkjent for to boenheter, fornyet våtrom, 2 nye kjøkken Takene i 1 etg har lydbøyler med gips, 2. etg ny del også lydplater på gulv, varmekabler i hele undertetasjen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt VVS

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke noe av dette

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2005 og 2021: Uthus er renovert, senere også fornyet, søkt om og godkjent 2021: Ny bod er oppført for ny boenhet, ikke søkt om 2021: Gårdsplass er steinsatt og opparbeidet, nye hage er anlagt med plen, terrenget er endret med støttemur for å gi parkeringsplass og mulighet for fremtidig garasje, ikke søkt om 2025: overbygg over kjellernedgang satt opp, ikke søkt om

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Desember 2023 til juni 2024 Dokumentasjon kan legges ved. Tiltak: selv om resultatet er i henhold til anbefalte verdier, vil enkle tiltak redusere ytterligere. Vi setter derfor inn ventiler i alle rom som er anbefalt tiltak som gir effekt. Vi anbefales å foreta ny måling etter noen år for å se at verdiene er det samme eller har gått ned.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det var problem med sluk i bad 2, 2.etg opprinnelig hus før 2015, utbedret og godkjent av Moss rørleggerservice. (kom vann en gang, ikke fukt eller råte, tak åpnet og sluk reparert i sin helhet den gang) Badet er også senere renovert. Bad 2.etg leilighet; rift i belgg, som er limt, under dusjkabinett. Riften er ikke direkte i kontakt med vann.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Pipa ble pusset utvendi i sin helhet i 1999. Vi har ikke opplevd feil eller mangler i vår botid. En feier har for flere år siden varslet at gammel pipe kan få pålegg om pipefornyelse i fremtiden. Feier har etter dette godkjent pipe under forutsetning at det ble lagt inn felt på 30 cm med brannbestandig materiale ved feieluke i 2.etg. Utført.Pipa ble forsterket utvendig med en pipering i leca samt beslått av blikkenslager i 2001.

---

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: Har ikke vært lukt, fukt eller råte. Drenering utført på ny del som beskrevet over.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi er ikke kjent med noen lekkasjer

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, anlegget er nytt fra stolpe med inntaks skap og med to målere / skap samt hele huset i 2021

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har det ikke vært påvist noe feil ved grunnmurer

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært feil ved VVS utover på bad 2 som beskrevet over, år før renovering. Vi har hatt vann i kjeller ved 2 anledninger siden 1999, siste gang fordi slukrist i bakgård var tett. Da var det antydning til fuktig gulv i kjeller

---

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

Ja

Beskriv: Ja, mus har forekommet på loft og vært hørt i vegg. Disse ble borte med noen feller. Det er lagt inn ekstra musetett ved yttervegger på inngangspartiet i leilighet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, for slike ting har vi ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke annet enn tidligere beskrevet

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?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Boligen er pr i dag et sameie, med et gårds og bruksnummer, altså ikke seksjonert

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, bl a de siste byggesøknader fra ca 2021

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ferdigattest fra 2021.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er det ikke

---

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

Ja

Beskriv: Liten fuktskade i laminatgulv stue. Og for sikkerhets skyld, så alt er informert om, så bør gjerdet mot vei byttes

---

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.

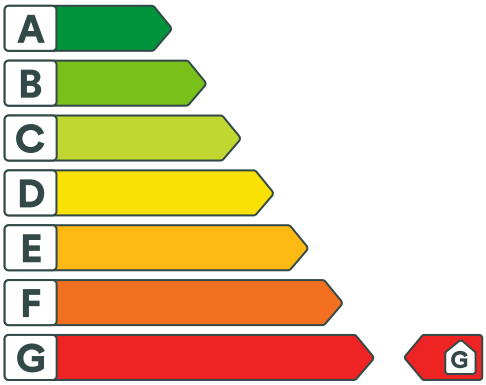
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 41-0276/25



Adresse	
Tronvikveien 13, 1517 MOSS	
Dato for energimerking **10.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257788**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145673690**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **2562**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1907**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **197,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **197,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
487,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
495,50 kWh/m²	**104 163 kWh**



Tronvikveien 13, 1517 MOSS

Detaljering

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

Tronvikveien 13, 1517 MOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

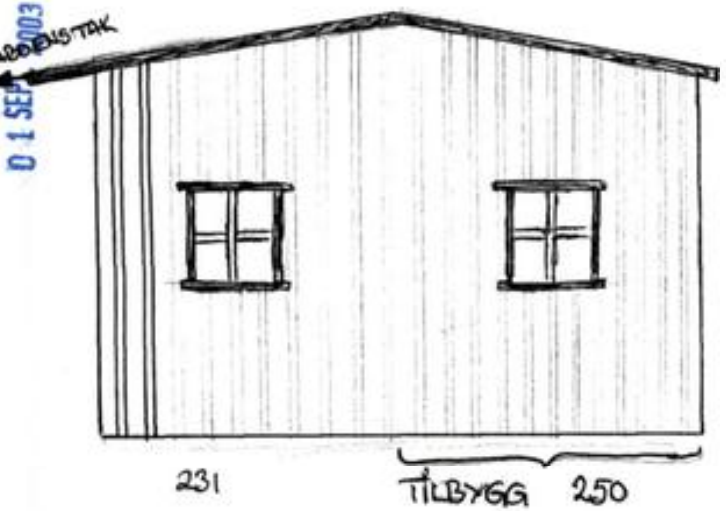
https://www.enova.no

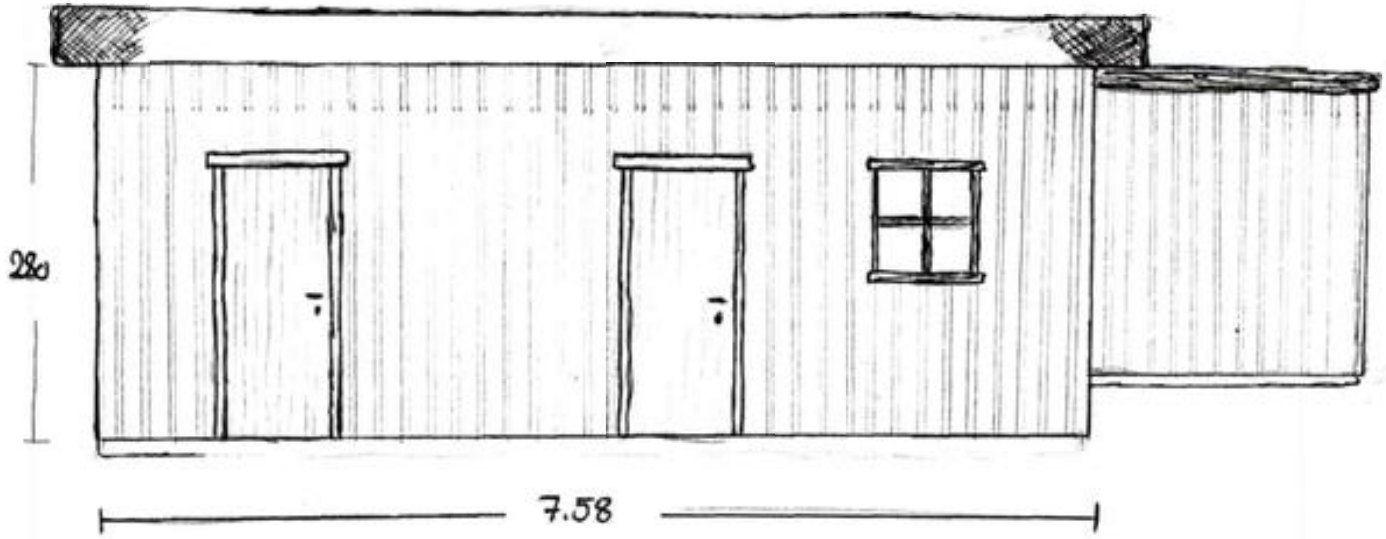
087/13/68

NABOENS TAK

01 SEP 2003

UTVIDELSE AV UTHUS
TRONVIKVN. 13, Moss



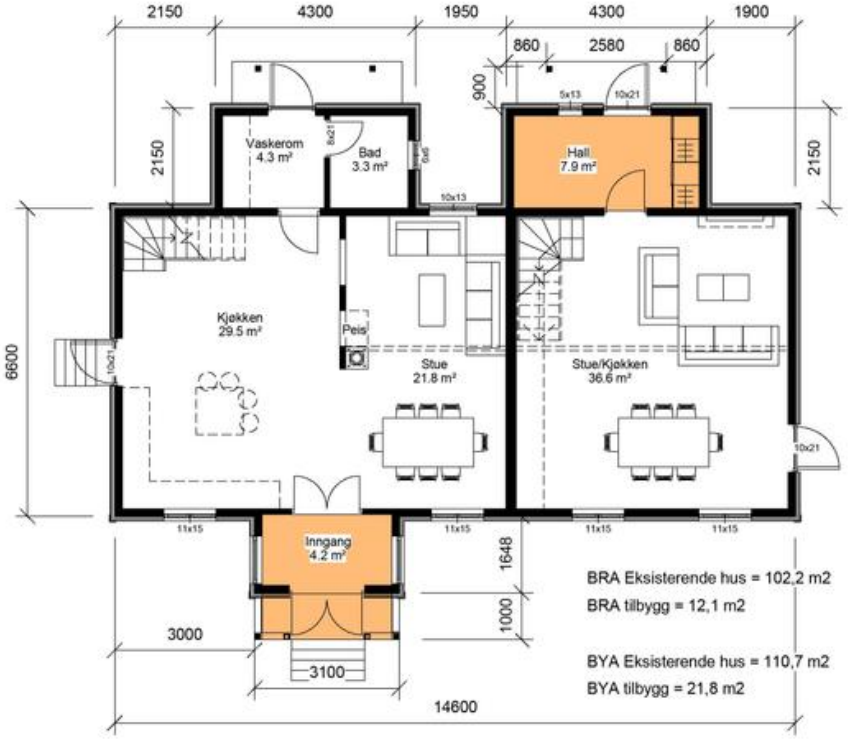


VEDLEGG NR. 3



BRA Eksisterende 2.etg. = 97,9 m2

05 2 etg



BRA Eksisterende hus = 102,2 m2
BRA tilbygg = 12,1 m2

BYA Eksisterende hus = 110,7 m2
BYA tilbygg = 21,8 m2

04 Hovedetg



Snitt

TILTAKSHAVER:	Elisabeth og Tormod Simonsen	TEGN. INNHOLD: Plantegninger/Snitt	REV:
BYGGEPLASS:	Tronvikveien 13, Jeløy	PROSJEKT: **Tilbygg/2 m.bolig**	
G.nr/B.nr:	1/2562	MÅL: 1 : 100 / DATO: 15.12.20 / TEGN: KB	
KOMMUNE:	MOSS		

Moss kommune,
Rådhuset, Kirkegata 15,
Postboks 175, 1501 Moss.

+47 69 24 80 00
Org.nr.: 920817521

Byggmester Magne Holt AS
Hjortefaret 5E
1779 HALDEN

Deres ref.: Vår ref.: 20/25158-12- IEGU Dato: 08.12.2025

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk	1276/25

Tronvikveien 13 - 1/2562 - ferdigattest - tilbygg og fasadeendring

Tiltak:	tilbygg og fasadeendring
Byggested:	Gbnr: 1/2562 Tronvikveien 13
Tiltakshaver:	Elisabeth Håvik Simonsen Tronvikveien 13 1517 MOSS
Ansvarlig søker:	

Vedtak:

Det gis ferdigattest for tilbygg og fasadeendring, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	tilbygg og fasadeendring	
Bygningstype og bygningsnummer:	Enebolig	145673690
Antall pipeløp per boenhet	1	

Vedtakstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Rammetillatelse/ett-trinn	022/21	08.01.2021

Vurdering og konklusjon
Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 30.10.2025.

Dere har gjennom søknaden bekreftet at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Dere har bekreftet at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

Moss kommune

Vi har gitt ferdigattesten på bakgrunn av at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse til.

Myndighet
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Andre forhold
Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Vi gjør også oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det, kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge.
Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Klage
Dere kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket. Dere kan ikke reise søksmål før klageadgangen er prøvd, jf. forvaltningsloven § 27b.

For mer informasjon om klageinstans, fremgangsmåte ved klage, retten til å se dokumentene i saken og søksmål, se vedlegg

Med hilsen
Enhet byggesak og geodata

Dokumentet er elektronisk signert

Stephen Bryne
Fagkoordinator byggesak og veiledning

Irene Elisabeth Gustafsson
Arkitekt tlf 45 87 43 55
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Mottakere:			
Byggmester Magne Holt AS	Hjortefaret 5E	1779	HALDEN
Kopi til:			
Elisabeth Håvik Simonsen	Tronvikveien 13	1517	MOSS

Moss kommune

Til deg som har mottatt et vedtak

Du har nå mottatt et vedtak fra oss. Du kan klage på dette vedtaket.

Vedtaket er også sendt til naboer som har hatt merknader til søknaden og/eller andre som er berørt av vedtaket, for eksempel statsforvalteren eller fylkeskommunen. Naboer eller andre regionale og statlige myndigheter kan også klage på vedtaket.

Det påløper ingen ytterligere gebyrer fra kommunen når du klager. Det er allikevel viktig for oss å informere om at en klage ikke utsetter fristen for å betale fakturaen du vil motta for behandlingen av søknaden.

Du trenger heller ikke bruke et foretak, advokat eller liknende for å klage. Du kan selv skrive en klage og sende den inn til oss. Det viktigste er at du sender klagen til oss senest 3 uker etter du mottok vedtaket, og at du får frem i klagen hvilket vedtak du klager på, hva du klager på og hvorfor du klager på dette. Om du har nye opplysninger som vi burde tatt hensyn til ved behandling av søknaden må du sende inn dette sammen med klagen.

Nedenfor gir vi deg ytterligere veiledning om hva du skal gjøre for å klage.

Hvor skal klage sendes?
Klagen skal sendes til Moss kommune ved bruk av eDialog. Ved bruk av eDialog må du logge inn med din BankID.
Lenke til eDialog finner du på være nettsider eller her: eDialog lenke

Du kan også sende klagen på post til Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss

Hvem kan klage?
For å kunne klage må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. Som tiltakshaver er du part i saken og kan klage på vedtaket som er fattet.

Naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner, samt regionale/statlige myndigheter hvor saken berører deres interesser vil kunne ha rettslig klageinteresse. Om noen har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle når vi mottar en klage.

Om andre enn deg som vedtaket retter seg direkte mot klager, vil du få deres klage til uttalelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag vedtaket ble mottatt av deg. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Dersom du klager for sent, må vi dessverre avvise klagen.

Du kan be om å få forlenget klagefristen, men da må du/dere begrunne hvorfor du/dere ønsker det.

Hva skal klagen inneholde?
Du må skrive:

- Hvilket vedtak det klages over og oppgi saksnummer.
- Årsaken til at du klager.
- Begrunnelse for hvorfor vedtaket skal endres og hvilke forhold som ikke er vurdert i vedtaket.

- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Hva skjer med innsendt klage?
Kommunen ved administrasjonen vurdere klagen og foreta de undersøkelser klagen gir grunn til og lager en innstilling til Hovedutvalget for plan, bygg og teknisk. Hovedutvalget gjør deretter sine vurderinger av saken. Hovedutvalget kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet. De kan også vedta og ikke ta klagen til følge. Klage på vedtaket fra kommunen blir da sendt til klageinstansen.

Hvem er klageinstans?
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet.
Klageinstansen kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klager. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn.

Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes kommunen og begrunnes.
Bygningsmyndighetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Rett til å se sakens dokumenter
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. Du kan se dokumentene i saken i vårt saksinnsyn: Søk etter saker - Moss kommune (acossky.no)

Kostnader ved omgjøring av klage
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret.

Søksmål
For en virksomhet (eller person) som er part i en sak der Moss kommune har fattet et vedtak er det anledning til å gå til søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket. Merk at det først er anledning til å gå til søksmål hvis det opprinnelige vedtaket er påklaget til og avgjort av statsforvalteren.

Søksmål kan likevel reises dersom det er gått seks måneder fra klagen første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at statsforvalterens avgjørelse ikke foreligger. Dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen
Moss kommune

Moss kommune

FERDIGATTEST

Saksnr	Løpenr
16/16017	16/38300

Eiendom/byggested: Tronvikveien 13

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
1	2562		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Jan Thore Gulbrandsen Skoleåsen 3 1538 Moss	Elisabeth og Tormod Simonsen Tronvikveien 13 1517 Moss

Spesifikasjon

Tiiltaket/byggets art

TILBYGG OVER TO ETASJER 72 M 2 BRA.

Tillatelsen omfatter: Hele tiltaket.

Vedtak fattet av Plan og byggesak / Planutvalget	Vedtak dato	Saksnr
DTU	18.06.2010	214/10

Merknader:

Ferdigattest er utstedt på bakgrunn av tidligere innsendt dokumentasjon.
Tiltaket er i samsvar med gjeldende lovverk og oppfyller de estetiske krav i Plan-og bygningsloven og kommunens estetiske retningslinjer.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Moss	28.07.2016	Elektronisk godkjent av Anja Fagereng

«SecMoeteHent»

Skatteetaten

Dato
02.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3103 MOSS

Gnr 1 Bnr 2562 Fnr 0 Snr 0

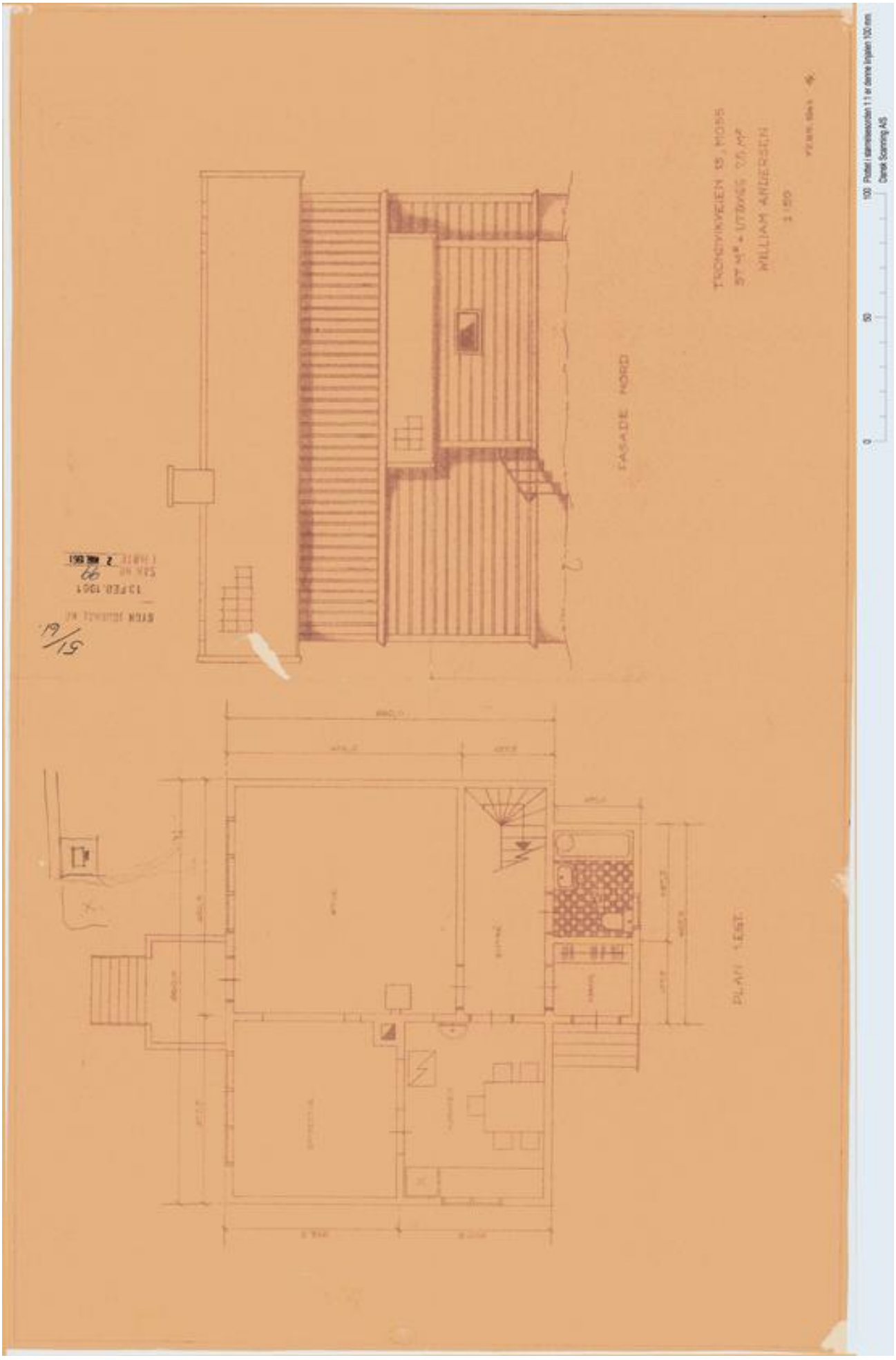
Eiendommens adresse:

Tronvikveien 13, 1517 MOSS

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 250 431
Som sekundærbolig:	kr 5 001 724

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert


TRONDVIKVEIEN 15, MOSS
97 M² + UTBYGG 10 M²
WILLIAM ANDERSEN
1:50
FASADE NORD
PLAN 1.ETG
13 FEB 1961
19/15
100 Plottet i størrelsesforhold 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S



1. etasje

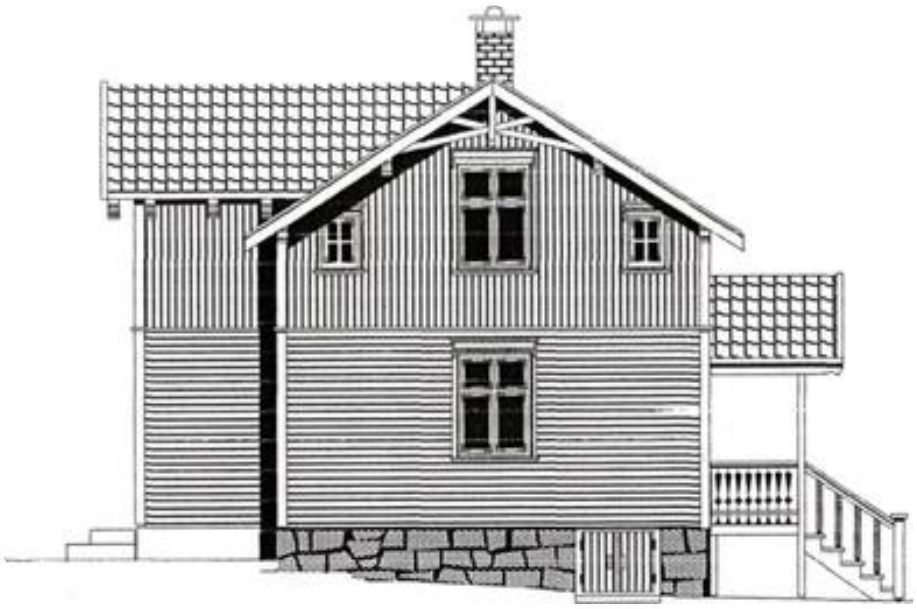


2. etasje

Fam. Simonsen
Restaurering av enebolig 3
Plan 1. og 2. etg
Mål 1:100
Tegn. 06.11.99 J.I.Kjesbu

Mottatt 09 NOV. 1999
529-1

Vedlegg nr. 04



Fasade mot vest



Fasade mot syd (vei)

Fam. Simonsen
Restaurering av enebolig 3
Fasade vest og syd
Mål 1:100
Tegn. 06.11.99 J.I.Kjesbu

Mottatt 09 NOV. 1999
529-1

Vedlegg nr. 05



Fasade mot øst

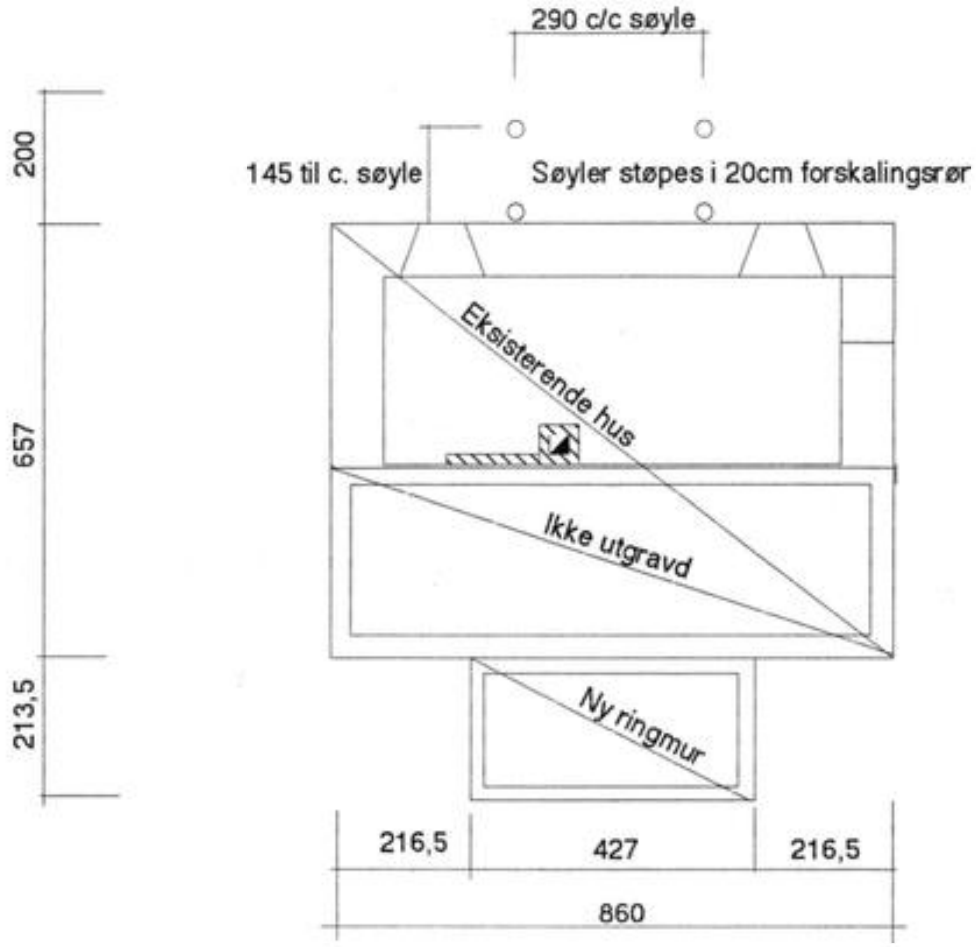


Fasade mot nord

Fam. Simonsen
Restaurering av enebolig 2
Fasade øst og nord
Mål 1:100
Tegn. 06.11.99 J.I.Kjesbu

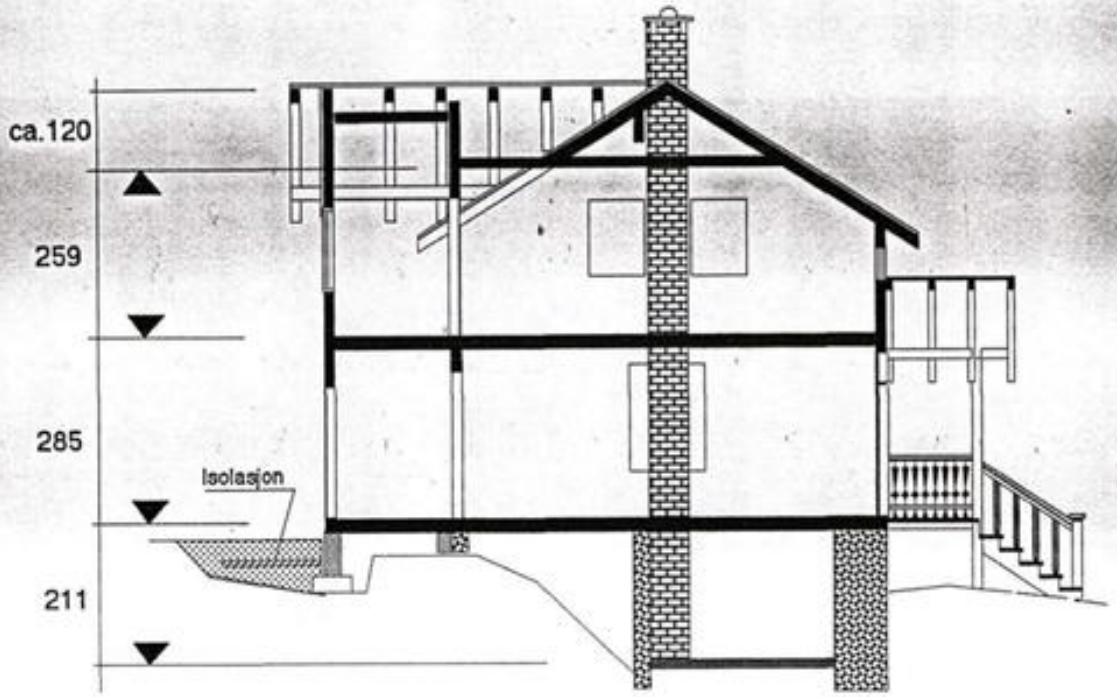
Mottatt 09 NOV. 1999
529-1

Vedlegg nr. 06



Fam. Simonsen
Restaurering av enebolig 2
Kjellerplan
Mål
Tegn. 06.11.99 J.I.Kjesbu

Mottatt 09 NOV. 1999
529-1



Typisk snitt

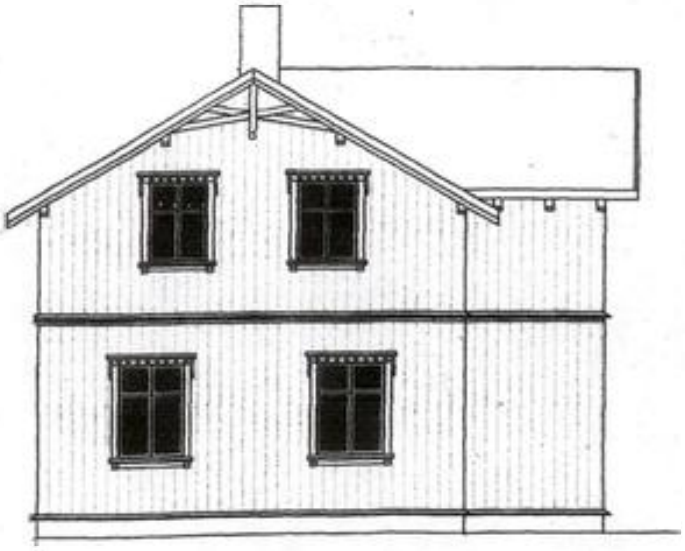
Fam. Simonsen
Restaurering av enebolig
Typisk snitt
Mål 1:100
Tegn. 06.11.99 J.I.Kjesbu

Mottatt 0 9 NOV. 1999
529-1

Vedlegg nr. 07



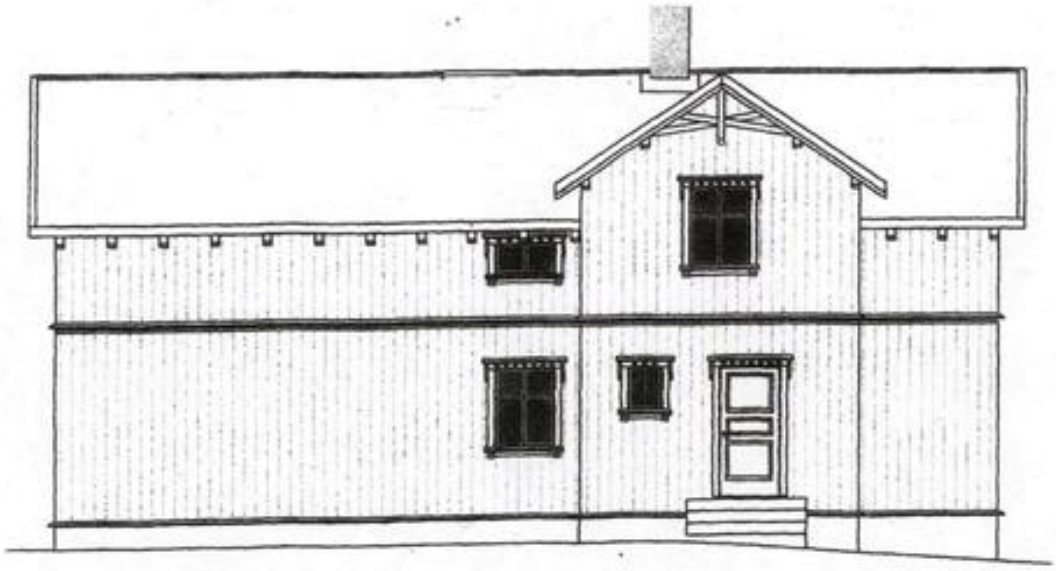
Fasade mot syd



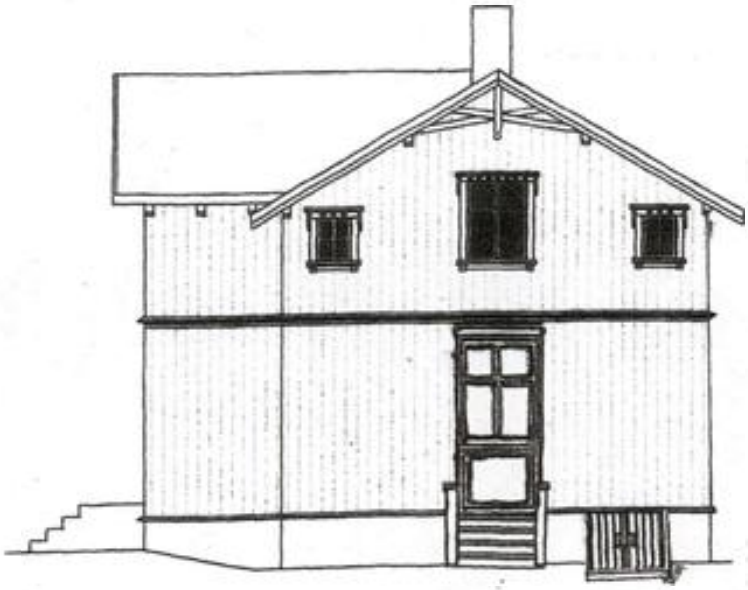
Fasade mot øst

Elisabeth og Tormod
Simonsen
Tronvikv. 13, Jeløy
Tilbygg til enebolig

(2)



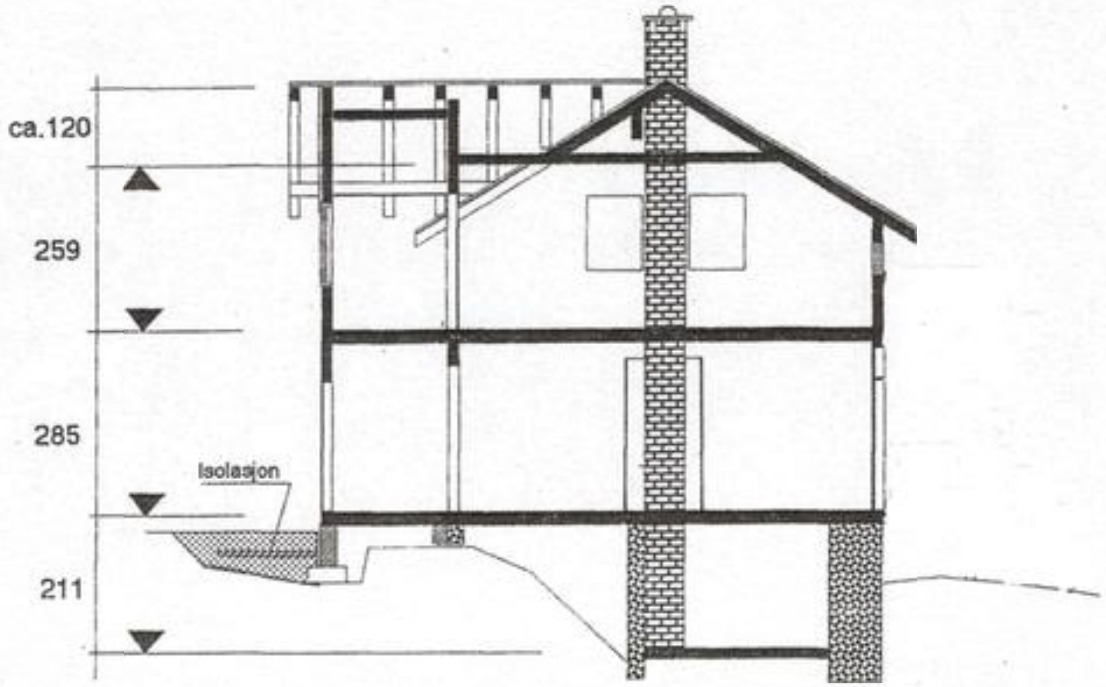
Fasade mot nord



Fasade mot vest

Elisabeth og Tormod
Simonsen
Tronvikv. 13, Jeløy
Tilbygg til enebolig

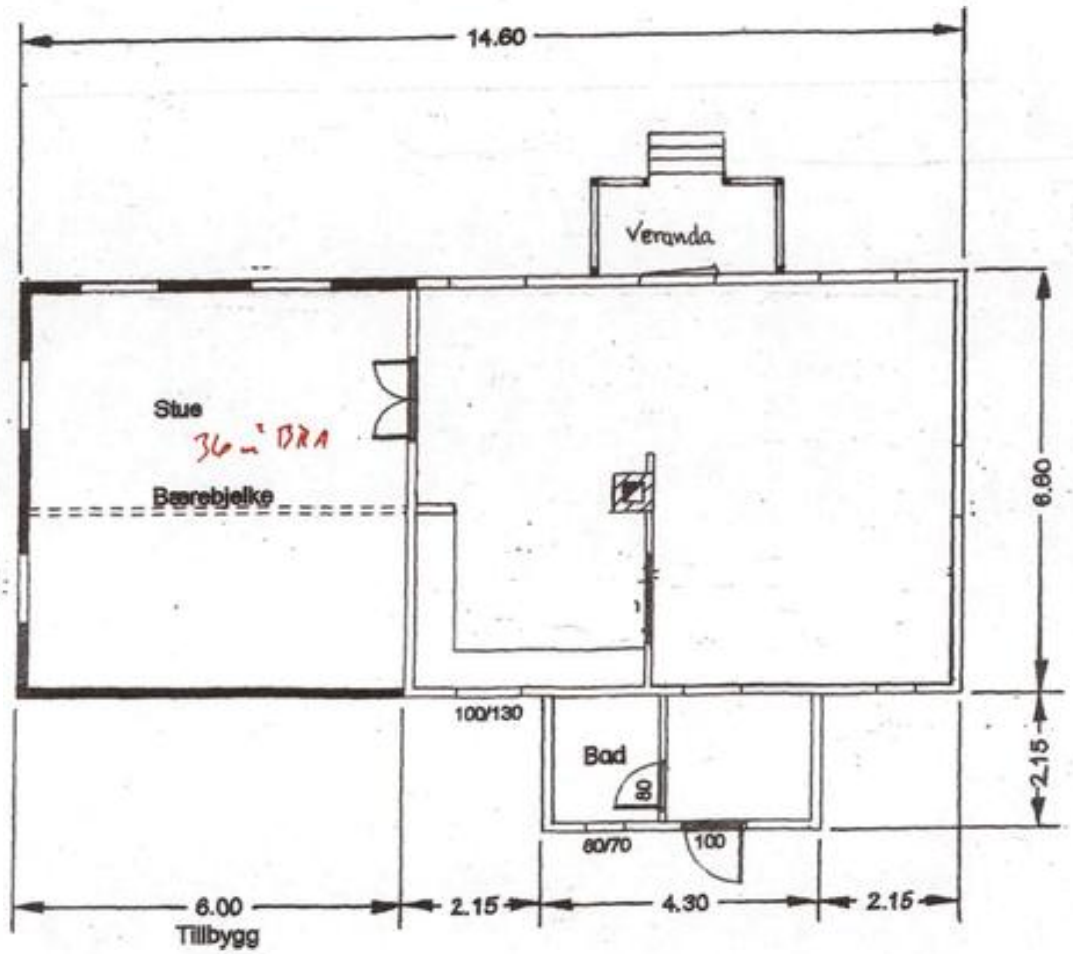
3



Typisk snitt

4

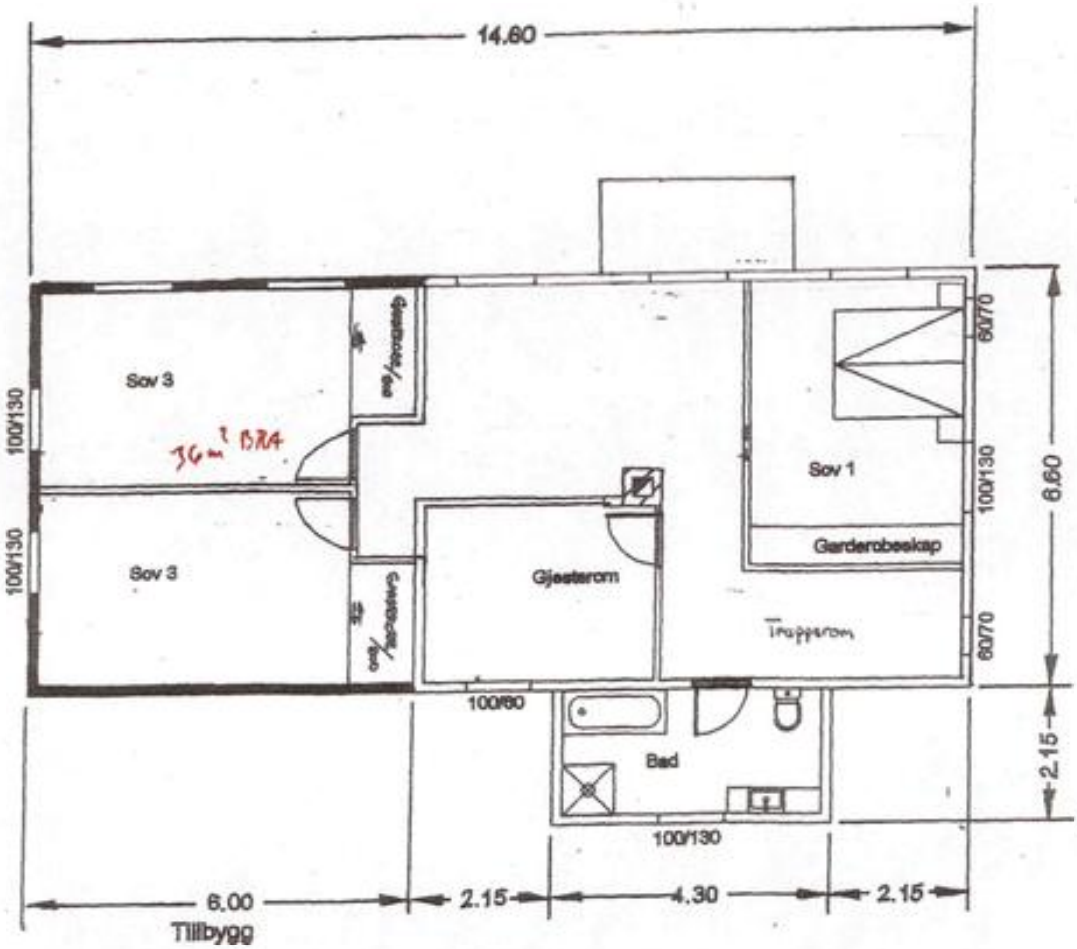
Fam. Simonsen
Tilbygg
Typisk snitt
Mål 1:100



Plan 1.etg

Elisabeth og Tormod
Simonsen
Tronvikv. 13, Jeløy
Tilbygg til enebolig

5



Plan 2.etg.

Elisabeth og Tormod
Simonsen
Tronvikv. 13, Jeløy
Tilbygg til enebolig

6

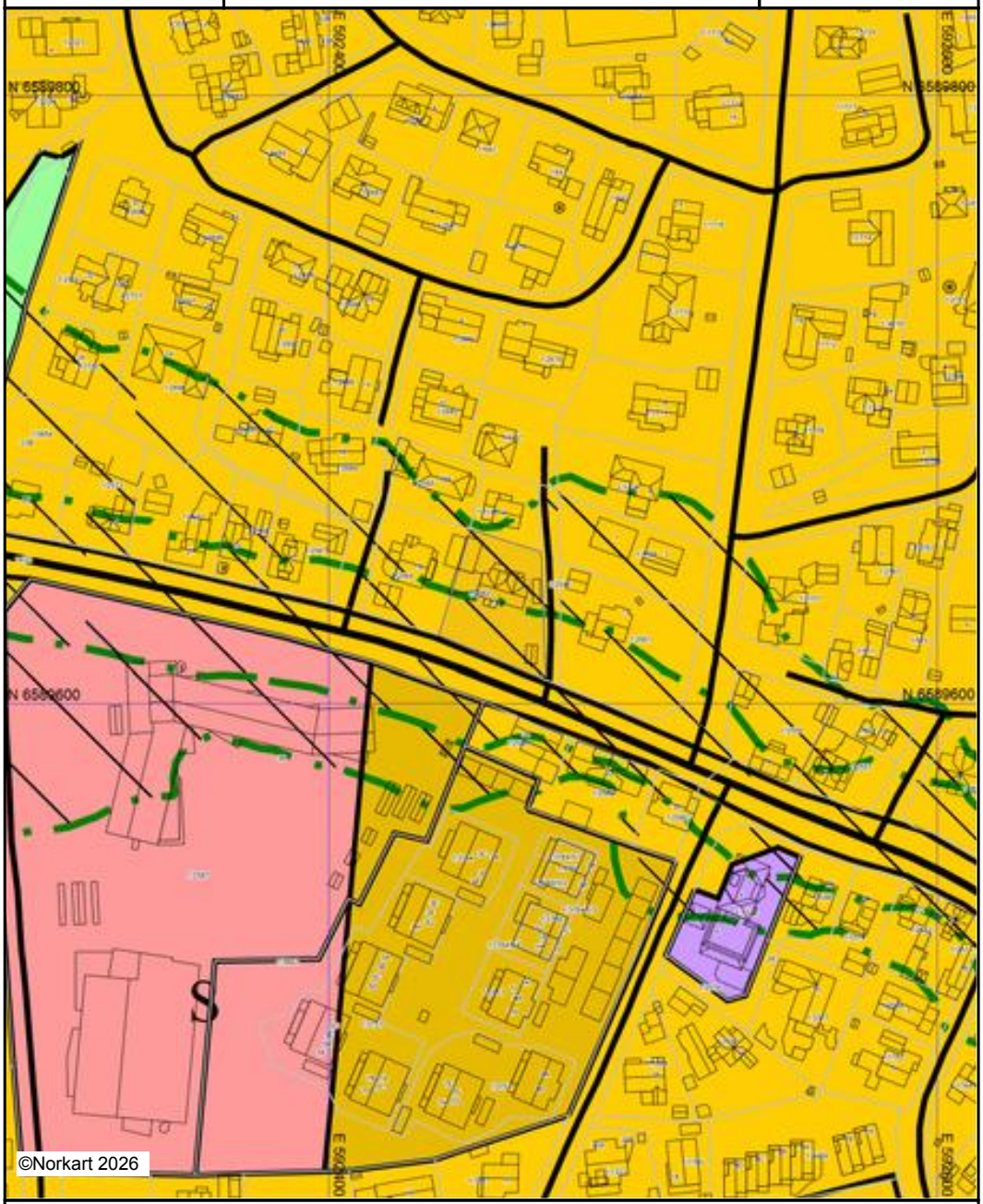
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/2562
Adresse: Tronvikveien 13
Dato: 02.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/2562
Adresse: Tronvikveien 13
Dato: 02.01.2026
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



Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/2562
Adresse: Tronvikveien 13
Dato: 02.01.2026
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.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FURULUND	Beregnet areal	1175.4
Etablert dato	02.07.1907	Historisk oppgitt areal	1231
Oppdatert dato	17.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/2562
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/2562
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	02.07.1907			1/2562 (1231)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6589632.2	592454.91	0	Ja	1175.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SIMONSEN ELISABETH HÅVIK F041171*****	Hjemmelshaver (H) 1/5	TRONVIKVEIEN 13 1517 MOSS	Bosatt (B)
NORUM MARTINE HÅVIK F130197*****	Hjemmelshaver (H) 3/10	TRONVIKVEIEN 13 1517 MOSS	Bosatt (B)
NORUM MARIUS F241095*****	Hjemmelshaver (H) 3/10	TRONVIKVEIEN 13 1517 MOSS	Bosatt (B)
SIMONSEN TORMOD F270964*****	Hjemmelshaver (H) 1/5	TRONVIKVEIEN 13 1517 MOSS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tronvikveien 13

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1517 MOSS	Kirkesogn	02040201 Jeløy
Grunnkrets	208 Varden	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	3 Ramberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145673690		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	145673690	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	
3	145673690	2	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	25.05.2016
4	145673690	3	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	08.12.2025
5	145673690	4	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	08.12.2025
6	145673682		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
7	145673682	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 145673690: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	236,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	236,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	277,5
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	277,5
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	128
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		15.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tronvikveien 13	H0101	1/2562	216,8	7	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	106,1	0	106,1	119,5	0	119,5
H01	1	110,7	0	110,7	125	0	125
K01	0	20	0	20	33	0	33

2: Bygningsendring 145673690-1: Tilbygg, Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	16
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.12.1999	02.11.2000	
Tatt i bruk		15.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Tronvikveien 13	-	1/2562	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	8	0	8	0	0	0
H01	0	8	0	8	0	0	0

3: Bygningsendring 145673690-2: Tilbygg, Ferdigattest 25.05.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	72
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	72
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	38
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	18.06.2010	23.03.2017	
Ferdigattest	25.05.2016	23.03.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tronvikveien 13	H0101	1/2562	72	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	36	0	36	0	0	0
H01	0	36	0	36	0	0	0

4: Bygningsendring 145673690-3: Tilbygg, Ferdigattest 08.12.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	16,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16,4

Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	17,6
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	17,6
Avløp		Bebygd areal	8,8
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	08.01.2021	11.01.2021	
Ferdigattest	08.12.2025	09.12.2025	20/25158-12

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tronvikveien 13	H0101	1/2562	16,4	1	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	8,2	0	8,2	8,8	0	8,8
H01	0	8,2	0	8,2	8,8	0	8,8

5: Bygningsendring 145673690-4: Tilbygg, Ferdigattest 08.12.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4,6
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	5,5
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	5,5
Avløp		Bebygd areal	8,5
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	08.01.2021	11.01.2021	
Ferdigattest	08.12.2025	09.12.2025	20/25158-12

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tronvikveien 13	H0101	1/2562	4,6	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	4,6	0	4,6	5,5	0	5,5

6: Bygning 145673682: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	42
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		26.04.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/2562	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	42	42	0	0	0

7: Bygningsendring 145673682-1: Tilbygg, Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.09.2003	15.12.2005	
Tatt i bruk		15.08.2007	

Bruksenheter

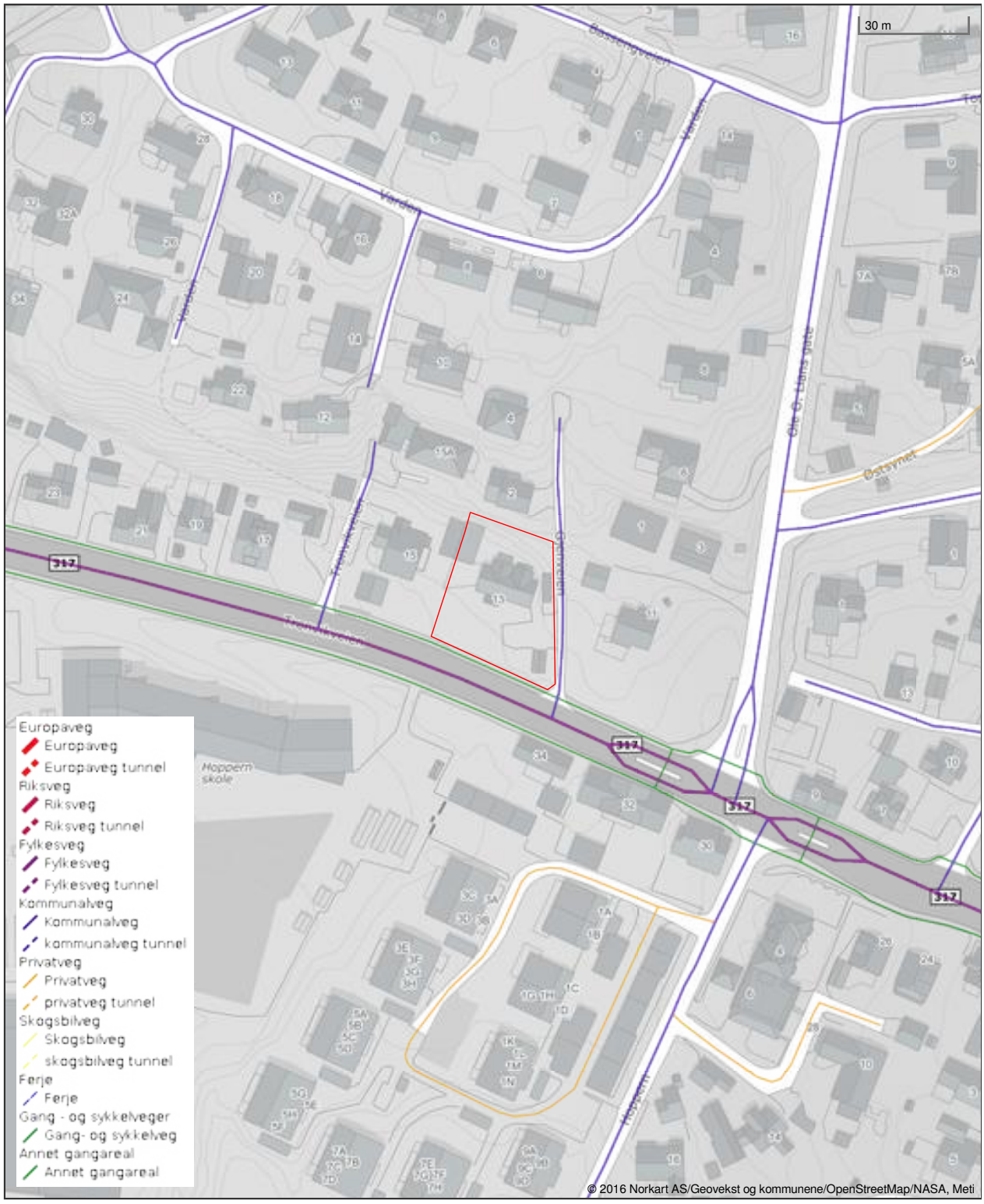
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/2562	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0

Utskriftsdato: 02.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3103 - 1/2562//



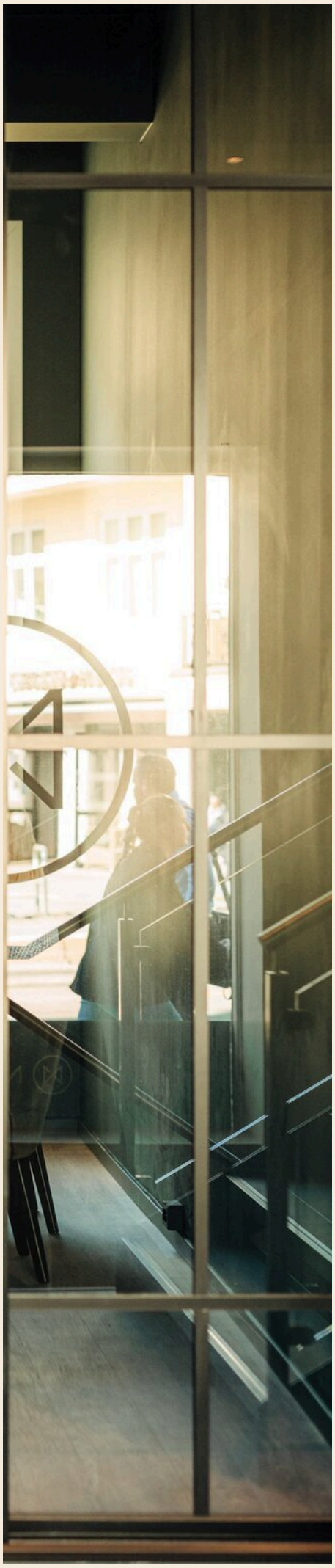
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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.

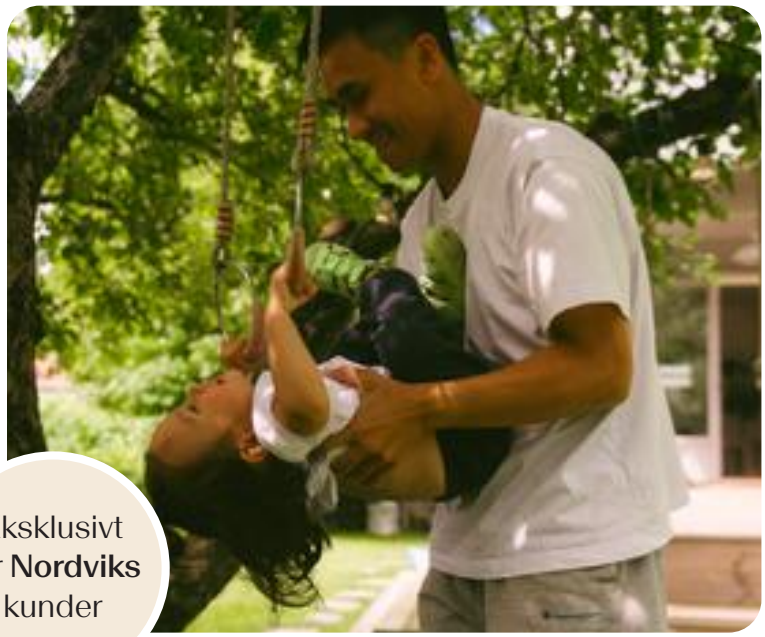


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

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: 41-0276/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tronvikveien 13 1517 MOSS
Matrikkel: Gnr 1, bnr 2562 (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:



Kent Yuen
Eiendomsmegler / Partner
Moss Eiendomsmegling AS
k.yuen@nordvikbolig.no
413 18 511



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

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