NORDVIK

Ole Vigs gate 23

4 soverom | 302 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Ole Vigs gate 23

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
19 Om boligen
31 Nabolagsprofil
32 Vedlegg
65 Egenerklæringsskjema
73 Andre vedlegg
85 Kontaktinfo
88 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91 Forbrukerinformasjon om budgivning
92 Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.01.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik hel tomannsbolig i populært boområde - Stor hage, solrik tomt og dobbelgarasje- 200 m til skole og barnehage

Prisantydning	**9 000 000,-**
Omkostninger	**226 380,-**
Totalpris	**9 226 380,-**
BRA-i	**302 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Ole Vigs Gate 23!

- Spennende hel tomannsbolig o/3 plan.
- Utsikt mot fjorden og nærområdet fra 2. etasje.
- Romslig hoveddel med internt bruksareal på 139 kvm.
- 4 sov, 2 stuer, 2 bad, stort vaskerom og kjølerom.
- Separat del -ideell som utleiedel eller egen avdeling for ungdom/familie.
- Boligen er vedlikeholdt, men har behov for oppgraderinger.
- Stor, flat og barnevennlig tomt på 850 kvm med gode utearealer.
- Lagrings loft i begge enheter.
- Parkering i dobbelgarasje, med lader.
- 200 meter til Reier barnehage og skole.

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 togstasjon.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 139 kvm
Total BRA: 139 kvm

Ole Vigs gate 23



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





Entréen i 1.etasje har flislagt gulv og plass til skoskap og yttertøy.





1. etasje utgjør et internt bruksareal (BRA-i) på 139 kvm.

Det er god plass til både sofagruppe, spisestue og annen møblering etter ønske.



Rommet har gjennomgående lys eikeparkett på gulv og downlights i himlingen som gir en fin belysning.





Skapinnredningen har hvite fronter, kombinert med benkeplate i heltre eik. Over benk er det montert beskyttende plate som er enkel å holde ren. Integrerte hvitevarer består av oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kombiskap kjøl/frys.

Kjøkkenet har en praktisk og sosial løsning med halvøy som gir ekstra arbeidsflate og sitteplass.










CHANEL

Boligen har totalt fire soverom, tre er plassert i hovedetasjen. Hovedsoverommet er romslig med store vindusflater som gir godt lysinnslipp, og har god plass til dobbeltseng samt garderobeløsning langs veggen.

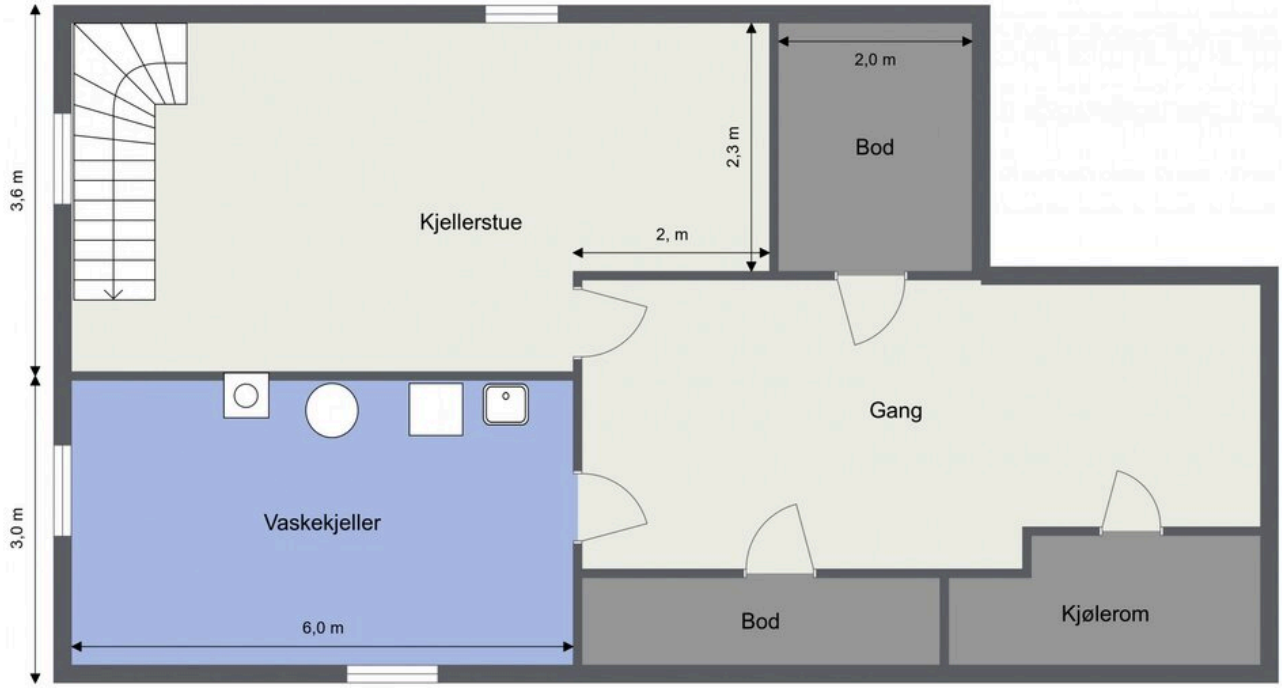




De to øvrige soverommene har også gode størrelser og er fleksible i bruk som barne-, gjeste- eller kontorrom.

Soverom tre har tilgang til eget omkledningsrom.




3,6 m
3,0 m
Kjellerstue
2,3 m
2, m
2,0 m
Bod
Gang
Vaskekjeller
6,0 m
Bod
Kjølerom



Fra stuen i hovedetasjen fører trapp ned til kjelleretasjen hvor det i dag er en romslig kjellerstue. Kjeller tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate og er derfor ikke godkjent som varig oppholdsrom.





Stor og praktisk vaskekjeller med støpt gulv samt murte og støpte vegger. Rommet er innredet med utslagskum i benkeinnredning og har røropplegg for vaskemaskin.

Arealet gir god plass til både klesvask, tørk og oppbevaring.



Det er separat inngang via trapp fra bakkeplan opp til 2. etasje. Etasjen egner seg godt til utleie eller som en egen avdeling for familie eller ungdom i hus.





Fra stuen er det utgang til veranda via stor skyvedør, som gir et hyggelig uteareal med god lysinnslipp.

Verandaen er overbygd, noe som gir god skjerming mot vær og vind, og har god plass til sittegruppe.



Kjøkkenet har innredning med fronter i malt MDF, laminat benkeplate og beskyttende laminatplate på vegg over benk. Det er røropplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.





Baderommet er flislagt og av ukjent alder. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, servantskap og dusjnisje.

Etasjen har et romslig soverom med plass til stor seng, nattbord på hver side og garderobeskap.





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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0268/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ole Vigs gate 23, 1517 MOSS
Gnr 1, bnr 1777 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Tilde Dysthe Bilek og Stian Dysthe Bilek.

Kjøpesum og omkostninger
9 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
225 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
226 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
245 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 226 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 245 580,- (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
1963

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 302 kvm
BRA-e: 30 kvm
Totalt BRA: 332 kvm
TBA: 39 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 82 kvm. Kjellerstue, gang, vaskekjeller, bod, bod 2, kjølerom
Total BRA: 82 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 139 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, omkledningsrom, entré/trapperom
Total BRA: 139 kvm.
TBA: 39 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Trapperom/gang, bad, soverom, stue/spisestue/kjøkken
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 17 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 30 kvm. Garasje, bod
Total BRA: 30 kvm.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
1. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad, tre soverom, omkledningsrom og entré/trapperom
2. etasje: Trapperom/gang, bad, soverom og stue/spisestue/kjøkken
Kjeller: Kjellerstue, gang, vaskekjeller, bod, bod 2 og kjølerom.

Øvrige arealer:
- Terrasse 1 etg 39 kvm
- Veranda 2.etg 17 kvm.
- Dobbelgarasje 30 kvm.
- Bod i tilknytning til garasje.

Standard
Innholdsrik hel tomannsbolig over to plan samt kjeller, bestående av en romslig hoveddel og egen enhet i 2 etasje som har vært benyttet til utleie. Boligen har gode

planløsninger, fleksible bruksmuligheter og flotte utearealer. Hoveddelen fremstår med en grei standard og er oppgradert gjennom årene. Eiendommen har en stor og solrik hage med gode uteplasser, samt parkering i dobbelgarasje og på egen gårdsplass.

· 1. etasje:
Velkommen inn i en lys og innbydende entré med flislagt gulv og god plass til skoskap og yttertøy. Entréen gir et ryddig førsteinntrykk og fungerer godt som en praktisk overgang mellom ute og inne. Videre leder en dør med glassfelt inn til boligens oppholdsrom.

Stuen er romslig og lys, med store vindusflater i flere retninger. Rommet har gjennomgående lys eikeparkett på gulv og downlights i himlingen som gir en fin belysning. Det er god plass til både sofagruppe og øvrig møblement, og varmepumpe bidrar til god komfort året rundt. Fra stuen er det utgang via terrassedør til en stor, delvis overbygd terrasse på 39 kvm, som gir gode muligheter for utemøblering og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet har en praktisk og sosial løsning med halvøy som gir ekstra arbeidsflate og sitteplass. Skapinnredning med slette fronter i malt MDF gir et stilrent uttrykk, kombinert med benkeplate i heltre eik. Over benk er det montert beskyttende plate som er enkel å holde ren. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kombiskap kjøl/frys. Det er kjøkkenventilator over kokesone med avtrekk ut. Videre er det røropplegg for oppvaskmaskin og montert automatisk vannstoppventil.

Baderommet har flislagte overflater og er av ukjent alder. Rommet er innredet med servantskap, gulvfestet toalett og dusjnisje med glassvegger, samt gode oppbevaringsløsninger.

Tre soverom er plassert i hovedetasjen.
Hovedsoverommet fremstår romslig og innbydende med store vindusflater som gir godt lysinnslipp, og har god plass til dobbeltseng samt garderobeløsning langs veggen. De to øvrige soverommene har også gode størrelser og er fleksible i bruk som barne-, gjeste- eller kontorrom. Ett av rommene har tilgang til eget omkledningsrom, som gir ekstra oppbevaringsplass.

· 2. etasje:
Boligens 2. etasje utgjør en egen enhet som har vært benyttet til utleie. Det er separat inngang via trapp fra bakkeplan, noe som gir god adskillelse mellom boenhetene. Etasjen egner seg godt til utleie, alternativt som egen avdeling for familie eller ungdom i hus. Løsningen gir eiendommen en attraktiv kombinasjon av romslig hovedbolig og potensiell leieinntekt.

Kjøkkenet har innredning med fronter i malt MDF, laminat benkeplate og beskyttende laminatplate på vegg over benk. Det er etablert røropplegg for både oppvaskmaskin og vaskemaskin. Fra stuen er det utgang til veranda på 17 kvm via stor skyvedør, som gir et hyggelig uteareal med godt lysinnslipp.

Baderommet er flislagt og av ukjent alder. Rommet er innredet med gulvfestetoalett, servantskap og dusjnisje. Dusjsonen er adskilt med vegg i glassbyggerstein og nisjedør i glass. Det er ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering samt tilluftsspalte under dørblad.

Etasjen har et romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og garderobeskap.

· Kjeller
Fra stuen i hovedetasjen fører trapp ned til kjelleretasjen hvor det i dag er en romslig kjellerstue. Rommet har parkett på gulv, downlights i himling og nøytrale fargevalg som gir en lun atmosfære. Rommet tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate og er derfor ikke godkjent som varig oppholdsrom.

Stor og praktisk vaskekjeller med støpt gulv samt murte og støpte vegger. Rommet er innredet med utslagskum i benkeinnredning og har røropplegg for vaskemaskin. Det er etablert sluk i gulv under innredningen. Arealet gir god plass til både klesvask, tørk og oppbevaring.

I tillegg finnes kjølerom med vegger og himling i trepanel samt tregulv. Kjøleaggregat og kjøleromsdør er levert av Norcool. Kjølerommet er ikke testet av takstmann. Det er også flere boder som gir rikelig med ekstra lagringsplass.

Innvendige overflater:
- Vegger og himlinger med slettmalte overflater, panelplater, takessplater og trepanel.
- Gulv med eikeparkett, laminat og fliser.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i utførelse kobberrør. Stoppekran tilgjengelig i kjeller.
- Avløp i kombinasjon av plast og støpejernsrør.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken.
- Varmepumpe luft-luft.
- Boligen er elektrisk oppvarmet.
- VV-bereder 200 liter, montert i vaskekjeller med sluk.
- VV-bereder, 120 liter fra 2009, montert i benkeskap kjøkken i 2. etasje. Montert automatisk vannstoppventil.
- El-skap i 1. etasje oppgradert med jordfeilautomater, 2. etasje med automatsikringer. Overlastvern 50A, 2x10mm2.Separat el-skap og måler i hver boenhet. Kurs for elbil-lader, 40A.
- Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

Parkering
Det er gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass og i dobbelgarasje. Det er montert elbillader. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

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, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MOSS BAD OG VARME AS. Det var lekkasje fra avløpsrøret til toalettet og ned i kjelleren. Forsikringsselskapet sjekket at det ikke hadde forekommet følgeskader. Toalettet ble demontert av rørleggerfirmaet og feilen ble rettet. Har dokumentasjon på arbeidet. Oktober 2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1. Membran ble fornyet ved toalettet. Oktober 2025.

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. Vi har begrenset kjennskap til boligen, siden eieren døde i sommer. Vi har fått vite fra tidligere eier at følgende arbeid har blitt gjort: - Skiftet gjerde i front av tomt - Bygget på ny bod på garasje - Skiftet hele terrassen. Vi vet ikke hvem som har gjort arbeidet og har ikke funnet noe dokumentasjon.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke. Det ser ut til at det pleide å gå en trapp opp fra kjelleren, men som nå er murt igjen.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt byttet kran på kjøkkenvasken i hovedboligen under forrige eiers tid. Tidligere eier har lagt gulv i boden i kjelleren. Huset har blitt malt av tidligere eier. Har ikke mer informasjon om nevnt arbeid eller om hvem som har gjort det. Vi har begrenset kjennskap til boligen, siden eieren døde i sommer.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Samme som punkt 1: MOSS BAD OG VARME AS. Det var lekkasje fra avløpsrøret til toalettet og ned i kjelleren. Forsikringsselskapet sjekket at det ikke hadde forekommet følgeskader. Toalettet ble demontert av rørleggerfirmaet og feilen ble rettet. Har dokumentasjon på arbeidet. Oktober 2025.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Eventuell kommentar: Det har flasset av litt maling på innsiden av vinduet på badet i utleiedelen. Garasjedøra på høyre site (sett fra gata) må noen ganger dyttes for at den skal lukke seg helt.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Se punkt 11.

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: Tidligere eier har observert mus. Etter at åpninger har blitt tettet, har det ikke vært nye observasjoner.

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 står som tomannsbolig i kartverket.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
TOMANNSBOLIG

Utvendig:
Taktekking: Saltak tekket med betongtakstein. Nedløp og beslag: Nyere renner/nedløp og rennebeslag i stål. Eldre luftehatt. Veggkonstruksjon: Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med liggende og stående trepanel. Takkonstruksjon/Loft: Saltak med kaldtloft, taktro med bordkledning. Vinduer: Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass med varierende alder, hhv. 1978, 2007, vindu med 3-lags isolerglass fra 2021. Kjellervinduer i tre med enkle glass. Dører: Terrassedør i 1. etasje med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra 2007. Skyvedør i 2. etasje i trekonstruksjon. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Stue i 1. etasje med utgang til veranda 39 kvm oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på pillarer. Rekkverk i tre. Stue i 2. etasje med utgang til overbygget takterrasse 17 kvm oppført i trekonstruksjon med terrassebord opplektet på tettesjikt. Rekkverk i tre.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Rom Under Terreng: Kjellerstue med innvendig påført vegg.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Grunnmur fundamentert på bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Fuktsikring og drenering: Grunnmur utvendig fuktsikret med påsmurt asfaltemulsjon. Grunnmur og fundamenter: Murt/støpt grunnmur på

sålefundamentering. Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger. Utvendige vann- og avløpsledninger: I kjeller fremkommer avløp ned i kjellergulv som støpejernsrør og inntaksledning vann i metall. TG vurdert på bakgrunn av alder.

GARASJE
Frittstående garasje med bod oppført i uisolert trekonstruksjon på støpt ringmur og støpt gulv på grunn. Saltak tekket med takstein, renner/nedløp i plast. Dobbelgarasje med 2 stk leddporter i tre med portautomatikk. Bod med separat inngang. Gulv med varierende fallforhold, del av gulv med vannansamling.

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: Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Det anbefales jevnlig ettersyn av takstein, lekter og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Luftehatt med avflassende overflatebehandling.
Konsekvens/tiltak: snøfangere anbefales montert, spesielt på tak over adkomst/inngang. Snøfangere er et viktig tiltak for å redusere risikoen for snøras fra taket og skader som følge av dette.

- Veggkonstruksjon: Kledning uten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Råtebeskadiget kledning i skjøter, mot sålbenker etc. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader. Råteskadet kledning bør skiftes for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og unngå økt risiko for råte og soppdannelse. Det er påregnelig med råteskader i bakenforliggende lekter.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Ved fuktmåling i sperrer i utsparring for tidligere pipe ble det påvist forhøyet fuktverdi/skadelig fukt. Isolasjon avsluttet tett inntil taktro, medfører luftespalte langs takfot delvis stengt. Downlightsbokser i plast tapet til diffusjonssperre, men utett rundt gjennomføring trekkerør i side på boksene. Noe fuktskjolder i taktro ved luftehatt, noe forhøyet fuktverdi lokalt. Konsekvens/tiltak: Det bør utbedres punkteringer i dampsperren rundt gjennomføringer trekkerør for downlights for å sikre dampsperrens funksjon. Luftespalten ved takfot bør åpnes opp, og ventileringen av takkonstruksjonen forbedres for å redusere risiko for fuktskader og muggdannelse. Fuktskjolder og forhøyede fuktverdier bør følges opp med nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å hindre videre skade på konstruksjonen. Trekonstruksjon i utsparing for tidligere pipe bør skiftes, eventuelt kunstig tørkes og skrapes. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Nedre del av brystning fuktsvellet. Konsekvens/tiltak: Det bør utføres lokal utbedring av fuktsvellet brystning. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt fuktpåvirkning, råteskader og redusert levetid for døren.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Tettesjikt av eldre pappteking med sprøhet i materialet. Råte i rekkverkstolpe.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Tettesjiktet bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning, da sprøhet i materialet pga. alder øker risikoen for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner. Råteskadet rekkverkstolpe bør byttes ut for å opprettholde rekkverkets styrke og sikkerhet, og for å unngå ytterligere forringelse av konstruksjonen.

- Overflater gulv: Det er påvist andre avvik: Laminatgulv med stedvis fraglidde skjøter. Gulv i kjellerstue lokalt fuktbeskadiget pga fukt fra yttervegg/opptrekk i kjellergulv. Merk at det er påregnelig med ytterligere skade underside av gulv. -Forhøyede fuktverdier målt i gulv. Konsekvens/tiltak: Fraglidde skjøter i laminatgulvet bør utbedres for å hindre ytterligere skade ved at fukt trenger ned i gulvet. Fuktbeskadiget gulv i kjellerstue bør undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringer må gjennomføres for å forhindre videre fuktskader og mulig råte i konstruksjonen. Forhøyede fuktverdier indikerer risiko for skjulte skader på undersiden av gulvet, noe som kan medføre økte utbedringskostnader dersom tiltak ikke iverksettes.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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.

- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Vær oppmerksom på krav til dokumentert radonmåling ved utleie.

- Krypkjeller: Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale. Krypkjeller ikke besiktiget pga. manglende adkomst. Vær oppmerksom på at krypkjellere på bakgrunn av kondensproblematikk og skadestatistikk er vurdert som risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan inspiseres nærmere. Konsekvensen av manglende inspeksjon er at eventuelle skader eller fuktproblemer ikke oppdages, noe som kan føre til økt risiko for sopp, råte og konstruksjonsskader.

- 2. etasje - Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målt høydedifferanse 13 mm fra topp slukrist til topp gulv ved dørterskel. Tettesjikt ikke trukket opp på terskel. Dvs. tettesjikt påregnelig avsluttet i nivå under flis, medfører faktisk høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør kan være mindre enn 13mm. Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og tettesjikt bør føres opp på terskel for å oppfylle forskriftskrav og redusere risiko for vannskader. Manglende høydeforskjell og utilstrekkelig oppbrett av tettesjikt medfører økt fare for at vann kan trenge ut av våtrommet og skade tilstøtende konstruksjoner.

- 2. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Dusjvegg med sprekk i glassbyggerstein. Fall på gulv ikke hensyntatt ved montering av nisjedør, dør "går på" gulv. Konsekvens/tiltak: Dusjvegg med sprekk i glassbyggerstein bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for personskade. Nisjedør bør justeres eller monteres på nytt slik at den ikke tar i gulvet, for å unngå slitasje på dør og gulv samt sikre funksjonalitet.

- 2. etasje - Bad - Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Konsekvens/tiltak: For dagens endrede bruk anbefales oppgradering av ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte. Begrenset ventilering kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

- 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Fliser i dusj med krakkeleringer i overflate. Diverse skruehull i fliser etter demontert utstyr. Dør fuktbeskadiget nedre del. Vindu med trekarm i del av vegg ved dusj definert som våtsone. Konsekvens/tiltak: Fliser med krakkeleringer i overflaten bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å hindre vanninntrengning bak flisene, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Dusjnisje-front beskytter vinduet for direkte vannbelastning. TG pga. standardens krav til overflater i våtsone. Vær oppmerksom ved bruk.

- 1. etasje - Bad - Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Dusjnisje med tett sokkel, medfører gulv utenfor dusj uten avrenning til sluk. Målt høydedifferanse fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel noe under krav. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- 1. etasje - Bad - Ventilasjon: Tilluft ikke etablert. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Manglende tilluft kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader over tid.

- Kjeller - Kjølerom - Overflater og konstruksjon: Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom. Konsekvens/tiltak: Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

- Vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Servicerapporter ikke fremlagt. Konsekvens/tiltak: Det er

ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ved fuktsøk innvendig på grunnmur fremkommer forhøyede fuktverdier på nedre del av grunnmur og på kjellergulv. - Symptom på drenssystem med begrenset funksjon. Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra grunnmuren, for å hindre at nedbør og smeltevann samler seg inntil bygget. Dårlig fall mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til et dårligere innemiljø.

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

TG3
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vindu med råtebeskadiget karm. Omramming/utvendig kledning/dekkbord avsluttet ned på sålbenkbeslag, medfører økt fuktbelastning/fuktopptrekk på kledningbord. -Medført sprekkdannelser og råte i kledning mot sålbenkbeslag.
Kjellervindu nær terreng, medfører økt fuktbelastning på vinduskarm. Konsekvens/tiltak: Utskifting beskadigede kledningsbord/omramming. -Nye bord må avsluttes med avstand til sålbenkbeslag. Vindu med råteskadet karm bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrenging. Øvrige vinduer med vedlikeholdsbehov. Kjellervindu nær terreng bør følges opp med tiltak for å redusere fuktbelastning for å unngå skader på karm og omkringliggende konstruksjon.

- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Manglende rekkverk øker risikoen for fall og personskader.

- Rom Under Terreng: Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg. Foretatt hulltaking i påforet yttervegg mot terreng, under trapp i kjellerstue, påvist skadelig fukt i bunnsvill i påforet vegg. Videre fremkommer gulv i samme rom med lokal fuktskade, med påregnelig ytterligere skade underside av gulv. Konsekvens/tiltak: Det må iverksettes tiltak for å utbedre fuktskader i gulv og påforet vegg, samt ytterligere undersøkeler av omfanget av skadene i konstruksjonene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for videre utvikling av råte, sopp og strukturelle skader, noe som kan medføre betydelige utbedringskostnader og redusert innemiljø. Tiltak bør sees i sammenheng med utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trapp til kjeller mangler rekkverk. Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Håndløper bør monteres på vegg, og rekkverk måetableres for å lukke avviket. Åpninger mellom trinn bør reduseres for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav. Manglende rekkverk og håndløper medfører økt risiko for fallskader, spesielt for barn og eldre. Store åpninger mellom trinn kan føre til at barn kan falle gjennom.

- 2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett. Utett sluk ; Eldre tettesjikt avsluttet løst ut i sluk. Manglende klemring, skruer i sluk gjennomrustet. Konsekvens/tiltak: Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning. Dersom utbedringer ikke utføres er det stor risiko for vannlekkasje til underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og råte.

- 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone. Det kan ikke konstanteres tettesjikt tilknyttet sluk. Sluk mangler klemring, medfører eventuelt tettesjikt med utett tilslutning til sluk. Utette rørgjennomføringer bak servantskap. Konsekvens/tiltak: Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader. Det bør etableres tett og forskriftsmessig tettesjikt til sluk og rørgjennomføringer for å hindre vannlekkasjer. Manglende eller utette tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelen.

- Kjeller - Vaskekjeller - Generell: Vaskekjeller med støpt gulv og murte/støpte vegger. Utslagskum i innredning, røropplegg for vaskemaskin. Sluk under innredning. Ventilering ved 2 stk klaffventiler i yttervegg. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom uten tettesjikt. Jernsluk med rustdannelser. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det bør etableres godkjent tettesjikt i våtrommet for å hindre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Jernsluk med rustdannelser bør vurderes skiftet ut for å unngå lekkasjer og videre korrosjon, som kan føre til vannskader

og kostbare reparasjoner. For etablering av tettesjikt må rommet sees i sammenheng med utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

- Ventilasjon: Ett soverom uten ventilering utover åpning av vindu. Konsekvens/tiltak: Etablere ventilering på soverom.

- Elektrisk anlegg: Løse ledninger på loft. Enkelte ufagmessige utførelser. Samsvarserklæringer ikke tilgjengelig. Spørsmål til eier ikke tilgjengelig pga. dødsbo. I kostnadsestimat er det kun medtatt utvidet el-kontroll, kostnader for eventuelle nødvendige utbedringer er ikke medtatt.

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

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

Adgang til utleie
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
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 følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe.
- For øvrig elektrisk oppvarmet.

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

Informasjon om strømforbruk
Det er har inngått avtale om Norgespris på strøm på begge enheter. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 606,-pr. 2024.
Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt
Kr 8 615,- pr. 01.01.2024
E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Moss kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 490 631,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 962 525,- pr. 2023

Forsikring
Gjensidige. Polisenr: 93778806.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber fra Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 850 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en romslig tomt på 850 kvm som fremstår pent opparbeidet med et helhetlig og velstelt preg. Tomten er inngjerdet og innrammet av hekk og beplantning, noe som gir gode skjermingsforhold og en lun atmosfære. Gårdsplassen er asfaltert og byr på rikelig med plass til parkering, i tillegg til dobbelgarasje med gode lagringsmuligheter.

Utearealene er variert opparbeidet med plen, skiferheller og prydbusker, og gir både hyggelige oppholdssoner og lettstelt hage. Den romslige hagen er relativt flat, og byr på svært gode sol- og lysforhold gjennom store deler av dagen. Eiendommen gir et tiltalende førsteinntrykk og passer godt for både barnefamilier og de som ønsker god plass rundt boligen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et rolig og veletablert nabolag på Jeløya, like ved sjøen og rekreasjonsområder i natur og friluft. Fra boligen er det 2 km til Moss sentrum og 1,8 km til Moss stasjon med gode togforbindelser på Østfoldbanen, samt ferjeforbindelse til Horten og Vestfoldbyene. Innenfor 1 km ligger hele tre barnehager, flere barneskoler og ungdomsskole. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Coop Extra som ligger ca. 350 meter fra boligen. Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog, med bussholdeplass rett ved eiendommen.

Det meste vakre Jeløya har å by på ligger en sykkeltur eller en kort kjøretur unna. 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 nærhet til boligen ligger Reierskogen og det er kort vei til både Sølystranda og Fiskestranda - deilige badeplasser med barnevennlig sandstrand og lekeapparater. Like bortenfor Fiskestranda ligger Sjøbadet som er en av de mest populære badeplassene på Jeløya med stor sandstrand, promenade, stupebrett, brygge og gressletter.

Albyskogen er en av de mest populære perlene på Jeløya, med flere strender og badeplasser, 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. Området er et flott turområde både for to- og firbente. På naboeiendommen ligger Røed gård i idylliske omgivelser, kjent for aktiviteter som gallerier, utstillinger, butikker og kafé. Her arrangeres det også jevnlig konserter, festival og dette er også en populær plass for blant annet dåps- og bryllupsfeiring.

Bellevue stadion, som er hjemmebane for fotballklubben Sprint Jeløy med lag i alle aldersklasser, går man til på 15 min. Jeløy er for øvrig kjent for sitt aktive seilermiljø, som holder til ved Søly båthavn, i et område som også er yndet for ivrige surfere og kitere. Moss har ellers et rikt kulturliv og et variert sport- og aktivitetstilbud, kor, gallerier, festivaler, konsertarrangementer, kulturscener og parkteater.

I Moss og omegn finner man Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter. Her er det flere merkede turløyper/stier og lysløype. For den golfinteresserte er det en kjøretur på 17 min. til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Offentlig kommunikasjon
Helgerødgata (busstopp): 5 min. gange
Moss stasjon: 20 min. gange
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Bråtenstua barnehage: 5 min. gange
Reier barnehage: 8 min. gange
Søly barnehage: 6 min. gange
Reier skole (1-7.trinn): 8 min. gange
Torderød skole (1-10.trinn): 9 min. gange
Refsnes skole (1-7.trinn): 17 min. gange
Ramberg skole (1-7.trinn): 18 min. gange
Hoppern skole (8-10.trinn): 7 min. gange
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på selve boligen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for ny tilbygg til bolig, ny boenhet i 2.etasje, datert 20.12.1979. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Utføring av ny kjellernedgang er ikke løst, heller ikke utført.
- Balkongtekking.
- Balkongrekkverk ikke utført, gjenstående snekkerarbeid ved balkong.
- Ventilasjonskanal og luftledning for kloakkledning er ikke ført frem over tak.
- Sokkelmur er ikke pusset.
- Veggventiler må påsettes.
- Taknedløp er ikke tilknyttet avløpsnettet.
- Hev/skyvedør i 1.etasej er ikke påsatt terskelbeslag.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 1978, men det er noe avvik:
- Vegg i stue mot kjøkken og tidligere soverom i stue er fjernet.
- Godkjente tegninger av kjeller foreligger ikke. Del av kjeller er innredet og utvendig trapp er murt igjen. Kjeller

tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate og er derfor ikke godkjent som varig oppholdsrom.

Det foreligger byggemeldte tegninger av garasje, datert 1980.
- Bod bak garasjer fremkommer ikke på tegninger.

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 kommunal vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er tilknyttet følgende kommuneplan:
Kommuneplaner:
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021. Delareal: 850 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Eiendommen er tilknyttet følgende reguleringsplan:
Id 2. Navn: GRIMSRØD - JELØY. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 30.09.1936.
Delareal: 834 m2. Formål: Boliger. Feltnavn: XVIII.
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:

3103/1/1777:
04.02.1942 - Dokumentnr: 281 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Tomten skal bebygges villamessig og pent med kun ett bolighus, enten enebolig eller tomannsbolig, i inntil to etasjer. Det er ikke tillatt å innrede beboelsesrom over 2. etasje. Andre uthus enn garasje er ikke tillatt oppført. På eiendommen er det ikke tillatt å drive handel, fabrikk, industri, håndverksvirksomhet, kafédrift eller annen form for næringsvirksomhet; området skal benyttes til boligformål. Det er gjerdeplikt, og gjerder skal ikke overstige 1,30 meter og må være godkjent av selger. Grimsrød Eiere forbeholder seg rett til å føre vann-, kloakk- og elektrisitetsledninger over tomten uten erstatning, så lenge dette skjer på en måte som i minst mulig grad sjenerer eieren.

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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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 overtakelsen.

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: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 99 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 182 290,- 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. 3 125,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. januar 2026

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

Megler 2
Kent Yuen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41318511

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).

Ole Vigs gate 23

Nabolaget Grimsrød/Hoppern - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	8 min 0.5 km
Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	9 min 0.8 km
Refsnes skole (1-7 kl.) 210 elever, 13 klasser	17 min 1.5 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 364 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	7 min 0.6 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	7 min 2.3 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 2.9 km

Offentlig transport

Helgerødgata Linje 20, 207	5 min 0.4 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	21 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

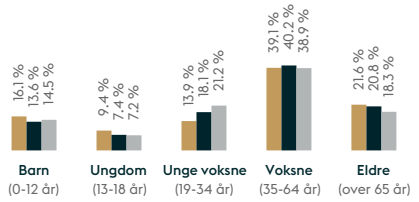
Barnehager

Bråtenstua barnehage (2-5 år) 18 barn	5 min 0.4 km
Reier barnehage (1-5 år) 62 barn	8 min 0.5 km
Søly barnehage (1-5 år) 35 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Jeløy	5 min
Bunnpris Glassverket	13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grimsrød/Hoppern	1 633	648
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Reier skole - gymnastikksal	3 min
Hoppern skole	7 min
Lasses Gym	14 min
Ditt Treningssenter	23 min

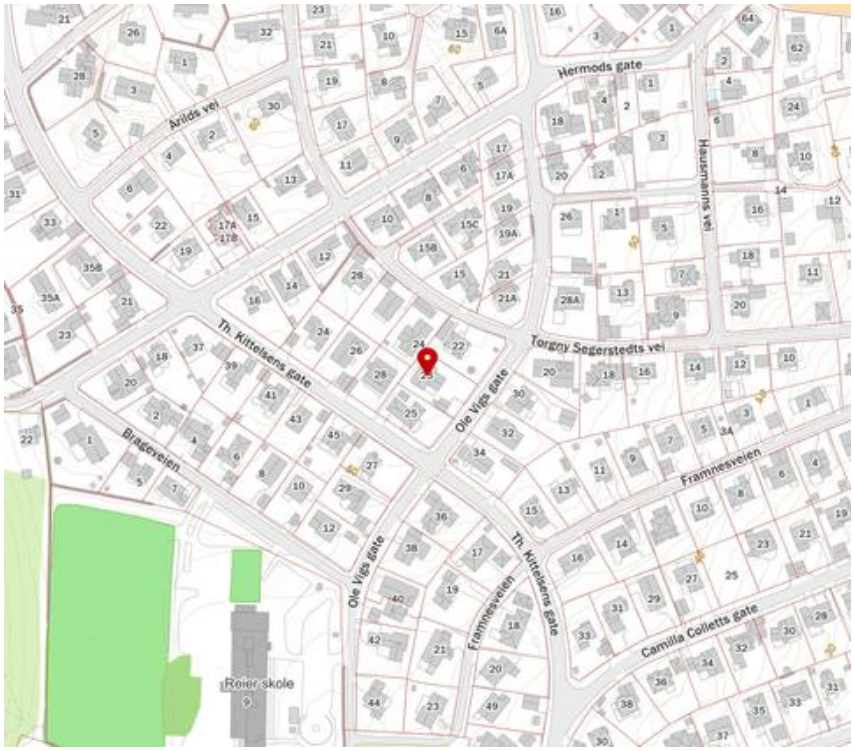
«Et flott nabolag som passer de fleste. Polig og trygt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 94/100



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

Tomannsbolig
Ole Vigs gate 23, 1517 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 1777

Sum areal alle bygg: BRA: 332 m² BRA-i: 302 m²



Befaringsdato: 25.11.2025 **Rapportdato:** 09.01.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1755 **Referansenummer:** YO5224

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig oppført i 1979 i trekonstruksjoner over grunnmur. Saltak med betongtakstein.

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med betongtakstein.
Nyere renner/nedløp og rennebeslag i stål. Eldre luftehatt.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med liggende og stående trepanel.
Saltak med kaldtloft, taktro med bordkledning.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass med varierende alder, hhv. 1978, 2007, vindu med 3-lags isolerglass fra 2021. Kjellervinduer i tre med enkle glass.
Terrassedør i 1. etasje med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra 2007. Skyvedør i 2. etasje i trekonstruksjon
Stue i 1. etasje med utgang til veranda 39 kvm oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på pillarer. Rekkverk i tre.

Stue i 2. etasje med utgang til overbygget takterrasse 17 kvm oppført i trekonstruksjon med terrassebord opplektet på tettesjikt. Rekkverk i tre.

Veranda med tretrapp til terreng. Støpt/murt trapp i tilknytning hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Vegger og himlinger med slettmalte overflater, panelplater, Takessplater og trepanel.
Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Kjellerstue med innvendig påført vegg.
Krypkjeller under del av boligen.
Trapper i trekonstruksjon. -For avvik, se beskrivelser under pkt. Helse, miljø og sikkerhet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom med ukjent alder.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv, sluk i dusjnisje.
Plastsluk i dusjnisje.
Gulvklosett, servantskap, dusjnisje med vegg i glassbyggerstein og nisjedør i glass.
Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering, tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Bad
Flislagt baderom med ukjent alder.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med etablert fall mot dusj, sluk i dusjnisje.
Plastsluk i dusjnisje.
Gulvklosett, servantskap og dusjnisje.
Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskekjeller
Vaskekjeller med støpt gulv og murte/støpte vegger.
Utslagskum i innredning, røropplegg for vaskemaskin. Sluk under innredning. Ventilering ved 2 stk klaffventiler i yttervegg.

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

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med fronter i malt mdf, laminat benkeplate, beskyttende lamiinatplate på vegg over benk. Røropplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Montert automatisk vannstoppventil.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.
Skapinnredning med fronter i malt mdf, benkeplate i heltre eik.
Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kombiskap kjøl/frys.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Vegger og himling med trepanel, gulvbord i tre.
Kjøleaggregat og kjøleromsdør fra Norcool. -Ikke funksjonstestet. -Ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i utførelse kobberrør. Stoppekran tilgjengelig i kjeller.
Avløp i kombinasjon av plast og støpejernsrør.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken.
Varmepumpe luft-luft.
Boligen er elektrisk oppvarmet.
VV-bereder 200 liter, montert i vaskekjeller med sluk.
VV-bereder, 120 liter fra 2009, montert i benkeskap kjøkken i 2. etasje. Montert automatisk vannstoppventil.
El-skap i 1. etasje oppgradert med jordfeilautomater, 2. etasje med automatsikringer. Overlastvern 50A, 2x10mm2.Separat el-skap og måler i hver boenhet. Kurs for elbil-lader, 40A.
El-kontroll utført desember 2025 inkl. utbedringer av de vesentligste avvik.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Grunnmur utvendig fuktsikret med påsmurt asfaltemulsjon. -Normalt for byggeår.
Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.
Terreng med opparbeidet hageanlegg.
I kjeller fremkommer avløp ned i kjellergulv som støpejernsrør og inntaksledning vann i metall. TG vurdert på bakgrunn av alder.

Beskrivelse av eiendommen

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

Radonmålinge ikke utført. Merk at det er krav til dokumentert radonmåling ved utleie.
Rekkverk på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.
Utetrapper mangler rekkverk/håndløper.
Håndslukker er utgått på dato.
Elektrisk anlegg mangler Samsvarserklæring på tidligere utførelser. Enkelte deler av anleget bør utbedres. Utvidet el-kontoll anmodes utført.
Innvendige trapper med avvik ; Kjellertrapp mangler rekkverk. Trapp til 2. etasje med åpninger over krav og manglende håndløper.

Utvidet el-kontroll anbefales utført pga. bl.a. manglende Samsvarserklæringer. Avholdt el-kontroll i 2025, men fremdeles usikkerhet ifht. bl.a. skjult anlegg. Enkelte punkter i rapport fra el-kontroll desember-25 ikke utbedret. Se nærmere beskrevet i rapport fra el-kontroll des.-25 sammenholdt med de utbedrede avvik.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

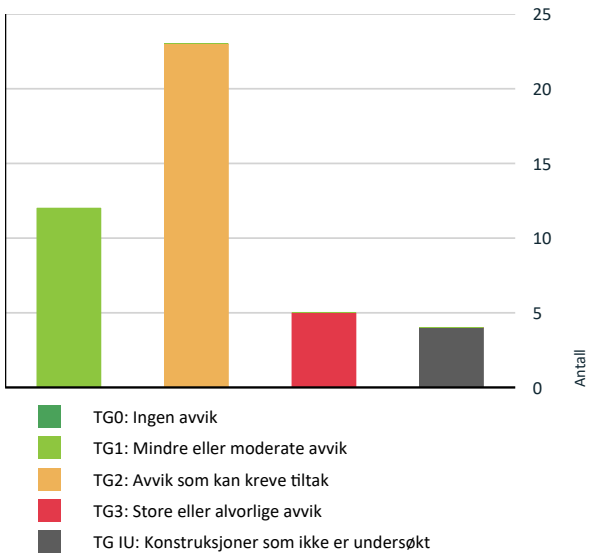
Tomannsbolig

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

Godkjent/byggemeldt plantegning kjeller ikke fremlagt. Del av kjeller innredet og benyttes som kjellerstue. Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate.
Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om retting/søknad.

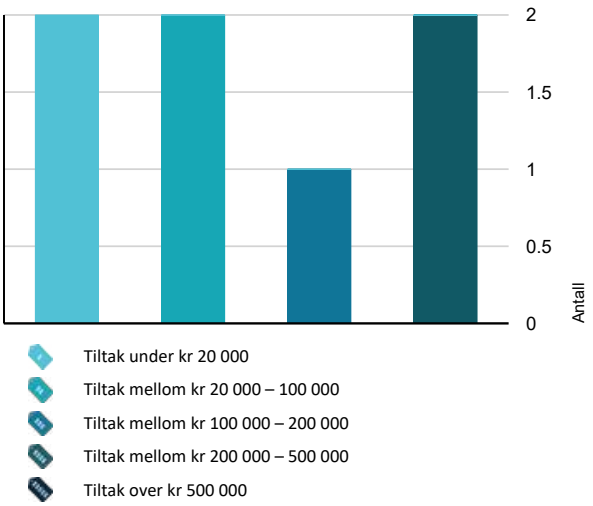
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1979

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn av takstein, lekter og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.





TG 2 Nedløp og beslag

Nyere renner/nedløp og rennebeslag i stål. Eldre luftehatt.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Luftehatt med avflassende overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Snøfangere anbefales montert, spesielt på tak over adkomst/inngang. Snøfangere er et viktig tiltak for å redusere risikoen for snøras fra taket og skader som følge av dette.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med liggende og stående trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledning uten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Råtebeskadiget kledning i skjøter, mot sålbenker etc.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader.

Råteskadet kledning bør skiftes for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og unngå økt risiko for råte og soppdannelse. Det er påregnelig med råteskader i bakenforliggende lekter.









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med kaldtloft, taktro med bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Ved fuktmåling i sperrer i utsparring for tidligere pipe ble det påvist forhøyet fuktverdi/skadelig fukt.
Isolasjon avsluttet tett inntil taktro, medfører luftespalte langs takfot delvis stengt.
Downlightsbokser i plast tapet til diffusjonssperre, men utett rundt gjennomføring trekkerør i side på boksene. Noe fuktskjolder i taktro ved luftehatt, noe forhøyet fuktverdi lokalt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utbedres punkteringer i dampsperren rundt gjennomføringer trekkerør for downlights for å sikre dampsperrens funksjon.

Luftespalten ved takfot bør åpnes opp, og ventileringen av takkonstruksjonen forbedres for å redusere risiko for fuktskader og muggdannelse.

Fuktskjolder og forhøyede fuktverdier bør følges opp med nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Trekonstruksjon i utsparing for tidligere pipe bør skiftes, eventuelt kunstig tørkes og skrapes.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.









TG 3 Vinduer

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass med varierende alder, hhv. 1978, 2007, vindu med 3-lags isolerglass fra 2021. Kjellervinduer i tre med enkle glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu med råtebeskadiget karm.
Omramming/utvendig kledning/dekkbord avsluttet ned på sålbenkbeslag, medfører økt fuktbelastning/fuktopptrekk på kledningbord. -Medført sprekkdannelser og råte i kledning mot sålbenkbeslag.
Kjellervindu nær terreng, medfører økt fuktbelastning på vinduskarm.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Utskifting beskadigede kledningsbord/omramming. -Nye bord må avsluttes med avstand til sålbenkbeslag.

Vindu med råteskadet karm bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrenging. Øvrige vinduer med vedlikeholdsbehov.

Kjellervindu nær terreng bør følges opp med tiltak for å redusere fuktbelastning for å unngå skader på karm og omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport






TG 2 Dører

Terrassedør i 1. etasje med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass fra 2007. Skyvedør i 2. etasje i trekonstruksjon

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Nedre del av brystning fuktsvellet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av fuktsvellet brystning. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt fuktpåvirkning, råteskader og redusert levetid for døren.




TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stue i 1. etasje med utgang til veranda 39 kvm oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på pillarer. Rekkverk i tre.

Stue i 2. etasje med utgang til overbygget takterrasse 17 kvm oppført i trekonstruksjon med terrassebord opplektet på tettesjikt. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tettesjikt av eldre pappteking med sprøhet i materialet. Råte i rekkverkstolpe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tettesjiktet bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning, da sprøhet i materialet pga. alder øker risikoen for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.
Råteskadet rekkverkstolpe bør byttes ut for å opprettholde rekkverkets styrke og sikkerhet, og for å unngå ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Utvendige trapper

Veranda med tretrapp til terreng. Støpt/murt trapp i tilknytning hovedinngang.





INNVENDIG

TG 2 Overflater gulv

Eikeparkett, laminatgulv og fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv med stedvis fraglidde skjøter.
Gulv i kjellerstue lokalt fuktbeskadiget pga fukt fra yttervegg/opptrekk i kjellergulv. Merk at det er påregnelig med ytterligere skade underside av gulv. - Forhøyede fuktverdier målt i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fraglidde skjøter i laminatgulvet bør utbedres for å hindre ytterligere skade ved at fukt trenger ned i gulvet.

Fuktbeskadiget gulv i kjellerstue bør undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringer må gjennomføres for å forhindre videre fuktskader og mulig råte i konstruksjonen. Forhøyede fuktverdier indikerer risiko for skjulte skader på undersiden av gulvet, noe som kan medføre økte utbedringskostnader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 1 Overflater

Vegger og himlinger med slettmalte overflater, panelplater, Takessplater og trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

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.

Tilstandsrapport

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerstue med innvendig påforet vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Foretatt hulltaking i påforet yttervegg mot terreng, under trapp i kjellerstue, påvist skadelig fukt i bunnsvill i påforet vegg. Videre fremkommer gulv i samme rom med lokal fuktskade, med påregnelig ytterligere skade underside av gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må iverksettes tiltak for å utbedre fuktskader i gulv og påforet vegg, samt ytterligere undersøkeler av omfanget av skadene i konstruksjonene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for videre utvikling av råte, sopp og strukturelle skader, noe som kan medføre betydelige utbedringskostnader og redusert innemiljø.
Tiltak bør sees i sammenheng med utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under del av boligen.

Vurdering av avvik:
• Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Krypkjeller ikke besiktiget pga. manglende adkomst.
Vær oppmerksom på at krypkjellere på bakgrunn av kondensproblematikk og skadestatistikk er vurdert som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan inspiseres nærmere.

Konsekvensen av manglende inspeksjon er at eventuelle skader eller fuktproblemer ikke oppdages, noe som kan føre til økt risiko for sopp, råte og konstruksjonsskader.

TG 1 Innvendige trapper

Trapper i trekonstruksjon. -For avvik, se beskrivelser under pkt. Helse, miljø og sikkerhet.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med ukjent alder.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv, sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målt høydedifferanse 13 mm fra topp slukrist til topp gulv ved dørterskel. Tettesjikt ikke trukket opp på terskel. Dvs. tettesjikt påregnelig avsluttet i nivå under flis, medfører faktisk høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør kan være mindre enn 13mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og tettesjikt bør føres opp på terskel for å oppfylle forskriftskrav og redusere risiko for vannskader. Manglende høydeforskjell og utilstrekkelig oppbrett av tettesjikt medfører økt fare for at vann kan trenge ut av våtrommet og skade tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:
• Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Utett sluk ; Eldre tettesjikt avsluttet løst ut i sluk. Manglende klemring, skruer i sluk gjennomrustet

Konsekvens/tiltak
• Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

Dersom utbedringer ikke utføres er det stor risiko for vannlekkasje til underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og råte.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvklosett, servantskap, dusjnisje med vegg i glassbyggerstein og nisjedør i glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dusjvegg med sprekk i glassbyggerstein. Fall på gulv ikke hensyntatt ved montering av nisjedør, dør "går på" gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dusjvegg med sprekk i glassbyggerstein bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for personskade.
Nisjedør bør justeres eller monteres på nytt slik at den ikke tar i gulvet, for å unngå slitasje på dør og gulv samt sikre funksjonalitet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering, tilluftsspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For dagens endrede bruk anbefales oppgradering av ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte. Begrenset ventilering kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med ukjent alder.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

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

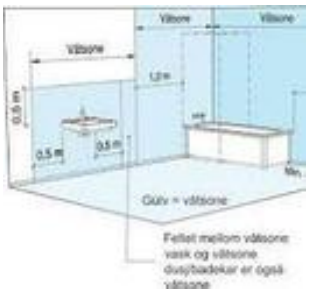
Fliser i dusj med krakkeleringer i overflate.
Diverse skruehull i fliser etter demontert utstyr.
Dør fuktbeskadiget nedre del.
Vindu med trekarm i del av vegg ved dusj definert som våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser med krakkeleringer i overflaten bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å hindre vanninntrengning bak flisene, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Dusjnisje-front beskytter vinduet for direkte vannbelastning. TG pga. standardens krav til overflater i våtsone. Vær oppmerksom ved bruk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med etablert fall mot dusj, sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Dusjnisje med tett sokkel, medfører gulv utenfor dusj uten avrenning til sluk.
Målt høydedifferanse fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel noe under krav.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall og avrenning til sluk for hele våtrommet, slik at alt vann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende fall og avrenning kan medføre risiko for vannskader på omkringliggende bygningsdeler og økt fare for fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Det kan ikke konstanteres tettesjikt tilknyttet sluk. Sluk mangler klemring, medfører eventuelt tettesjikt med utett tilslutning til sluk. Utette rørgjennomføringer bak servantskap.

Konsekvens/tiltak
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det bør etableres tett og forskriftsmessig tettesjikt til sluk og rørgjennomføringer for å hindre vannlekkasjer.
Manglende eller utette tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvklosett, servantskap og dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilluft ikke etablert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilluft for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Manglende tilluft kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader over tid.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Konsekvensen av manglende hulltaking er at det er usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte fuktskader eller svekkelser i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skader over tid.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Vaskekjeller med støpt gulv og murte/støpte vegger.
Utslagskum i innredning, røropplegg for vaskemaskin. Sluk under innredning. Ventilering ved 2 stk klaffventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom uten tettesjikt. Jernsluk med rustdannelser.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør etableres godkjent tettesjikt i våtrommet for å hindre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Jernsluk med rustdannelser bør vurderes skiftet ut for å unngå lekkasjer og videre korrosjon, som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner. For etablering av tettesjikt må rommet sees i sammenheng med utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2/3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Skapinnredning med fronter i malt mdf, laminat benkeplate, beskyttende lamiinatplate på vegg over benk. Røropplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Montert automatisk vannstoppventil.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Skapinnredning med fronter i malt mdf, benkeplate i heltre eik. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kombiskap kjøl/frys.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Vegger og himling med trepanel, gulvbord i tre.

Vurdering av avvik:
• Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Konsekvens/tiltak
• Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Rommet bør bygges som et "rom i rom" for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre kuldebroer.

Konsekvensen av manglende luftespalte og "rom i rom"-konstruksjon er økt risiko for dårlig isolasjon, kuldebroer, kondens og eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

KJELLER > KJØLEROM

TG IU **Teknisk anlegg**

Kjøleaggregat og kjøleromsdør fra Norcool. -Ikke funksjonstestet. -Ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannledninger i utførelse kobberrør. Stoppekran tilgjengelig i kjeller.

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

Tilstandsrapport

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

TG 2 Avløpsrør

Avløp i kombinasjon av plast og støpejernsrør.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ett soverom uten ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etablere ventilering på soverom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft-luft.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Servicerapporter ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG El Varmesentral

Boligen er elektrisk oppvarmet.

TG 1 Varmtvannstank

VV-bereder 200 liter, montert i vaskekjeller med sluk.
VV-bereder, 120 liter fra 2009, montert i benkeskap kjøkken i 2. etasje. Montert automatisk vannstoppventil.

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

El-skap i 1. etasje oppgradert med jordfeilautomater, 2. etasje med automatsikringer. Overlastvern 50A, 2x10mm2.Separat el-skap og måler i hver boenhet. Kurs for elbil-lader, 40A.
El-kontroll utført desember 2025 inkl. utbedringer av de vesentligste avvik.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Samsvarserklæringer mangler for tidligere utførelser.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Overbelastet kurs.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja Var tidligere varmgang i bla. hovedsikring, utbedret/skiftet til ny i des.-2025

Generelt om anlegget

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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

11. 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?
Ja Utvidet el-kontroll anbefales utført pga. bl.a. manglende Samsvarserklæringer. Avholdt el-kontroll i 2025, men fremdeles usikkerhet ifht. bl.a. skjult anlegg. Enkelte punkter i rapport fra el-kontroll desember-25 ikke utbedret. Se nærmere beskrevet i rapport fra el-kontroll des.-25 sammenholdt med de utbedrede avvik.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmur utvendig fuktsikret med påsmurt asfaltemulsjon. -Normalt for byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ved fuktsøk innvendig på grunnmur fremkommer forhøyede fuktverdier på nedre del av grunnmur og på kjellergulv. -Symptom på drenssystem med begrenset funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for forbedring eller utskifting av dreneringssystemet for å redusere fuktbelastningen på grunnmur og kjellergulv.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 2 Terrengforhold

Terreng med opparbeidet hageanlegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra grunnmuren, for å hindre at nedbør og smeltevann samler seg inntil bygget. Dårlig fall mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til et dårligere innemiljø.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

I kjeller fremkommer avløp ned i kjellergulv som støpejernsrør og inntaksledning vann i metall. TG vurdert på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vurderingen av tilstandsgrad er basert på ledningenes alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser ved f.eks. kamerainspeksjon i rør for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da ledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Radonmålinge ikke utført. Merk at det er krav til dokumentert radonmåling ved utleie.
Rekkverk på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.
Utetrapper mangler rekkverk/håndløper.
Håndslukker er utgått på dato.
Elektrisk anlegg mangler Samsvarserklæring på tidligere utførelser. Enkelte deler av anleget bør utbedres. Utvidet el-kontoll anmodes utført.
Innvendige trapper med avvik ; Kjellertrapp mangler rekkverk. Trapp til 2. etasje med åpninger over krav og manglende håndløper.

Utvidet el-kontroll anbefales utført pga. bl.a. manglende Samsvarserklæringer. Avholdt el-kontroll i 2025, men fremdeles usikkerhet ifht. bl.a. skjult anlegg. Enkelte punkter i rapport fra el-kontroll desember-25 ikke utbedret. Se nærmere beskrevet i rapport fra el-kontroll des.-25 sammenholdt med de utbedrede avvik.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport









Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasje med bod oppført i uisolert trekonstruksjon på støpt ringmur og støpt gulv på grunn. Saltak tekket med takstein, renner/nedløp i plast.
Dobbelgarasje med 2 stk leddporter i tre med portautomatikk. Bod med separat inngang.
Gulv med varierende fallforhold, del av gulv med vannansamling.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	81			81	17
1. etasje	139			139	39
Kjeller	82			82	
SUM	**302**				**56**
SUM BRA	**302**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom/gang, bad, soverom, stue/kjøkken/spisestue		
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, omkledningsrom, entré/trappoerom		
Kjeller	Kjellerstue, gang, vaskekjeller, bod, bod 2, kjølerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjent/byggemeldt plantegning kjeller ikke fremlagt. Del av kjeller innredet og benyttes som kjellerstue. Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate.
Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om retting/søknad.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektroarbeider i 2025 ; El-rapport og utbedring av de vesentligste avvik i rapport, utført desember 2025.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	245	57
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Kristian Østmark	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	1777		0	850.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ole Vigs gate 23

Hjemmelshaver
Bilek John

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert og attraktivt boligområde på Jeløy med gangavstand til barnehage, skole , idrettsanlegg småbåthavner og badestrender, nærhet til sentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.11.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport el-kontroll		El-kontroll desember 2025, inkl Samsvarserklæringer for utbedret de mest alvorlige avvik.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YO5224

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bilek, Stian Dysthe	9578-5994-4-2440671	2026-01-09 17:44:38
Bilek, Tilde Dysthe	9578-5998-4-3399023	2026-01-09 17:49:53

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
9. jan. 2026

Oppdragsnummer
41-0268/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ole Vigs gate 23, 1517 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Tilde Dysthe Bilek, Stian Dysthe Bilek

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. august 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. John Bilek

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93778806
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MOSS BAD OG VARME AS. Det var lekkasje fra avløpsrøret til toalettet og ned i kjelleren. Forsikringsselskapet sjekket at det ikke hadde forekommet følgeskader. Toalettet ble demontert av rørleggerfirmaet og feilen ble rettet. Har dokumentasjon på arbeidet. Oktober 2025.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1. Membran ble fornyet ved toalettet. Oktober 2025

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har begrenset kjennskap til boligen, siden eieren døde i sommer. Vi har fått vite fra tidligere eier at følgende arbeid har blitt gjort: - Skiftet gjerde i front av tomt - Bygget på ny bod på garasje - Skiftet hele terrassen. Vi vet ikke hvem som har gjort arbeidet og har ikke funnet noe dokumentasjon.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm Elektro Moss (desember 2025). Hadde el-kontroll av boligen. Samtidig ble de viktigste manglene rettet av elektrikeren. Noen punkter gjenstår på rapporten. Har samsvarserklæring på dette arbeidet og el-kontroll.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Desember 2025

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm elektro fant feil / spesiell utførsel på el-billader. Dette ble utbedret under elkontrollen 2025. Har samsvarserklæring

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Se punkt 1. Vet ikke om noe annet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Det ser ut til at det pleide å gå en trapp opp fra kjelleren, men som nå er murt igjen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt byttet kran på kjøkkenvasken i hovedboligen under forrige eiers tid. Tidligere eier har lagt gulv i boden i kjelleren. Huset har blitt malt av tidligere eier. Har ikke mer informasjon om nevnt arbeid eller om hvem som har gjort det. Vi har begrenset kjennskap til boligen, siden eieren døde i sommer.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Samme som punkt 1: MOSS BAD OG VARME AS. Det var lekkasje fra avløpsrøret til toalettet og ned i kjelleren. Forsikringsselskapet sjekket at det ikke hadde forekommet følgeskader. Toalettet ble demontert av rørleggerfirmaet og feilen ble rettet. Har dokumentasjon på arbeidet. Oktober 2025

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har flasset av litt maling på innsiden av vinduet på badet i utleiedelen. Garasjedøra på høyre site (sett fra gata) må noen ganger dyttes for at den skal lukke seg helt.

---

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

Ja

Beskriv: Se El-rapport fra Storm Elektro Moss fra desember 2025. Ble funnet feil, hvorav de mest kritiske ble rettet av elektrikeren. Har samsvarserklæring på dette.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Se punkt 11.

---

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: Tidligere eier har nevnt å ha observert mus. Etter at åpninger har blitt tettet, har det ikke vært nye observasjoner.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Boligen står som tomannsbolig i kartverket

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0268/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bilek, Tilde Dysthe	**2026-01-09**	**Bilek, Stian Dysthe**	**2026-01-09**

Identifikasjon

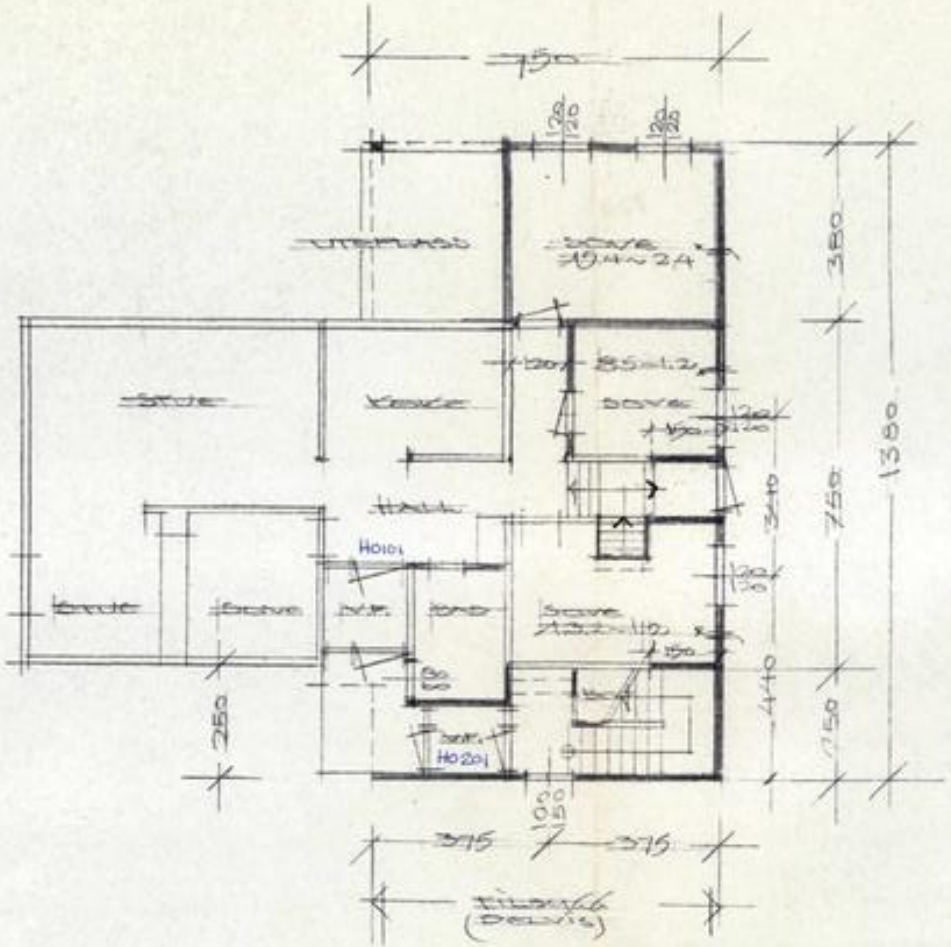
bankID Bilek, Tilde Dysthe

Identifikasjon

bankID Bilek, Stian Dysthe

Signicat

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



BYGN. JOURNAL NR 330/77

-7 JUNI 1978

SAK NR 596

IMOTT 29.6.78

1/1777

Due viko G. 23

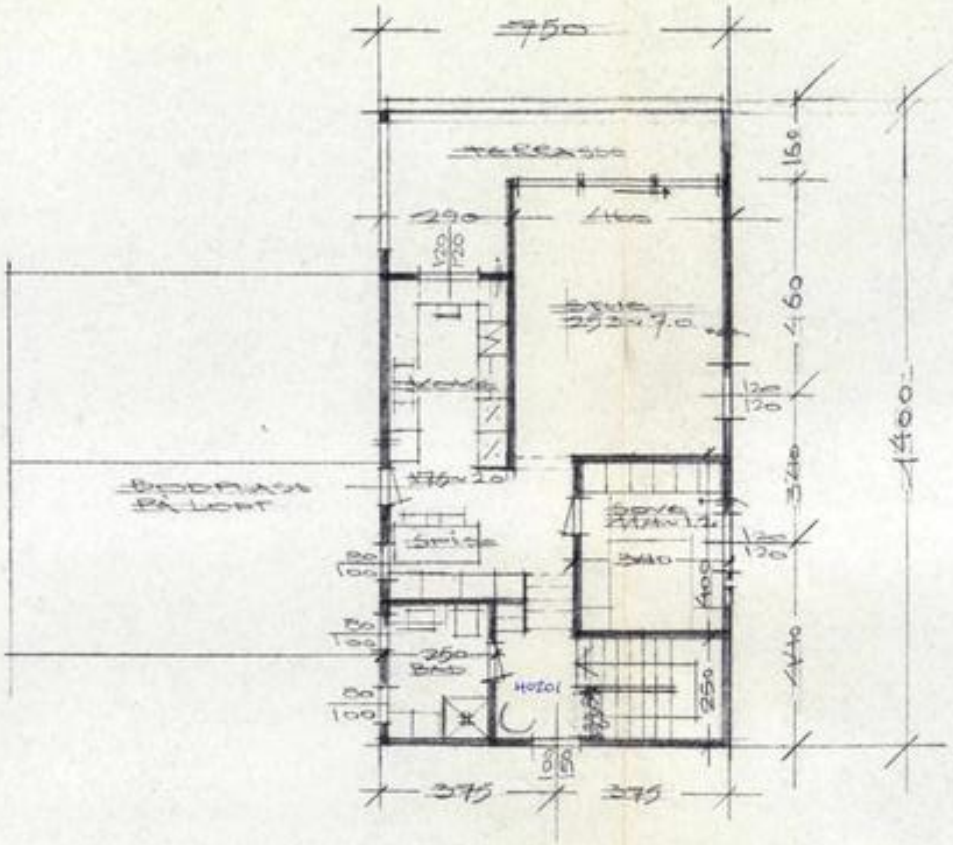
1. etg. 1:100

Uke 79

ACK. UNIVALI. B. GRANLY

2

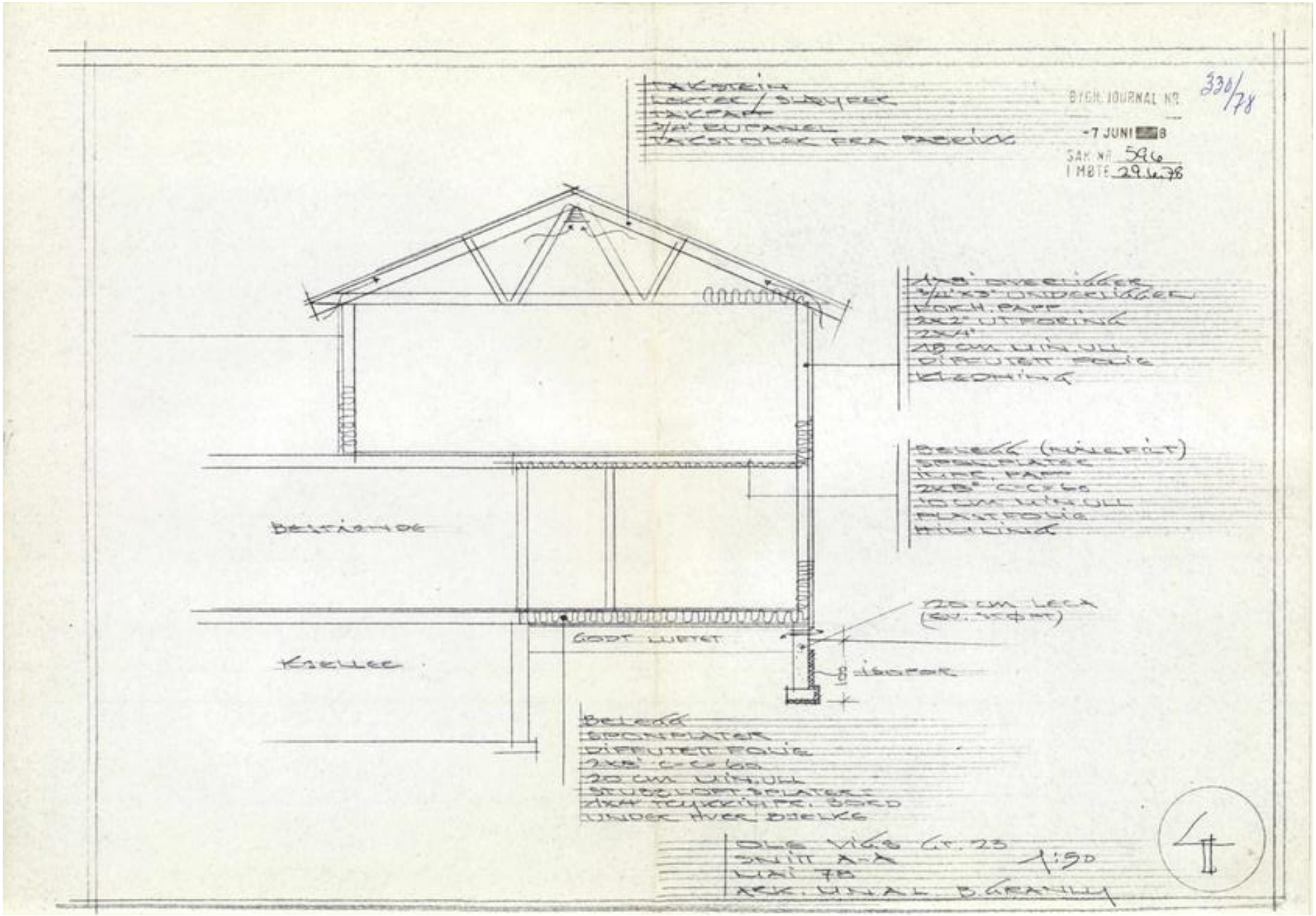
BYGN. JOURNAL NR. 330/78
-7 JUNI 1978
SAK NR 596
I MBTE 29.6.78



1/1777
ELE VIGS GT. 23
2 ETG
LIN 70
ARK. LINAL. B.GRANLI

1:100

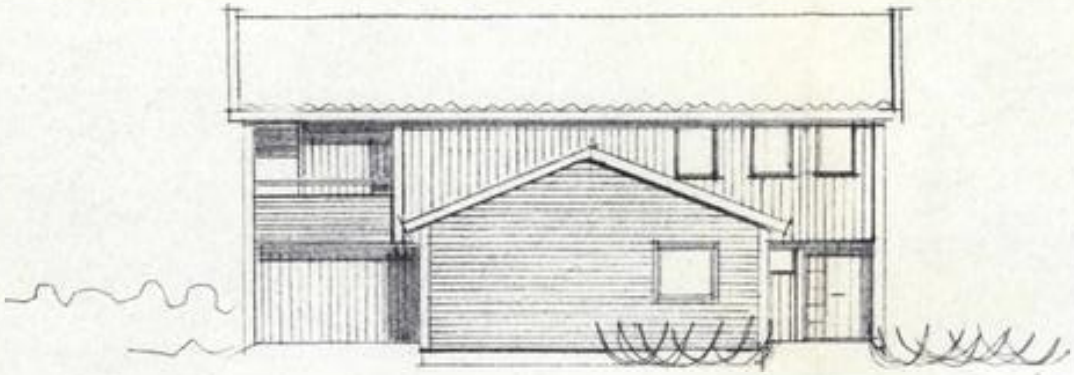
3


BYGN. JOURNAL NR.
330/78
-7 JUNI 8
SAK NR 596
I MØTE 29.6.78
BELTESTOKK
KJELLER
GODT LUFTET
20 CM LECA
(EKV. 15 CM MT)
BELEGG
SPONPLATER
DIFFUTETT FOLIE
2X8" C-C 60
20 CM ULL
SKUBBLOFT SPLATER
2X4" TVERRKILER C-C 60
UNDER HVER BJELKE
OLE VIGS GT. 23
SNITT A-A
1:50
MAI 78
ARK. UTAL B. GRANLI

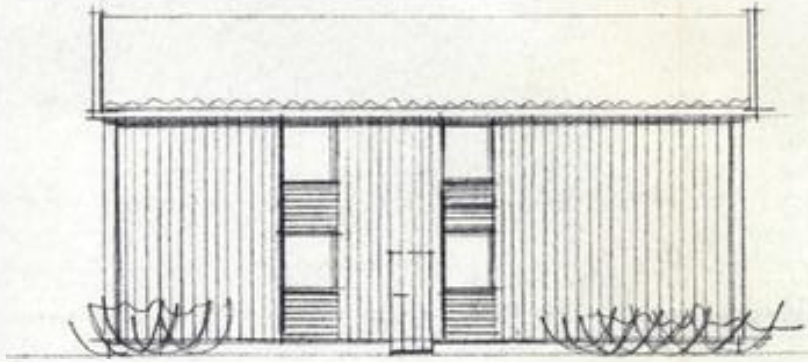
BYGN. JOURNAL NR. 331/74

-7 JUNI 1974

SAK NR. 396
I MØTE 29.6.76



MOT SYDØST



MOT NORDVEST

OLD VIKS GT. 23
FASADER
MAI 70
ARK. UNAL. BRANDLI

1:100

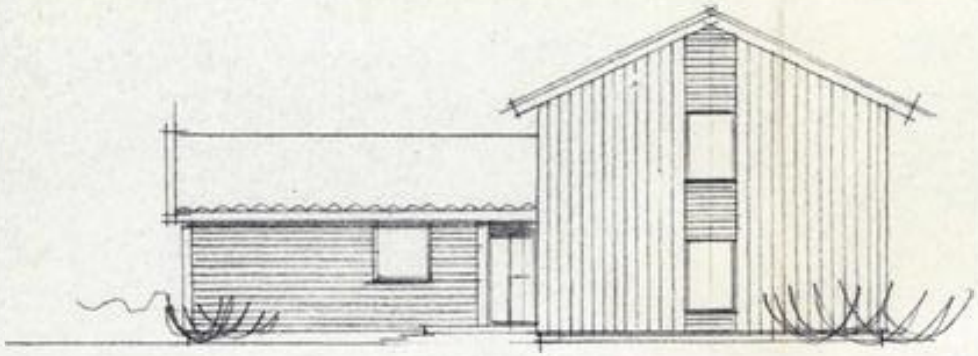
5

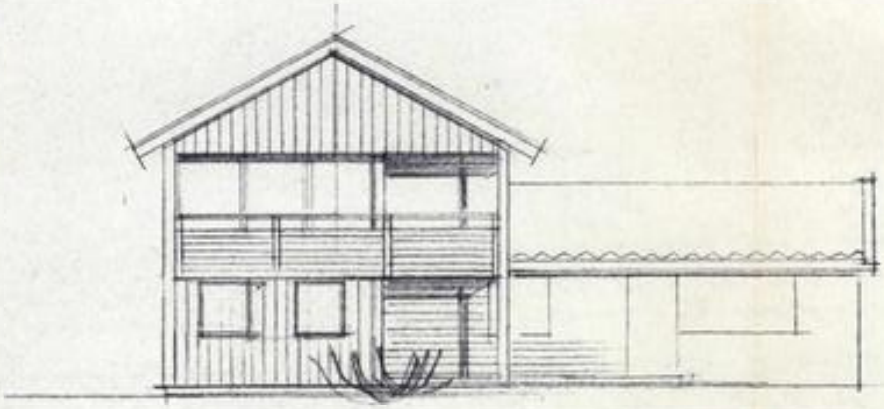
BYGN. JOURNAL Nº 330/78

-7 JUNI 1978

SAK. NR 396

I MØTE 22.6.78





PLEVIKA A/S

FASADER 1:100

MAI 78

ARK. UM A.L. BRANDT

6

BYGN. JOURNAL NR 262/80

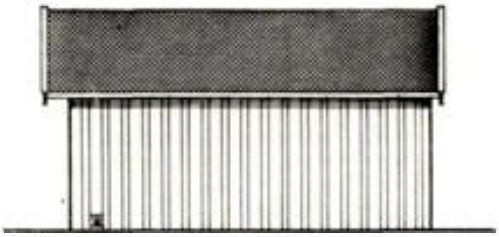
- 4 JUNI 1980

SAK NR. 576

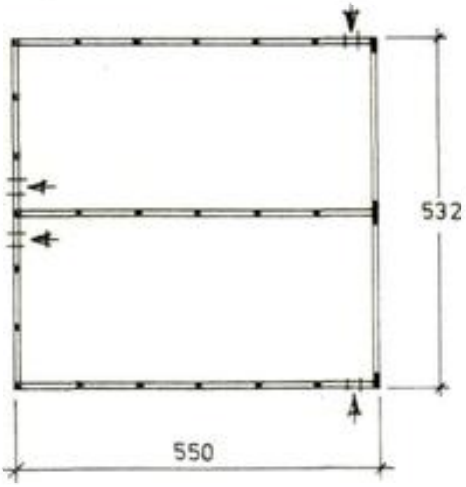
I MØTE 26/6-80

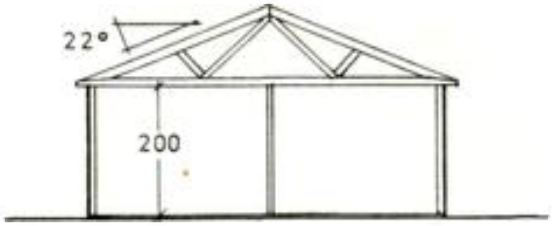












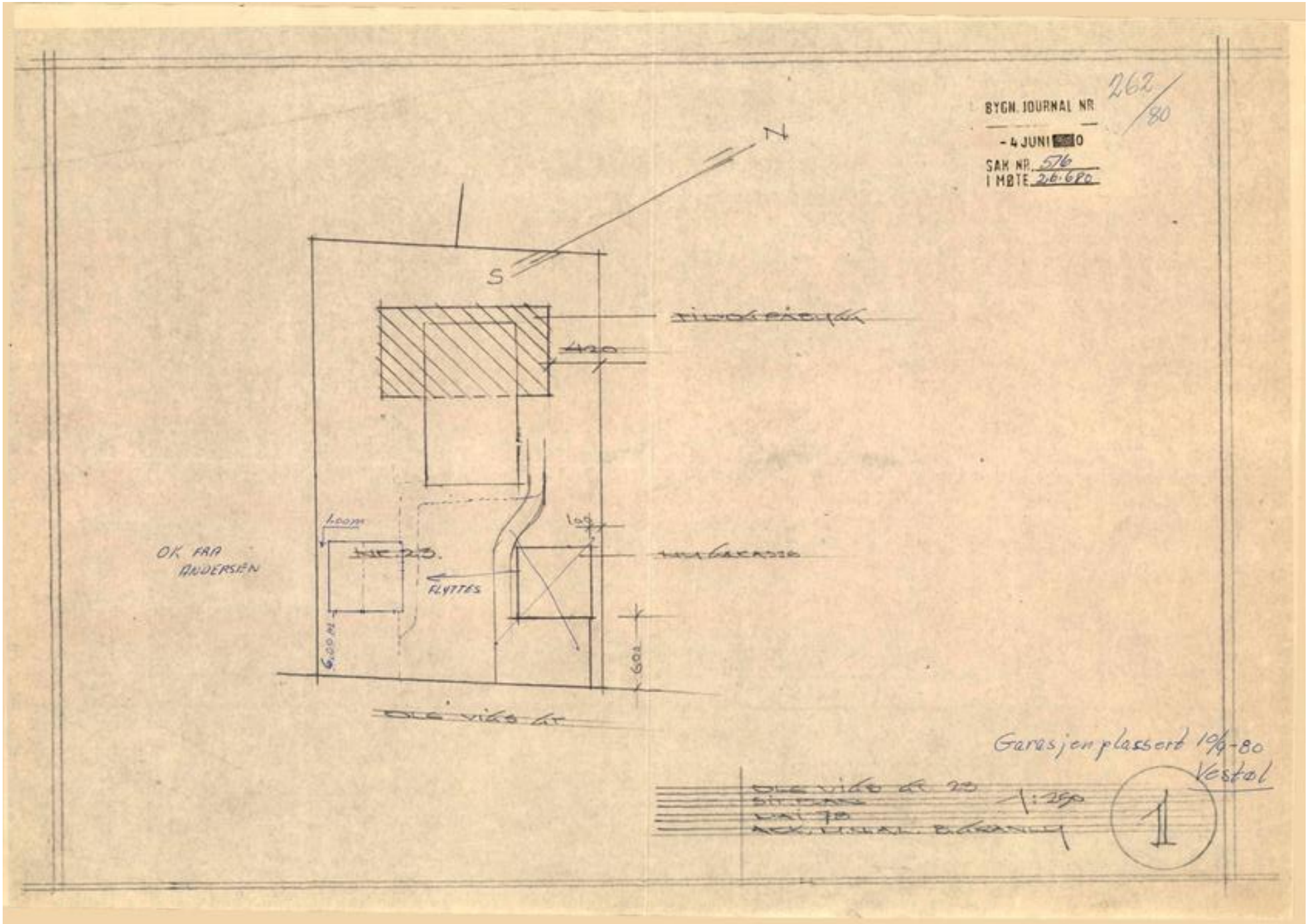
DATO	KONSTR. TEGNET	TRACET	MÅLESTOKK
290480	SH		1 : 100
REV			

TREPANELGARASJE

TYPE OMEGA DOBBEL 22°

Karlshus Bruk A.s
1640 Råde

MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE


BYGN. JOURNAL NR
262/80
- 4 JUNI 80
SAK NR. 576
I MØTE 26.6.80
N
S
OK FRA ANDERSEN
FLYTTES
Garasjen plassert 19/9-80
Vestøl
1:250
1

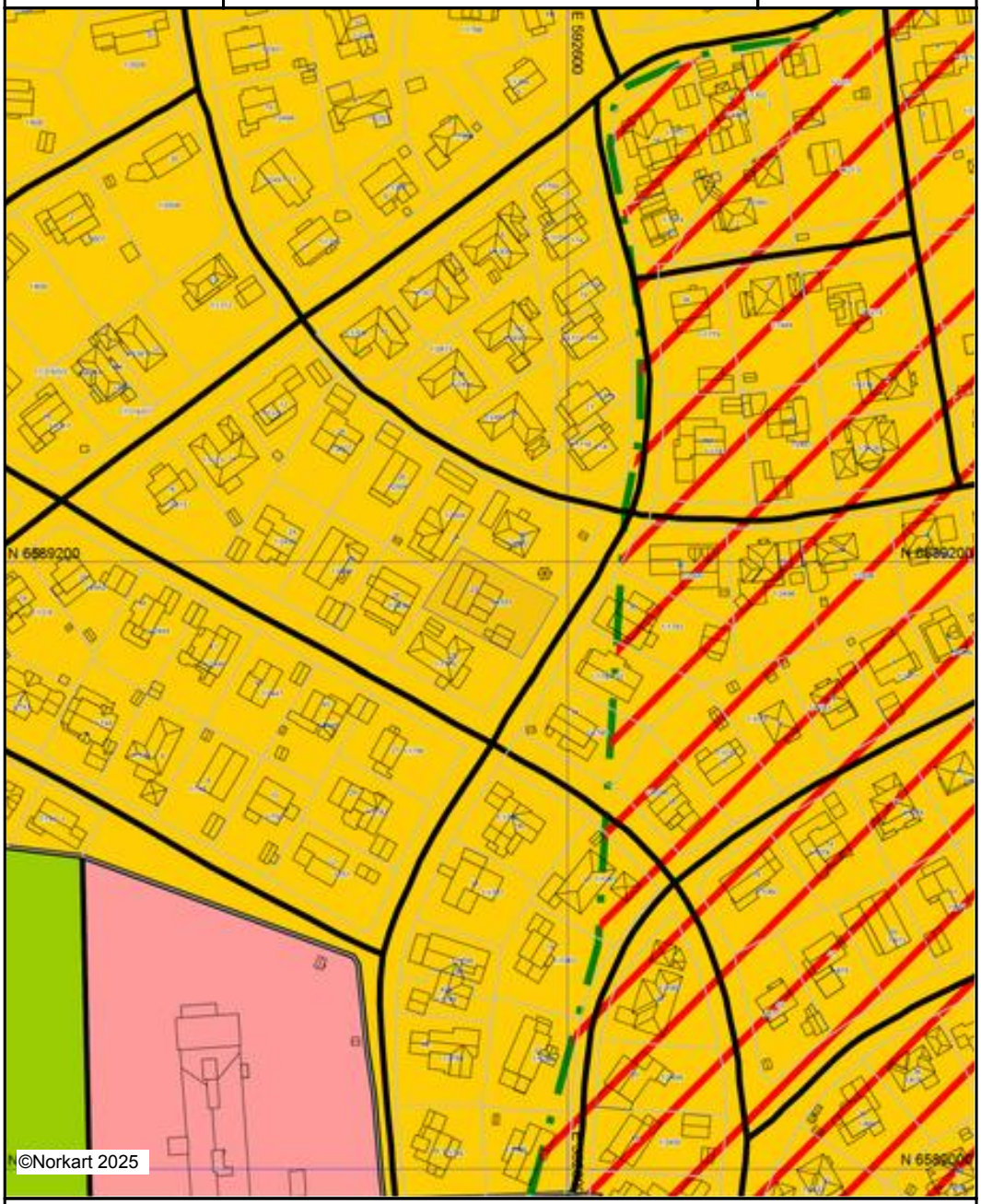
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/1777
Adresse: Ole Vigs gate 23
Dato: 08.10.2025
Målestokk: 1:2000

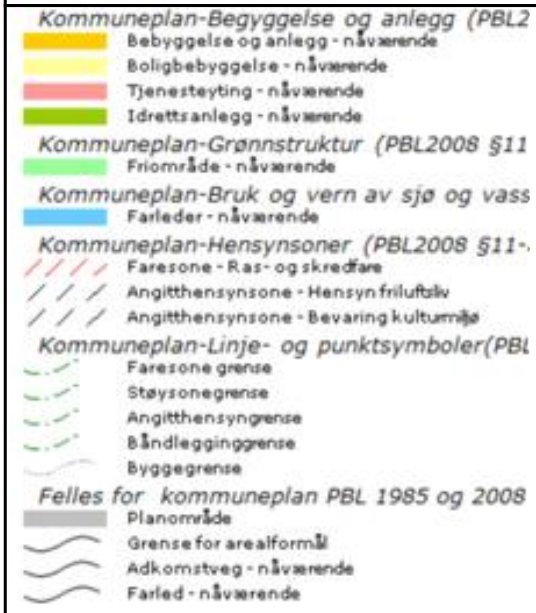
N

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: 1/1777
Adresse: Ole Vigs gate 23
Dato: 08.10.2025
Målestokk: 1:1000

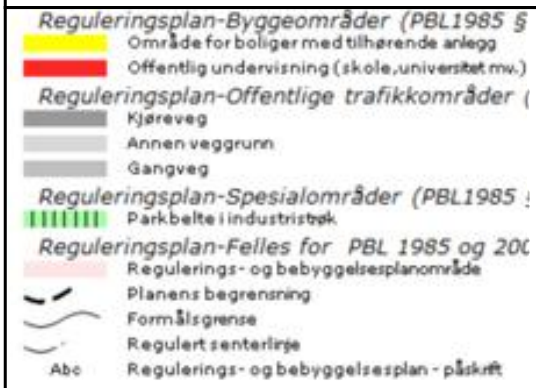
N

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: 1/1777
Adresse: Ole Vigs gate 23
Dato: 08.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



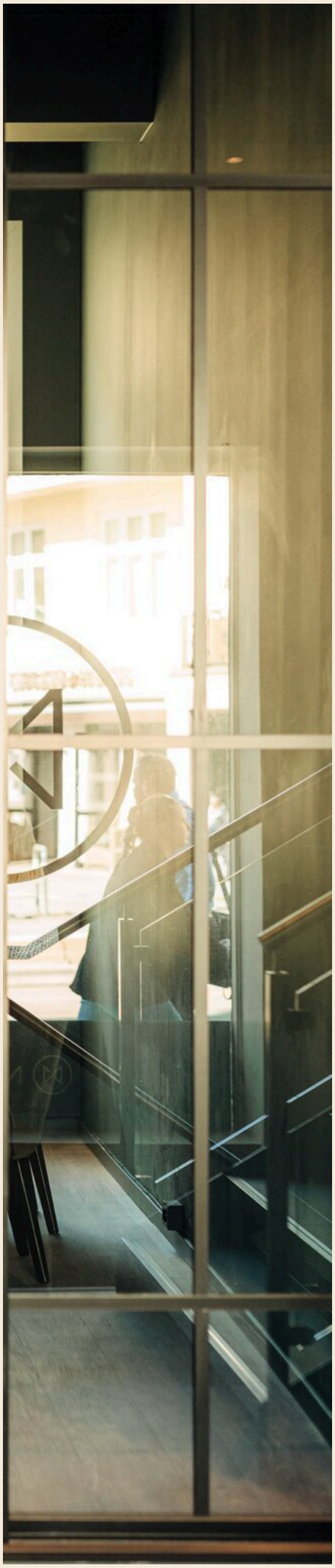
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Moss

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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: 41-0268/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ole Vigs gate 23 1517 MOSS
Matrikkel: Gnr 1, bnr 1777 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Jacob Thorsen Koren
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Moss Eiendomsmegling AS
j.koren@nordvikbolig.no
928 30 740

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

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