NORDVIK

Fjordveien 56

3 soverom | 182 kvm | Enebolig



Velkommen til

Fjordveien 56

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
77	Andre vedlegg
87	Kontaktinfo
90	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93	Forbrukerinformasjon om budgivning
94	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.08.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik enebolig m/herskapelig preg & vestvendt fjordutsikt - Garasje & flere uteplasser - Familievennlig & sentralt

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**163 590,-**
Totalpris	**6 663 590,-**
BRA-i	**182 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Fjordveien 56!

Nyt godt av sentral beliggenhet med nærhet til byliv, handel og kollektivt. Sentrum, togstasjon, ferje og handelsområde ligger alle i nærområdet, og det meste av daglige gjøremål kan gjøres til fots. Kort gangavstand til flere barnehager og skoler innenfor alle trinn bidrar til en enkel og familievennlig hverdag.

- Enebolig over to plan med innholdsrik planløsning
- Autentiske detaljer og generøs takhøyde
- Fjordutsikt og frontlinje til vakre solnedganger
- Peis og vannbåren varme
- 3 soverom og 1 rom brukt som soverom
- Bad fra 18/19, eget vaskerom og toalettrom
- Rikelig med lagring inne og ute
- Solrike, opparbeidede uteplasser
- Integrert garasje og stor gårdsplass med elbillader
- Flotte tur- og friluftsområder!

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 110 kvm





1. Etasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 109 kvm







Beliggenheten i skrånende terreng gir fri og vidstrakt fjordutsikt.





Kveldsstemningen her er noe helt eget med lysene fra Jeløya og Horten i horisonten. Det er god romflyt mellom stue og spisestue selv om de ligger adskilt.

I spisestuen er det plass til å dekke opp til familiemiddager og selskap.













Kjøkkenet ligger i eget rom og fikk et løft i 2023. I nisjen utenfor kjøkkenet er det plass til hvitevarer.





Rommet fikk nytt gulv, ny benkeplate og fliser, ny armatur og nedfelt oppvaskkum, samt malte overflater.

Det er innredning på tre vegger og et stort vindu med oversikt over nærområdet.





Innbydende hage med mulighet for både avslapning, måltider og lek.





En delvis overbygd platting gir en lun og hyggelig sone for møblering.

Boligen har flere hyggelige oppholdsarealer, som terrasse og hage mot vest.




















LONDON
LONDON





Boligen er preget av den generøse takhøyden, buede former, autentiske detaljer og lyse, luftige rom.





Detaljene er vakre og gjennomtenkte, slik som plassbygd kommode i trapperom som smelter inn i trappegelenderet.

Sokkeletasjen byr på flislagt vindfang som fører videre inn i en romslig hall.





Eiendommen er innrammet av støttemur og grønn hekk, supplert med busker, trær og bed som skaper et innbydende uteareal.





Tomten på rett under 800 kvm er opparbeidet med stor asfaltert gårdsplass. Inngangspartiet er overbygd og ligger kun få skritt fra gårdsplass og integrert garasje.

Malakofftoppen med lekeplass og utsiktspunkt ligger under 150 meter fra boligen - ett av mange hyggelige steder i nærområdet.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0130/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Fjordveien 56, 1532 MOSS
Gnr 2, bnr 867 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Eline Birgitta Geelmuyden og Magnus Christian Larsen

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

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

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

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 182 kvm
BRA-e: 25 kvm
BRA-b: 12 kvm
Totalt BRA: 219 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 85 kvm. Entré, hall m/trapp, bod, kott, vaskerom, teknisk rom, bad, soverom, soverom 2.
BRA-e: 25 kvm. Garasje, uteboder.
Total BRA: 110 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Trapperom/gang, stue, spisestue, kjøkken, soverom, soverom 2.
BRA-b: 12 kvm. Innglasset veranda.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
Sokkeletasje: To entreer, hall, bod, kott, teknisk rom, to soverom, bad, toalett og vaskerom.
1. etasje: Trapperom, to soverom, stue, spisestue, kjøkken og innglasset veranda.

Øvrige arealer:
- Altan på 5 kvm.
- Terrasse.
- Isolert frittstående bod.
- Delvis isolert bod.
- 2 grovere boder til hageredskaper.

Standard
Enebolig over to plan opprinnelig oppført i 1938 av byingeniør Einar Mathisen som fikk huset arkitekttegnet og hadde en sterk rolle i Moss i sin tid. Byingeniøren stod visstnok hjemme i Fjordveien 56 og så utover fjorden da lyden av skuddvekslingene ute i Oslofjordens tåke traff Moss i april 1940.

Boligen har en innholdsrik planløsning med plass til hele familien og et herskapelig preg som gjenspeiler seg i den generøse takhøyden, buede former, autentiske detaljer og lyse, luftige rom. Beliggenheten i skrånende terreng gir fri og vidstrakt fjordutsikt mot vest med orkesterplass til vakre solnedganger.

Inngangspartiet er overbygd og ligger kun få skritt fra gårdsplass og integrert garasje. Sokkeletasjen byr på flislagt vindfang som fører videre inn i en romslig hall med adkomst til soverom, bad, toalettrom, vaskerom og flere praktiske rom for garderobe, lagring og oppbevaring.

Elegant buet trappeløp mellom etasjene utgjør et av boligens arkitektoniske elementer, med et dekorativt blyglassvindu som slipper inn stemningsfullt lys. På øvre plan er de sosiale sonene samlet i dagligstue med peis og spisestue med enkel tilgang til kjøkkenet. Den nydelige utsikten strekker seg langt i rommene ved hjelp av store vindusflater.

Stuen har god størrelse med peisovn som gir ekstra varme og en hyggelig atmosfære. I spisestuen er det plass til å dekke opp til familiemiddager og selskap, og mot vest gir en innbygd del av veranda et bonusrom, i dag benyttet som pianorom, omkranset av flott utsikt mot fjorden, sentrum og Jeløy. Ombygging er ikke omsøkt fra veranda. Herfra er det dessuten utgang til sydvestvendt altan på ca. 5 kvm der sommerkveldene kan nytes ute.

Kjøkkenet ligger i eget rom med innredning på tre vegger og stort vindu med oversikt over nærområdet. Rommet fikk et løft i 2023 med malte kjøkkenfronter, vegger og tak, nytt gulv, ny benkeplate og fliser på vegg, samt ny armatur og nedfelt oppvaskkum. Innredningen har skuffer, hyller og skap med ulik bredde for god oppbevaringsplass og det er rikelig med arbeidsflate på benk. Integrerte hvitevarer som avtrekksventilator fra 2025, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin medfølger. I nisjen utenfor kjøkkenet er det plass til ytterligere hvitevarer.

Badet fra 2018/2019 har mørke fliser på gulv med vannbåren varme, malte overflater og tidløs innredning. Den særpregede, buede dusjnisjen er flislagt i hvitt. Rommet er videre innredet med toalett, skuffeinnredning med dobbel heldekkende servant, stort speil og to vegghengte skap. Badet har røropplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekksvifte.

Det naturlige stedet å gjøre unna klesvasken er på eget vaskerom som ligger tvers over hallen fra badet. Vaskerommet har malt betonggulv og er innredet med skap og skuffer under benkeplate, hyller og utslagskum, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

For besøk og i en travel hverdag er et separat toalettrom godt å ha. Toalettrommet ligger i sokkeletasjen, enkelt innredet med toalett og servant med stort speil over.

Boligen har til sammen tre opprinnelige soverom, hvorav to ligger på øvre plan og ett i sokkeletasje sammen med ytterligere et rom brukt som soverom. Samtlige av soverommene har god plass til seng, fine lysforhold og garderobe eller plass til oppbevaringsmøbel. Hovedsoverommet ligger i sokkeletasje med plassbygd garderobe og utgang til solrik hage med opparbeidet uteplass på vestsiden av boligen. Rom brukt som soverom i sokkeletasje har stort vindu og duse fargetoner. Rommet er ikke omsøkt fra opprinnelig bodareal. Soverommene på øvre plan er begge plassert i boligens østre del, hvorav ett har egen vaskesone med servant og det andre egen utgang til uteplassen på østsiden av boligen. Begge rom har plassbygde skap for orden i klær o.l.

Videre er det rikelig med lagring og oppbevaringsplass i flere utvendige boder.

Innvendige overflater:
- Overflater med fliser, panelplater, malte takplater, finérplater, tapet, strie og slettmalte overflater.
- Gulv med eikeparkett, laminat og fliser.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i utførelse kobberrør.
- Avløp i kombinasjon av nye plastrør og støpejernsrør fra byggeår.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i enkelte yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn. 2018: Montert varmepumpe luft-til-vann, samtidig skiftet enkelte radiatorer, etablert vannbåren gulvvarme på bad.
- VV-bereder, montert i rom. med sluk.
- 2 stk el-skap med jordfeilautomater. Oppgraderinger foretatt de siste år ved blant annet renovert baderom i 2018, og montert elbil-lader i 2020.
- Montert røykvarslere, håndslukkere tilgjengelig.

Parkering
Parkering i integrert garasje og på gårdsplass med plass til flere biler. Det er montert elbillader i 2026. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Garasje kan være mindre egnet for større biler eller SUV.

Modernisering og påkostninger
Selger har utført blant annet:
- Oppgradert elektrisk anlegg, elsjekk utført i august 2026 av Moss Elektro.
- Installert elbillader i 2026.
- Byttet gammel trapp/rampe og portstolper ut mot Bjørn Kr. vei i 2026.
- Ventilator på kjøkken er ny i 2025 (ført ventilasjon ut gjennom yttervegg).
- Slemmet mur med hvit Heydi slemmemørtel i 2024.
- Byttet panel innside på altan over garasje i 2024.
- Rens av sluk på altan i 2024 utført av Rør og kanalens AS.
- Oppgradering av kjøkken i 2023: ny armatur og vask, malt kjøkkenfronter, vegger og tak, ny benkeplate, fliser, gulv og lister.
- Malt fasade i 2022.
- Fjernet gammel thujahekk og plantet ny mot Bjørn Kr. vei i 2022.
- Flere oppussede/nye overflater.

Utført av tidligere eier:
- Oppussing av bad i 2018/2019.
- Montert varmepumpe luft-til-vann i 2018 (selger har utført årlig service).
- Enkelte vinduer fasade syd i 1. etasje skiftet i 2019.

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: 2019, i regi av forrige eier ifm oppussing av bad. Dokumentasjon foreligger, ble utført av Moss rørlegger service, Mikro Elektro, Murmester Jens Aksel Christiansen.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019, i regi av forrige eier ifm oppussing av bad. Dokumentasjon foreligger, ble utført av Moss rørlegger service, Mikro Elektro, Murmester Jens Aksel Christiansen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019, i regi av forrige eier ifm oppussing av bad. Dokumentasjon foreligger, ble utført av Moss rørlegger service, Mikro Elektro, Murmester Jens Aksel Christiansen.

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, ufaglært. Arbeid som er utført: Slemmet mur med hvit Heydi slemmemørtel i 2024. Malt fasade i 2022. Malt de fleste rom og tak innendørs, utenom kontor/gjesterom oppe, vaskerom, wc under trapp, hovedsoverom nede.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Innstallert elbil-lader. Ellers foretatt enkelte oppgraderinger på stue og kjøkken ifm oppussing/oppgradering av kjøkken i 2023. Elsjekk er utført august 2026 av Moss Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? August 2026, Moss elektro.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Sommer 2026.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad 2019 av Moss rørleggerservice, og ifm installasjon av luft-vann varmepumpe 2018, av Energiverket Råde.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Beskriv: Ny luft-vann varmepumpe innstallert av Energiverket Råde i 2018, deretter hatt årlig service av anlegget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Enkel oppgradering/oppussing av kjøkken i 2023, byttet ventilator, ført ventilasjon ut gjennom yttervegg, malt kjøkkenfronter, vegger,tak , lagt ny benkeplate, fliser, gulv og lister. Nytt armatur og vask på kjøkken. Fjernet gammelt utekjøkken, fjernet gammel levegg mellom biloppstillingsplass og hage, fjernet gammel thujahekk og plantet ny mot Bjørn Kr. Vei i 2022. Byttet gammel trapp/rampe og portstolper ut mot Bjørn Kr. Vei i 2026. Byttet panel innside på altan over garasje i 2024.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Utført 18.02.2020 av tidligere eier. Verdi 79Bq/m3. Dokumentasjon foreligger.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Hatt feietilsyn i 2022, dokumentasjon fra brannvesen foreligger.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Liten vannlekkasje på altan i 2025, tatt gjennom Gjensidige forsikring, tettet, ingen lekkasje etterpå. Ikke målt forhøyede fuktverdier fra takstmann i umiddelbar ettertid eller medført noen synlige skader. Garasjedør bør byttes. Enkelte vinduer, samt ytterdører er av eldre årgang og bør vurderes byttet.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Fremkom mindre småfeil ved el-sjekk august 2026. Hvorav den ene stikkontakten i lysarmatur i speilet over vasken på det ene soverommet oppe var ujordet. Det kan enkelt løses ved å kjøpe ny lampe over akkurat den vasken. Les rapporten fra Moss elektro for mer utfyllende detaljer. Beskjed fra elektriker er at dette er ikke noe som må gjøres noe med, eller som er farlig å ha. Bortsett fra at akkurat den ene stikkontakten som beskrevet over ikke bør brukes. Ellers er anlegget i huset helt trygt.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Det er utført kontroller fra Bane Nor og hele huset er filmet utvendig og innvendig

av BaneNor ifm bygging av jernbanen.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Tett sluk fra altan, fått renset opp desember 2024 av Rør og kanalens AS, faktura foreligger.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Ifm årlig service av varmepumpe i 2026 av Energiverket Råde, kom det frem at varmekabel i avløpsslangen er defekt og bør byttes.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Forrige salgsoppgave i 2020/2021.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Bygg og deleforbud i faresonen/kvikkleiresone med Moss havn. Vært i dialog med BaneNor i mai 2026 og de har ingen planer for denne eiendommen.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja. Beskriv: Ifm installasjon av ny smelteovn hos Rockwool fabrikken var vi i dialog med fabrikksjef Erik Ølstad relatert til støy. Etter at de monterte frekvensomformere ble det ikke lenger problem med støy og begge parter ble fornøyde.

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?
Ja. Beskriv: Boligen ligger i kvikkleiresone/faresone Moss havn. En del av eiendommen/hagen blir disponert/har bruksrett av Fjordveien 54 ifm innkjørsel/støttemur, dette er tinglyst.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: På kjøkken ifm oppussing ble ventilasjon fra vifte over komfyr ført ut til og gjennom yttervegg. Ventilator er ny i 2025.

Samsvarserklæring:
Det foreligger samsvarserklæring på enkel el-sjekk for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
ENEBOLIG
Utvendig: Valmet tak tekket med stålplater type Plannja eller tilsvarende. Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn til pipe. Valmet takkonstruksjon med krypeloft, lufteventiler i takutstikk. Yttervegger oppført i hhv. tre- og murt konstruksjon. Fasader med hhv. pusset mur og vertikal trepanel/tømmermannskledning. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Enkelte vinduer fasade syd i 1. etasje skiftet i 2018. Terrassedører med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Altan 5 kvm oppført med støpt dekke og rekkverksbrystning, innvendig sluk/avløp.

Innvendig: Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag og støpt dekke. Murt teglsteinspipe med tilknyttet peisovn. Sokkeletasje med yttervegg mot terreng i murt/støpt konstruksjon. Yttervegger uten innvendig påforet vegg, hultaking ikke foretatt.

Tomteforhold: Grunnmur fundamentert på leirholdige masser. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Drenssystem fra byggeår. Grunnmur utvendig fuktsikret med påsmurt asfaltemulsjon, normalt for byggeår. Stedvis noe knotteplast. Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering. Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger. Støttemurer i hhv. murt- og støpt konstruksjon. Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg. Inntaksledning vann i metall/kobberrør, avløp med støpejernsrør.

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.

TG2
- Taktekking
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er påvist at taktekkingen er tæret, takplater og innfestning med klimaslitasje ; Avflassende overflatebehandling og rustdannelser. Plater stedvis innfestet med spiker i stedet for skruer, spiker delvis rustet. Konsekvens/tiltak: Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det bør foretas lokale utbedringer av rust og overflatebehandling for å hindre videre korrosjon og forlenge takets levetid. Rustne spiker bør byttes ut med skruer tilpasset formålet for å sikre bedre innfesting og redusere risiko for lekkasjer og ytterligere skader på taket. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå lekkasjer og forringelse av takkonstruksjonen over tid.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Det er avskalling, riss/sprekker, løse fuger eller beslag på skorstein som tilsier tiltak. Konsekvens/tiltak: Skader på skorstein kan føre til fuktinntrenging og videre nedbrytning. Det anbefales å utbedre skader og sikre tett og stabil utførelse av skorsteinen. Pipe med forvitringer/avskalinger og beslag med rustdannelser. Rennekroker med rustdannelser.

- Takkonstruksjon/Loft
Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Konsekvens/tiltak: Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes. Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning med stedvis alders-/klimaslitasje med oppsprekking i treverk. Overflatebehandling/maling på trepanel med stedvis pløser/bobler som følge av maling utført i sterk sol, fukt i treverk, eller feil type maling ifht. underliggende overflatebehandling. Utetthet i yttervegg syd lokalt ved altan. Toppbeslag på rekkverk på altan avsluttet mot veggens trekledning uten oppkant opp bak kledning, medfører lekkasjepunkt mellom kledning av beslag. Tetting utført kun midlertidig med elastisk fugemasse, ufagmessig utført med utett midlertidig fuging. Underliggende veggkonstruksjon i mur, følgeskader ikke påvist. Men ved ytterligere fuktinntrengning vil skader kunne oppstå ved frostsprengninger og muggdannelser. Konsekvens/tiltak: Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon. Det anbefales lokale utbedringer og stedvis utskifting av skadet kledning, samt overflatebehandling for å hindre videre forvitring og fuktskader. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, fuktskader og redusert levetid på ytterveggene. Overflatebehandling bør utbedres ved å fjerne eksisterende maling der det er pløser eller bobler, og påføre ny maling etter korrekt forarbeid og under riktige forhold. Konsekvensen av å ikke utbedre er at malingens beskyttende effekt reduseres, noe som kan føre til økt fuktopptak, råte og forringelse av treverket over tid. Det bør etableres en varig og fagmessig utført tetting mellom toppbeslag og veggens trekledning, med korrekt oppkant bak kledningen for å hindre vanninntrenging. Midlertidig og ufagmessig utført fuging gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i veggkonstruksjonen, og bør utbedres av kvalifisert fagperson for å unngå fremtidige skader.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er påvist noen glassruter som er punktert. Konsekvens/tiltak: Punkterte glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap. Vinduer med punktert glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

- Ytterdører
Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke. Konsekvens/tiltak: Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet. Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Påvist slitasjepunkter/utettheter i tettesjikt ved sluk. Konsekvens/tiltak: Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

- Terrasser og plattinger på terreng
Stedvis noe skjevheter i konstruksjonen. Underliggende understøttelser/bærekonstruksjon ikke tilgjengelig ved besiktigelse. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av bærekonstruksjonen for å avdekke eventuelle skader eller svakheter, da manglende tilgang gir usikkerhet om tilstanden. Skjevheter i konstruksjonen kan indikere svikt i bæreevne, noe som kan medføre redusert sikkerhet og økt risiko for fremtidige skader.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller planlagt oppussing. Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, snublefare og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Peisovn med sprekker i ildfast stein i brennkammer. Teglsteinspipe med høy alder. Pipe med forvitinger over tak. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre eller skifte ut ildfast stein med sprekker i brennkammeret for å sikre trygg bruk av peisovnen. Sprekker i ildfast stein kan medføre redusert brannsikkerhet og økt risiko for skade på ovnen eller omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales at pipen kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig tilstand. Forvitring og høy alder medfører økt risiko for lekkasjer, redusert bæreevne og brannfare. Rehabilitering bør påregnes.

- Krypkjeller
Fuktig grunn i krypkjeller. Lagrede trematerialer. Begrenset ventilering. Konsekvens/tiltak: Fuktsperre på bakken bør etableres for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren. Lagrede trematerialer bør fjernes for å unngå risiko for sopp- og råteskader. Ventilasjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for fuktrelaterte skader på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt, sopp- og råteskader i krypkjelleren og tilstøtende konstruksjoner. Krypkjellere anses generelt som risikokonstruksjoner og bør holdes under jevnlig observasjon.

- Sokkeletasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom

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

- Sokkeletasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusjnisje. Konsekvens/tiltak: Trevindu anbefales påført våtromsmaling, alternativt utskifting til vindu i fuktbestandig materiale. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Sokkeletasje - Bad - Overflater gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under), enkelte fliser fremfor dusjnisjen. Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

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

- Innvendige vannledninger
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Servantarmatur kjøkken opplyst skiftet ved egeninnstas/uten bruk av aut. rørlegger. TG vurdert på bakgrunn av alder, usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen. Vannledningene bør følges opp med jevnlig tilsyn og vurderes for utskifting ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da høy alder gir økt risiko for plutselige skader og vannlekkasjer.

- Innvendige avløpsrør
TG vurdert på bakgrunn av alder, usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Avløpsrørene bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, da alder og kombinasjon av materialer gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør eller plutselige skader som kan medføre kostbare reparasjoner.

- Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen ; Soverom i 1. etasje uten ventilering. Konsekvens/tiltak: Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
TG vurdert på bakgrunn av alder varmerør. Ved installasjon varmepumpe luft-til-vann i 2018 er opprinnelig rørfordeling benyttet, samt enkelte opprinnelige radiatorer. -Det er ikke påvist feil/funksjonssvikt på rørfordelingene/radiatorene, men vær oppmerksom på alder. Konsekvens/tiltak: Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold av varmeanlegget, spesielt med tanke på alder radiatorer og varmerør. Konsekvensen av å ikke følge opp eldre rør og radiatorer er økt risiko for lekkasjer eller plutselig svikt, noe som kan føre til vannskader og økte kostnader.

- Fuktsikring og drenering
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
TG vurdert på bakgrunn av alder, usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Det anbefales ytterligere undersøkelse ved kamerainspeksjon i stikkledninger for avdekking faktisk tilstand og være oppmerksom på at alder kan medføre behov for utskiftning, da det er usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Konsekvensen av ikke å utbedre kan være plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan føre til vannskader eller driftsproblemer.

TG3
- Sokkeletasje - Vaskerom - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Rommet har fungert med dagens bruk, men må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrom uten tettesjikt. Jernsluk fra byggeår, rustdannelser i sluk. Begrenset ventilering ved 2 stk klaffventiler.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke montert håndløpere i utvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for

rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart. Konsekvens/tiltak: Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for fallskader. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for fallskader.

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
Følgende hvitevarer på kjøkken medfølger: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og ventilator.

Medfølger ikke: Vaskemaskiner, tørketrommel, kjøleskap, mikro og fryseskap.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Pendellamper på barnerom nede, i trappen, spisestue og pianorom.
- Settehylle på vegg ved siden av TV.
- Speil i spisestuen.
- Bokhyllene på barnerom og over pianoet.
- Håndkletørker på bad.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn.
- Vannbåren varme via radiatorer og gulvvarme.
- Elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 286 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 23 013,-pr. 2025

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 14 344,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox (Viken Fiber) kr 1 389,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 2 823,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 579 008,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 6 316 030,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 24816077

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 796 kvm (Eiertomt)
Tomten på rett under 800 kvm er opparbeidet med stor asfaltert gårdsplass og hyggelige oppholdsarealer med hageplen, steinheller, belegningsstein og delvis overbygd platting. Eiendommen er innrammet av støttemur og grønn hekk, supplert med busker, mindre trær og bed som skaper et innbydende uteområde. På baksiden av huset er det en steinlagt uteplass der solstrålene kan nytes om morgenen.

Tomtegrensene er mindre nøyaktig (>30<=200cm) i følge kart mottatt fra Moss kommune. På tomtens nordvestre hjørne har nabo i nr. 54 tinglyst bruks- og adkomstrett til sin eiendom, dette gjelder et areal på ca. 6 kvm.

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

Radonmåling
Radonmåling foretatt i 2020 med årsmiddelverdi under anbefalt tiltaksgrense. Målerapport fra laboratorium foreligger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har sentral beliggenhet ved Melløs / Malakoff. Herfra er det kort avstand til handelssentrum på Høyda og Moss sentrum, begge med fasiliteter som forretninger, kjøpesenter, kafeer, restauranter og velværetilbud, samt nærhet til flere skoler og barnehager i området.

Til tross for at du bor meget sentralt er det enkel tilgjengelighet til flotte tur- og friområder, kort vei til Sjøbadet og til populær bystrandpark på Rabben med bademuligheter for små og store, sandvolleyballbane, lekeapparater, park, gjestebrygge m.m. Idylliske Nesparken er et populært sted hele året med gressletter, turveier og sandstrender - her kan du sole deg, bade, gå tur eller leie kano for padletur i Vansjø. Melløsparken ligger under 10 min. rusletur unna og det er flere lekeplasser for de minste i nærområdet.

En kort kjøretur unna venter vakre Jeløy med et rikt utvalg av naturområder, turmuligheter og steder ved fjorden med herlige badeplasser og kyststi, samt Kanalen med park, båtliv, Peppes Pizza og Fiskebasaren. Populære Mossemarka gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter med flere merkede turløyper/stier og lysløype, og 18 min. kjøretur unna finner man også populær slalåmbakke i Middagsåsen. For den golfinteresserte er det kun 12 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Moss byr på et yrende kulturliv med bl.a. Parkteateret og Verket Scene som en arena for både tilreisende og lokale entertainere, i tillegg til elever ved byens ballettskole, kulturskole og flere barneteatergrupper som er flittige brukere av byens kulturscener. Byen byr også på et bredt idrettstilbud til små og store, med fotball- og håndballklubber, egen ishall, svømmehaller, turnforening med lange tradisjoner, bokseklubb, et aktivt seilermiljø og mye mye mer!

Kollektivtilbudet består av buss og tog, med bussforbindelser fra holdeplass kun 400 meter fra boligen og det er 600 meter til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden. Fra kanalområdet er det ferjeforbindelse over til Horten og Vestfoldbyene.

Offentlig kommunikasjon
Melløs bo- og servicesenter (busstopp): 5 min. gange
Moss stasjon: 8 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
Melløsparken barnehage: 8 min. gange
Kråka FUS kulturbarnehage: 13 min. gange
Skarmyra barnehage: 10 min. gange

Bytårnet skole (1-10.trinn): 9 min. gange
Melløs skole (1-7.trinn): 10 min. gange
Krapfoss skole (1-7.trinn): 7 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 8 min. kjøring
Hoppern ungdomsskole (8-10.trinn): 6 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.
Ta kontakt med skolekontoret i Moss.

Offentlige forhold

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

Det foreligger godkjent byggesøknad datert 1997 mottatt fra Moss kommune som omhandler tiltak: oppsetting av gjerde og port mot Bjørn Kristensens vei.

Det er mottatt byggemeldte tegninger fra kommunen datert 1938 der det er noen avvik mot dagens løsning:
- Rom brukt som soverom i sokkeletasje er betegnet som "magasin" på byggetegninger fra 1938, noe som normalt vil vise til et lagerrom, oppbevaringsrom eller bod, og ikke et oppholdsrom. Det er ikke mottatt dokumentasjon på at rommet er omsøkt.
- I 1. etg. er del av opprinnelig terrasse omgjort til innglasset veranda/innerom. Omgjøringen er ikke søkt eller byggemeldt. Tidligere anretningsrom er åpnet opp og blitt en del av kjøkkenet, dette er normalt ikke søknadspliktig.

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

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

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

Eiendommen er tilknyttet følgende kommuneplan:
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021
Delareal: 591 m2. KP Hensynsonenavn: H210. KP Støy: Rød sone iht. T-1442. Kommentar: I rød støyhensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (T-1442). Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall bruksenheter økes. I plan- og byggesaker skal det utarbeides støyfaglig utredning.
Delareal: 797 m2. KP Hensynsonenavn: H350. KP Fare: Brann-/eksplosjonsfare. Kommentar: Innenfor faresoneområder som kan være utsatt for brann og storulykke, kreves, før offentlig ettersyn i reguleringssaker, fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske økonomiske rammer.
Delareal: 797 m2. KP Hensynsonenavn: H310. KP Fare: Ras- og skredfare. Kommentar: Innenfor sonen tillates det ikke tiltak eller virksomheter som kan svekke områdestabiliteten. Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med prosedyre for utredning av områdeskredfare tabell 3.1 i NVEs veileder 1/2019. Før tiltak kan iverksettes skal det foreligge fagkyndig geoteknisk rapport som dokumenterer tilfredsstillende sikkerhet og at krav i gjeldende forskrifter ivaretas. Det skal dokumenteres at områdestabiliteten ikke svekkes som følge av det planlagte tiltaket. Tilsvarende gjelder for anleggsperioden. I områder i risikoklasse 4; Nordre Feste, Moss sentrum og Moss Havn, skal dokumentasjon på utredning sendes kommunen før igangsetting, også for ikke søknadspliktige tiltak, med unntak av fasadeendringer, bruksendring tilleggsdel til hoveddel i bolig og andre tiltak som ikke medfører terrenginngrep eller endret belastning på grunn.
Delareal: 797 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 1 002 m2. KP Hensynsonenavn: H220. KP Støy: Gul sone iht. T-1442. Kommentar: For byggeområder som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendige støyreduserende tiltak skal være utført før området kan utnyttes til støyfølsom bruk.
Delareal: 797 m2. KP Angitt Hensyn: Bevaring kulturmiljø. KP Hensynsonenavn: H570_08. Kommentar: Det må ikke tillates spredt boligbygging innenfor hensynssone kulturmiljø. Strøkets og bygningenes historiske preg skal bevares og videreføres og vedlikeholdes etter antikvariske prinsipper. Dette gjelder elementer som fasader, gater, veier, belegg, gjerder, skilt, støyskjermer og viktig vegetasjon. Landskapstrekk og anlegg som veifar, gjerder/steingjerder, alleer m.m. som er vesentlig for forståelsen av kulturmiljøet bevares. Tiltak innenfor kulturminnets nære omgivelser/ sikringssone, må hensynta kulturminneverdiene. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Eiendommen er tilknyttet følgende reguleringsplan:
Id: 4. Navn: DEL AV RYGGE BYGNINGSKOMMUNE.
Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 07.06.1937.
Delareal: 659 m2. Formål: Boliger.
Delareal: 138 m2. Formål: Kjørevei.

Selger opplyser om mottatt nabovarsel: Gjelder Bane nor og byggingen av jernbanen som har pågått i området en stund og som skal pågå en stund til. Dog er det sendt inn direkte forespørsel til bane nor om det skal påvirke denne tomten i form av oppkjøp, med skriftlig svar om at det foreligger ingen planer om å kjøpe opp denne boligen. Boligen er underlagt bygge- og deleforbud fra kommunen og bane nor. Byggeplanene for den nye togstasjonen er endret den senere tid og er nå planlagt å ende i bunnen av steinullsbakken. Noe som er positivt for denne boligen da det blir enda kortere og enklere adkomst til togstasjon.

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

3103/2/867:
29.06.1972 - Dokumentnr: 4328 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Tinglyste bestemmelser som blant annet regulerer bebyggelsens omfang, gjerdeutforming, kommunale ledningsanlegg over eiendommen og felling av trær.

28.11.2011 - Dokumentnr: 987957 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:865
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Omhandler rett til å anlegge ny adkomstvei for eier av Fjordveien 54 (2/865) til sin eiendom over det nordvestre hjørnet av Fjordveien 56. Arealet utgjør ca. 6 kvm. Eier av nr. 54 skal ifm. dette bekoste og besørge forstøtningsmur langs adkomstvei fagmessig utført av godkjent entreprenør, samt trapp videre opp fra adkomstarealet til hagen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold

ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og

dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 97 500,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 0,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (inkluderer alle visninger med påmeldte) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK,-

Samlet skal selger betale kr. 180 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. august 2026

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

Megler 2
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

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

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

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

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

Fjordveien 56

Nabolaget Malakoff/Skarmyra - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bytårnet skole (1-10 kl.) 439 elever, 34 klasser	**9 min** 0.8 km
Melløs skole (1-7 kl.) 348 elever, 22 klasser	**10 min** 0.8 km
Krapfoss skole (1-7 kl.) 188 elever, 13 klasser	**18 min** 1.5 km
Children's International Schoo... 268 elever, 14 klasser	**20 min** 1.6 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	**6 min** 0.4 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	**13 min** 1.1 km

Offentlig transport

Melløs bo- og servicesenter Linje 620	**5 min** 0.4 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	**9 min** 0.8 km
Oslo Gardermoen	**1 t 14 min**

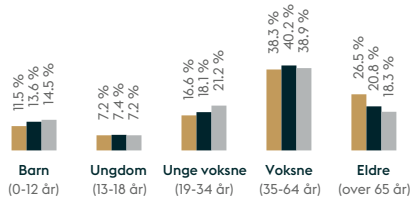
Barnehager

Melløsparken barnehage (1-5 år... 85 barn	**8 min** 0.6 km
Skarmyra barnehage (1-5 år) 70 barn	**10 min** 0.8 km
Kråka Fus kulturbarnehage (1-5... 66 barn	**13 min** 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Melløs	**14 min**
Rema 1000 Amfisenteret	**15 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Malakoff/Skarmyra	1 246	645
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Malakoff videregående	6 min
Sandløkka sportsbane	8 min
Ditt Treningssenter	13 min
MUDO Moss	14 min

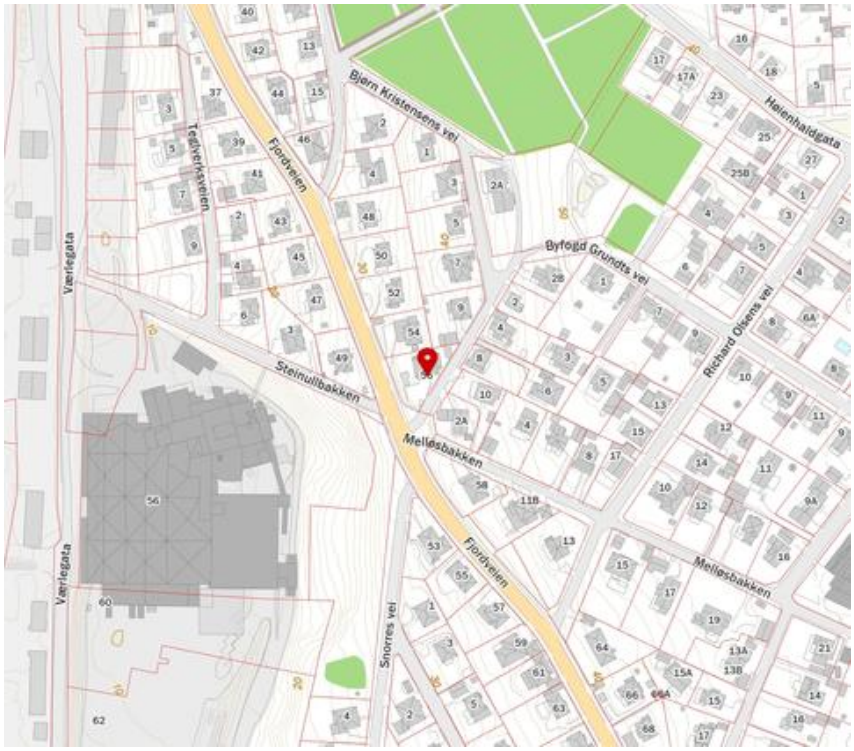
«Godt å bo her:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Støynivået
Lite støynivå 78/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 75/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Fjordveien 56 , 1532 MOSS
MOSS kommune
gnr. 2, bnr. 867

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1945 **Eiendomsverdi ref nr:** XO2897

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i to etasjer i hhv. betong/mur- og trekonstruksjoner. Garasje integrert i sokkeletasjen.
Opprinnelig byggeår 1938.
Boligen er senere oppgradert ved blant annet :
Oppussede/nye overflater
Oppgradert elektrisk anlegg
Renovert baderom i 2018
Montert varmepumpe luft-til-vann i 2018

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

Enebolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Valmet tak tekket med stålplater type Plannja eller tilsvarende.
Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert stigetrinn til pipe.
Valmet takkonstruksjon med krypeloft, lufteventiler i takutstikk.
Yttervegger oppført i hhv. tre- og murt konstruksjon.
Fasader med hhv. pusset mur og vertikal trepanel/tømmermannskledning.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Enkelte vinduer fasade syd i 1. etasje skiftet i 2018.
Terrassedører med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Altan 5 kvm oppført med støpt dekke og rekkverksbrystning, innvendig sluk/avløp.
Terrasse/veranda i hagen, oppført med terrassebord på understøttet bjelkelag.
Utetrapper i hhv. tre- og murte konstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med eikeparkett og laminat.
Panelplater, malte takplater, finérplater, tapet, strie og slettmalte overflater.
Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag og støpt dekke..
Radonmåling foretatt i 2020, med årsmiddelverdi under anbefalt tiltaksgrense. målerapport fra laboratorie foreliger.
Murt teglsteinspipe med tilknyttet peisovn.
Sokkeletasje med yttervegg mot terreng i murt/støpt konstruksjon.
Yttervegger uten innvendig påforet vegg, hultaking ikke foretatt.
Krypkjeller under del av boligen, adkomst ved luke i entré. Del av krypkjeller med støp gulv, øvrig del med jord/leirmasser.
Original trapp i trekonstruksjon, tette opptrinn, tette rekkverk på ene siden i trapp.
Det ble besiktigelsesdagen for tilgjengelige deler av boligen ikke påvist symptomer på aktivitet av skadedyr eller fuktkrevende innsekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Sokkeletasje › Vaskerom
Vaskekjeller med malt betonggulv og vegger med malt puss.
Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.
Konsekvensen av manglende hulltaking er økt usikkerhet om eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer, noe som kan medføre risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

Våtrom › Sokkeletasje › Bad
Bad oppusset/renovert i 2018/2019.
Fremlagt spesifisert faktura fra utførende for tettesjikt og rørleggerarbeider.
Flislagte vegger i dusjnisje og brystning under vindu utenfor dusjnisje, øvrige vegger med slettmalt overflate og sokkelflis.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i dusjnisje.
Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.
Gulvklosett, servantskap, dusjnisje, røropplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekksvifte og klaffventil i vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.
Konsekvensen av manglende hulltaking er økt usikkerhet om eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer, noe som kan medføre risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med slette fronter, laminat benkeplate, fliser på vegg over benk. Integrert platetopp og stekeovn, røropplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i utførelse kobberrør.
Avløp i kombinasjon av nye plastrør og støpejernsrør fra byggeår.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i enkelte yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmepumpe luft-til-vann, varmefordeling med radiatorer, gulvvarme på bad.
2018 : Montert varmepumpe luft-til-vann, samtidig skiftet enkelte radiatorer, etablert vannbåren gulvvarme på bad.
VV-bereder, montert i rom. med sluk.
Varmefordeling med radiatorer, gulvvarme på bad.
2 stk el-skap med jordfeilautomater.
Oppgraderinger foretatt de siste år ved blant annet renovert baderom i 2018, og montert elbil-lader i 2020.
Montert røykvarslere, håndslukkere tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på leirholdige masser. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Drenssystem fra byggeår.
Grunnmur utvendig fuktsikret med påsmurt asfaltemulsjon, normalt for byggeår. Stedvis noe knotteplast.
Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.
Støttemurer i hhv. murt- og støpt konstruksjon.
Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg.
Inntaksledning vann i metall/kobberrør, avløp med støpejernsrør.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

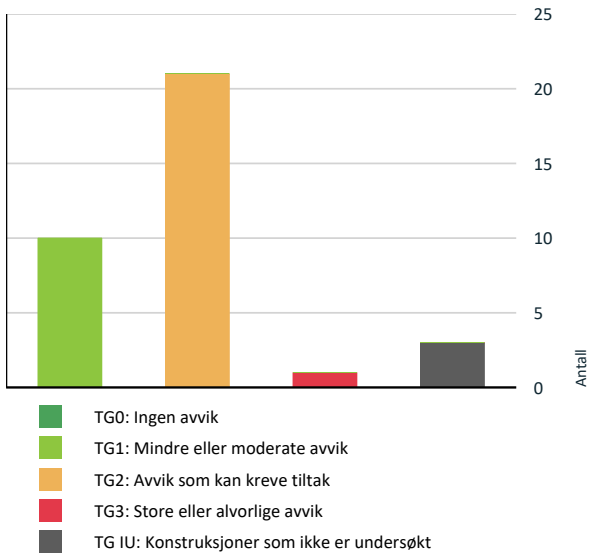
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Veranda tidligere innbygget, godkjent byggemelding ikke fremlagt.

Vær oppmerksom at det for avvik kan komme krav om endring/søknad.

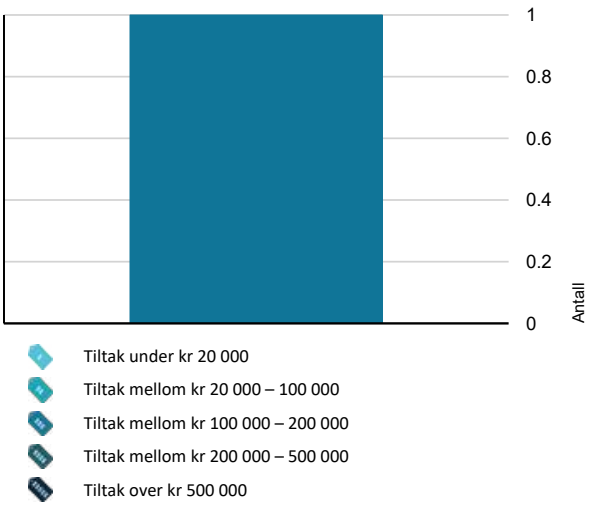
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert håndløpere i utvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1938

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Valmet tak tekket med stålplater type Plannja eller tilsvarende.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Det er påvist at taktekkingen er tæret, takplater og innfestning med klimaslitasje ; Avflassende overflatebehandling og rustdannelser. Plater stedvis innfestet med spiker i stedet for skruer, spiker delvis rustet.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Det bør foretas lokale utbedringer av rust og overflatebehandling for å hindre videre korrosjon og forlenge takets levetid.
Rustne spiker bør byttes ut med skruer tilpasset formålet for å sikre bedre innfesting og redusere risiko for lekkasjer og ytterligere skader på taket.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå lekkasjer og forringelse av takkonstruksjonen over tid.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avskalling, riss/sprekker, løse fuger eller beslag på skorstein som tilsier tiltak.

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

Konsekvens/tiltak

• Skader på skorstein kan føre til fuktinntrenging og videre nedbrytning.

• Det anbefales å utbedre skader og sikre tett og stabil utførelse av skorsteinen.

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

Pipe med forvitringer/avskalinger og beslag med rustdannelser.
Rennekroker med rustdannelser.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet takkonstruksjon med krypeloft, lufteventiler i takutstikk.

Vurdering av avvik:

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.



Lufteventiler i takutstikk.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i hhv. tre- og murt konstruksjon.
Fasader med hhv. pusset mur og vertikal trepanel/tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Kledning med stedvis alders-/klimaslitasje med oppsprekking i treverk.

• Overflatebehandling/maling på trepanel med stedvis pløser/bobler som følge av maling utført i sterk sol, fukt i treverk, eller feil type maling ifht. underliggende overflatebehandling.

• Utetthet i yttervegg syd lokalt ved altan.
Toppbeslag på rekkverk på altan avsluttet mot veggens trekledning uten oppkant opp bak kledning, medfører lekkasjepunkt mellom kledning av beslag.
Tetting utført kun midlertidig med elastisk fugemasse, ufagmessig utført med utett midlertidig fuging.
Underliggende veggkonstruksjon i mur, følgeskader ikke påvist. Men ved ytterligere fuktinntrengning vil skader kunne oppstå ved frostsprengninger og muggdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales lokale utbedringer og stedvis utskifting av skadet kledning, samt overflatebehandling for å hindre videre forvitring og fuktskader.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, fuktskader og redusert levetid på ytterveggene.

• Overflatebehandling bør utbedres ved å fjerne eksisterende maling der det er pløser eller bobler, og påføre ny maling etter korrekt forarbeid og under riktige forhold.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at malingens beskyttende effekt reduseres, noe som kan føre til økt fuktopptak, råte og forringelse av treverket over tid.

• Det bør etableres en varig og fagmessig utført tetting mellom toppbeslag og veggens trekledning, med korrekt oppkant bak kledningen for å hindre vanninntrenging.
Midlertidig og ufagmessig utført fuging gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i veggkonstruksjonen, og bør utbedres av kvalifisert fagperson for å unngå fremtidige skader.



Bobler i overflatebehandling



Oppsprekking i kledning



Oppsprekking i kledning.
Manglende lufting.



Utetthet/lekkasjepunkt altanrekkverk mot yttervegg syd

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Enkelte vinduer fasade syd i 1. etasje skiftet i 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert.

Konsekvens/tiltak

• Punkterte glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.

• Vinduer med punktert glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedører med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan 5 kvm oppført med støpt dekke og rekkverksbrystning, innvendig sluk/avløp.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påvist slitasjepunkter/utettheter i tettesjikt ved sluk.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Avløp.



Utettheter i tettesjikt.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse/veranda i hagen, oppført med terrassebord på understøttet bjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Stedvis noe skjevheter i konstruksjonen. Underliggende understøttelser/bærekonstruksjon ikke tilgjengelig ved besiktigelse.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av bærekonstruksjonen for å avdekke eventuelle skader eller svakheter, da manglende tilgang gir usikkerhet om tilstanden. Skjevheter i konstruksjonen kan indikere svikt i bæreevne, noe som kan medføre redusert sikkerhet og økt risiko for fremtidige skader.

Tilstandsrapport





Utvendige trapper

Beskrivelse

Utetrapper i hhv. tre- og murte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert håndløpere i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

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









INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med eikeparkett og laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Panelplater, malte takplater, finérplater, tapet, strie og slettmalte overflater.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller planlagt oppussing.
Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, snublefare og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.

Radon

Beskrivelse

Radonmåling foretatt i 2020, med årsmiddelverdi under anbefalt tiltaksgrense. målerapport fra laboratorie foreliger.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt teglsteinspipe med tilknyttet peisovn.

Vurdering av avvik:

• Peisovn med sprekker i ildfast stein i brennkammer.

• Teglsteinspipe med høy alder. Pipe med forvitinger over tak.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre eller skifte ut ildfast stein med sprekker i brennkammeret for å sikre trygg bruk av peisovnen.
Sprekker i ildfast stein kan medføre redusert brannsikkerhet og økt risiko for skade på ovnen eller omkringliggende konstruksjoner.

• Det anbefales at pipen kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig tilstand.
Forvitring og høy alder medfører økt risiko for lekkasjer, redusert bæreevne og brannfare.
Rehabilitering bør påregnes.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Sokkeletasje med yttervegg mot terreng i murt/støpt konstruksjon.
Yttervegger uten innvendig påført vegg, hultaking ikke foretatt.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under del av boligen, adkomst ved luke i entré. Del av krypkjeller med støp gulv, øvrig del med jord/leirmasser.

Vurdering av avvik:

• Fuktig grunn i krypkjeller. Lagrede trematerialer. Begrenset ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsperre på bakken bør etableres for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren. Lagrede trematerialer bør fjernes for å unngå risiko for sopp- og råteskader.

Ventilasjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for fuktrelaterte skader på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt, sopp- og råteskader i krypkjelleren og tilstøtende konstruksjoner. Krypkjellere anses generelt som risikokonstruksjoner og bør holdes under jevnlig observasjon.







Innvendige trapper

Beskrivelse

Original trapp i trekonstruksjon, tette opptrinn, tette rekkverk på ene siden i trapp.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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



Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble besiktigelsesdagen for tilgjengelige deler av boligen ikke påvist symptomer på aktivitet av skadedyr eller fuktkrevende innsekter.

VÅTROM

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskekjeller med malt betonggulv og vegger med malt puss.
Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Rommet har fungert med dagens bruk, men må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom uten tettesjikt. Jernsluk fra byggeår, rustdannelser i sluk. Begrenset ventilering ved 2 stk klaffventiler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





SOKKELETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad oppusset/renovert i 2018/2019.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Fremlagt spesifisert faktura fra utførende for tettesjikt og rørleggerarbeider.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

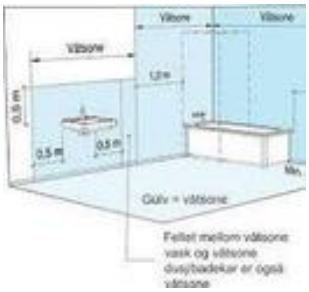
Flislagte vegger i dusjnisje og brystning under vindu utenfor dusjnisje, øvrige vegger med slettmalt overflate og sokkelflis.

Vurdering av avvik:

• Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusjnisje.

Konsekvens/tiltak

• Trevindu anbefales påført våtromsmaling, alternativt utskifting til vindu i fuktbestandig materiale.
Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under), enkelte fliser fremfor dusjnisjen.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvklosett, servantskap, dusjnisje, røropplegg for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte og klaffventil i vegg.

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

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

SOKKELETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med slette fronter, laminat benkeplate, fliser på vegg over benk. Integrert platetopp og stekeovn, røropplegg for oppvaskmaskin.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i utførelse kobberrør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger ;
Servantarmatur kjøkken opplyst skiftet ved egeninnstas/uten bruk av aut. rørlegger.

• TG vurdert på bakgrunn av alder, usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.

• Vannledningene bør følges opp med jevnlig tilsyn og vurderes for utskifting ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da høy alder gir økt risiko for plutselige skader og vannlekkasjer.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløp i kombinasjon av nye plastrør og støpejernsrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• TG vurdert på bakgrunn av alder, usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsrørene bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, da alder og kombinasjon av materialer gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør eller plutselige skader som kan medføre kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport



1. etasje



Sokkeletasje



Krypkjeller

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen ; Soverom i 1. etasje uten ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmepumpe luft-til-vann, varmefordeling med radiatorer, gulvvarme på bad.
2018 : Montert varmepumpe luft-til-vann, samtidig skiftet enkelte radiatorer, etablert vannbåren gulvvarme på bad.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VV-bereder, montert i rom. med sluk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Varmefordeling med radiatorer, gulvvarme på bad.

Vurdering av avvik:
• TG vurdert på bakgrunn av alder varmerør. Ved installasjon varmepumpe luft-til-vann i 2018 er opprinnelig rørfordeling benyttet, samt enkelte opprinnelige radiatorer. -Det er ikke påvist feil/funksjonssvikt på rørfordelingene/radiatorene, men vær oppmerksom på alder.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold av varmeanlegget, spesielt med tanke på alder radiatorer og varmerør.
Konsekvensen av å ikke følge opp eldre rør og radiatorer er økt risiko for lekkasjer eller plutselig svikt, noe som kan føre til vannskader og økte kostnader.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

2 stk el-skap med jordfeilautomater.
Oppgraderinger foretatt de siste år ved blant annet renovert baderom i 2018, og montert elbil-lader i 2020.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Samsvarserklæring mangler for montert elbil-lader, og enkelte mindre installasjoner belysning etc.
Utført el-sjekk av Moss Elektro 11/8-2026, med påviste avvik. -Avvik bør utbedres.



El-skap 1



El-skap 2 ; Utettheter i topp av skap



El-skap 2

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Montert røykvarslere, håndslukkere tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenssystem fra byggeår.
Grunnmur utvendig fuktsikret med påsmurt asfaltemulsjon, normalt for byggeår. Stedvis noe knotteplast.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

⚠ Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemurer i hhv. murt- og støpt konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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



Manglende rekkverk.



Rekkverk med store åpn inger.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

Boligen ligger i kvikkleiresone/faresone Moss havn.

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

Beskrivelse

Inntaksledning vann i metall/kobberrør, avløp med støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

• TG vurdert på bakgrunn av alder, usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelse ved kamerainspeksjon i stikkledninger for avdekking faktisk tilstand og være oppmerksom på at alder kan medføre behov for utskiftning, da det er usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.
Konsekvensen av ikke å utbedre kan være plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan føre til vannskader eller driftsproblemer.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

• Det er ikke montert håndløpere i utvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

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

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

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	97		12	109	5
Sokkeletasje	85	25		110	
SUM	**182**	**25**	**12**		**5**
SUM BRA	**219**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Trapperom/gang, stue, spisestue, kjøkken, soverom, soverom 2		Innglasset veranda
Sokkeletasje	Entré, hall m/trapp, bod, kott, vaskerom, teknisk rom, bad, soverom, soverom 2	Garasje, uteboder	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Veranda tidligere innbygget, godkjent byggemelding ikke fremlagt.

Vær oppmerksom at det for avvik kan komme krav om endring/søknad.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Eline Birgitta Geelmuyden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	867		0	796.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fjordveien 56

Hjemmelshaver
Geelmuyden Eline Birgitta, Larsen Magnus Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde med sentral beliggenhet ved Moss sentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.08.2026		Gjennomgått		Nei
Faktura		Murm. Jens A. Christiansen, 19/12-2018 ; Renovert baderom	Gjennomgått		Nei
Faktura		Moss Rørleggerservice ; Div ifbm renov. baderom.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Mikro Elektroservice, 22/1-2019 : Nytt opplegg bad i u.etg. + 2 nye kurser i el-skap	Gjennomgått		Nei
Rapport radon		Radonova, 18/2-2020 : Målt i begge etasjer. Høyeste årsmiddel 79 Bq/m	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. aug. 2026

Oppdragsnummer
41-0130/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fjordveien 56, 1532 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Eline Birgitta Geelmuyden, Magnus Christian Larsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 24816077/15
Forsikret i: Fremtind, DnB

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: 2019, i regi av forrige eier ifm oppussing av bad. Dokumentasjon foreligger, ble utført av Moss rørlegger service, Mikro Elektro, Murmester Jens Aksel Christiansen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019, i regi av forrige eier ifm oppussing av bad. Dokumentasjon foreligger, ble utført av Moss rørlegger service, Mikro Elektro, Murmester Jens Aksel Christiansen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019, i regi av forrige eier ifm oppussing av bad. Dokumentasjon foreligger, ble utført av Moss rørlegger service, Mikro Elektro, Murmester Jens Aksel Christiansen.

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Slemmet mur med hvit Heydi slemmemørtel i 2024. Malt fasade i 2022. Malt de fleste rom og tak innendørs, utenom kontor/gjesterom oppe, vaskerom, wc under trapp, hovedsoverom nede.

---

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Innstallert elbil-lader. Ellers foretatt enkelte oppgraderinger på stue og kjøkken ifm oppussing/oppgradering av kjøkken i 2023. Elsjekk er utført august 2026 av Moss Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? August 2026, Moss elektro.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Sommer 2026.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad 2019 av Moss rørleggerservice, og ifm installasjon av luft-vann varmepumpe 2018, av Energiverket Råde.

---

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.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ny luft-vann varmepumpe innstallert av Energiverket Råde i 2018, deretter hatt årlig service av anlegget.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Enkel oppgradering/oppussing av kjøkken i 2023, byttet ventilator, ført ventilasjon ut gjennom yttervegg, malt kjøkkenfronter, vegger,tak , lagt ny benkeplate, fliser, gulv og lister. Nytt armatur og vask på kjøkken. Fjernet gammelt utekjøkken, fjernet gammel levegg mellom biloppstillingsplass og hage, fjernet gammel thujahekk og plantet ny mot Bjørn Kr. Vei i 2022. Byttet gammel trapp/rampe og portstolper ut mot Bjørn Kr. Vei i 2026. Byttet panel innside på altan over garasje i 2024.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Utført 18.02.2020 av tidligere eier. Verdi 79Bq/m3. Dokumentasjon foreligger.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Hatt feietilsyn i 2022, dokumentasjon fra brannvesen foreligger.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Liten vannlekkasje på altan i 2025, tatt gjennom Gjensidige forsikring, tettet, ingen lekkasje etterpå. Ikke målt forhøyede fuktverdier fra takstmann i umiddelbar ettertid eller medført noen synlige skader. Garasjedør bør byttes. Enkelte vinduer, samt ytterdører er av eldre årgang og bør vurderes byttet.

---

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

Ja

Beskriv: Fremkom mindre småfeil ved el-sjekk august 2026. Hvorav den ene stikkontakten i lysarmatur i speilet over vasken på det ene soverommet oppe var ujordet. Det kan enkelt løses ved å kjøpe ny lampe over akkurat den vasken. Les rapporten fra Moss elektro for mer utfyllende detaljer. Beskjed fra elektriker er at dette er ikke noe som må gjøres noe med, eller som er farlig å ha. Bortsett fra at akkurat den ene stikkontakten som beskrevet over ikke bør brukes. Ellers er anlegget i huset helt trygt.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er utført kontroller fra Bane Nor og hele huset er filmet utvendig og innvendig av BaneNor ifm bygging av jernbanen.

---

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

Ja

Beskriv: Tett sluk fra altan, fått renset opp desember 2024 av Rør og kanalens AS, faktura foreligger.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ifm årlig service av varmepumpe i 2026 av Energiverket Råde, kom det frem at varmekabel i avløpsslangen er defekt og bør byttes.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Forrige salgsoppgave i 2020/2021.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Ja

Beskriv: Bygg og deleforbud i faresonen/kvikkleiresone med Moss havn. Vært i dialog med BaneNor i mai 2026 og de har ingen planer for denne eiendommen.

---

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?

Ja

Beskriv: Ifm installasjon av ny smelteovn hos Rockwool fabrikken var vi i dialog med fabrikksjef Erik Ølstad relatert til støy. Etter at de monterte frekvensomformere ble det ikke lenger problem med støy og begge parter ble fornøyde.

---

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?

Ja

Beskriv: Boligen ligger i kvikkleiresone/faresone Moss havn. En del av eiendommen/hagen blir disponert/har bruksrett av Fjordveien 54 ifm innkjørsel/støttemur, dette er tinglyst.

---

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?

Ja

Beskriv: På kjøkken ifm oppussing ble ventilasjon fra vifte over komfyr ført ut til og gjennom yttervegg. Ventilator er ny i 2025.

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: 41-0130/26

Fjordveien 56, 1532 MOSS

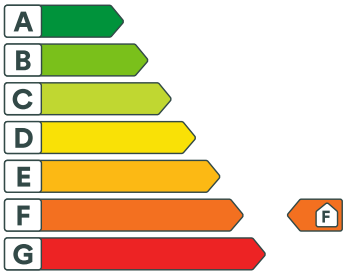
Detaljering

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

enova

Energiattest

Adresse **Fjordveien 56, 1532 MOSS**	
Dato for energimerking **12.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-331763**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145755492**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **867**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **218,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **182,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **314,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **319,71 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **58 188 kWh**

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg



Fjordveien 56, 1532 MOSS

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

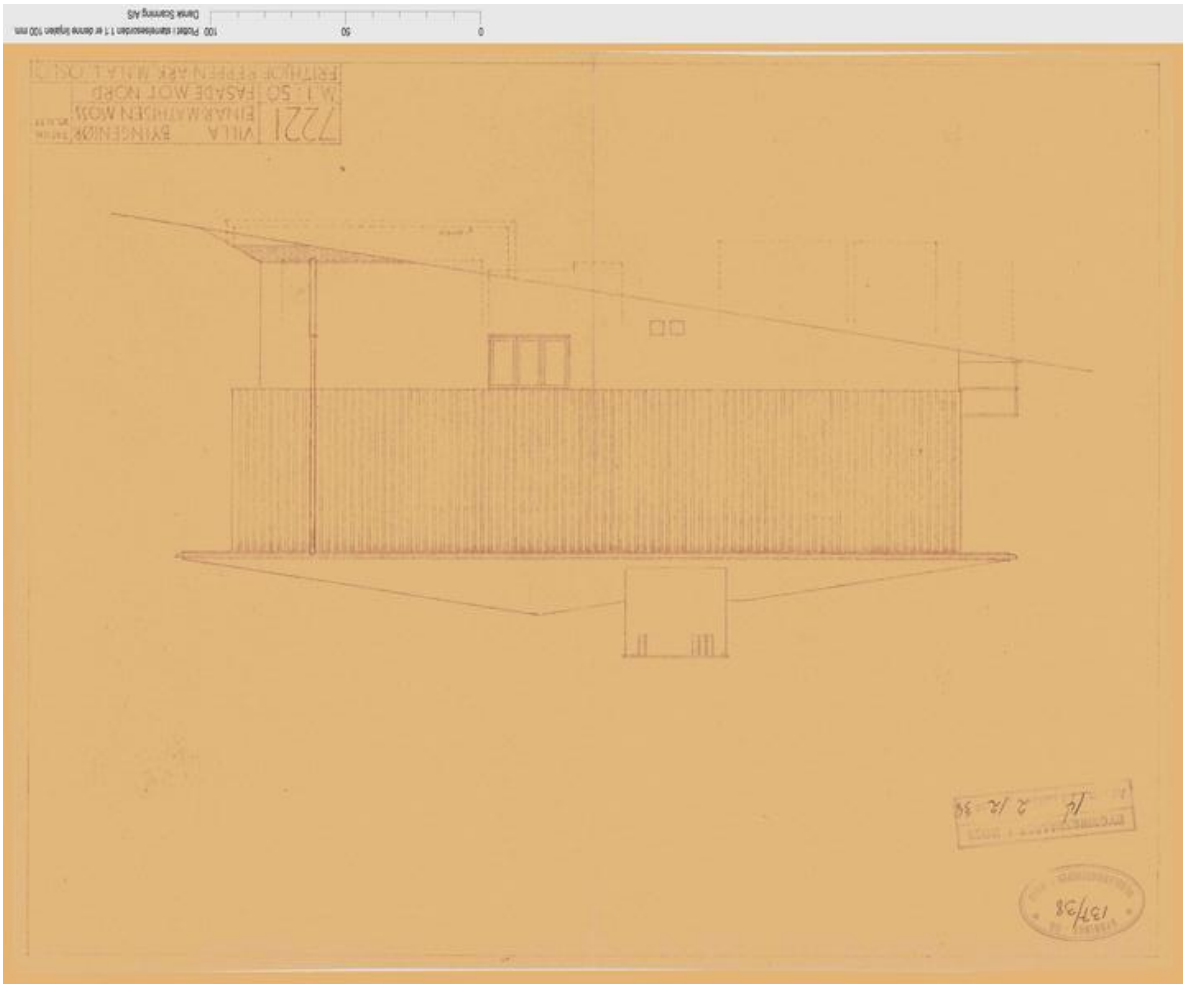
Spørsmål om energiattesten

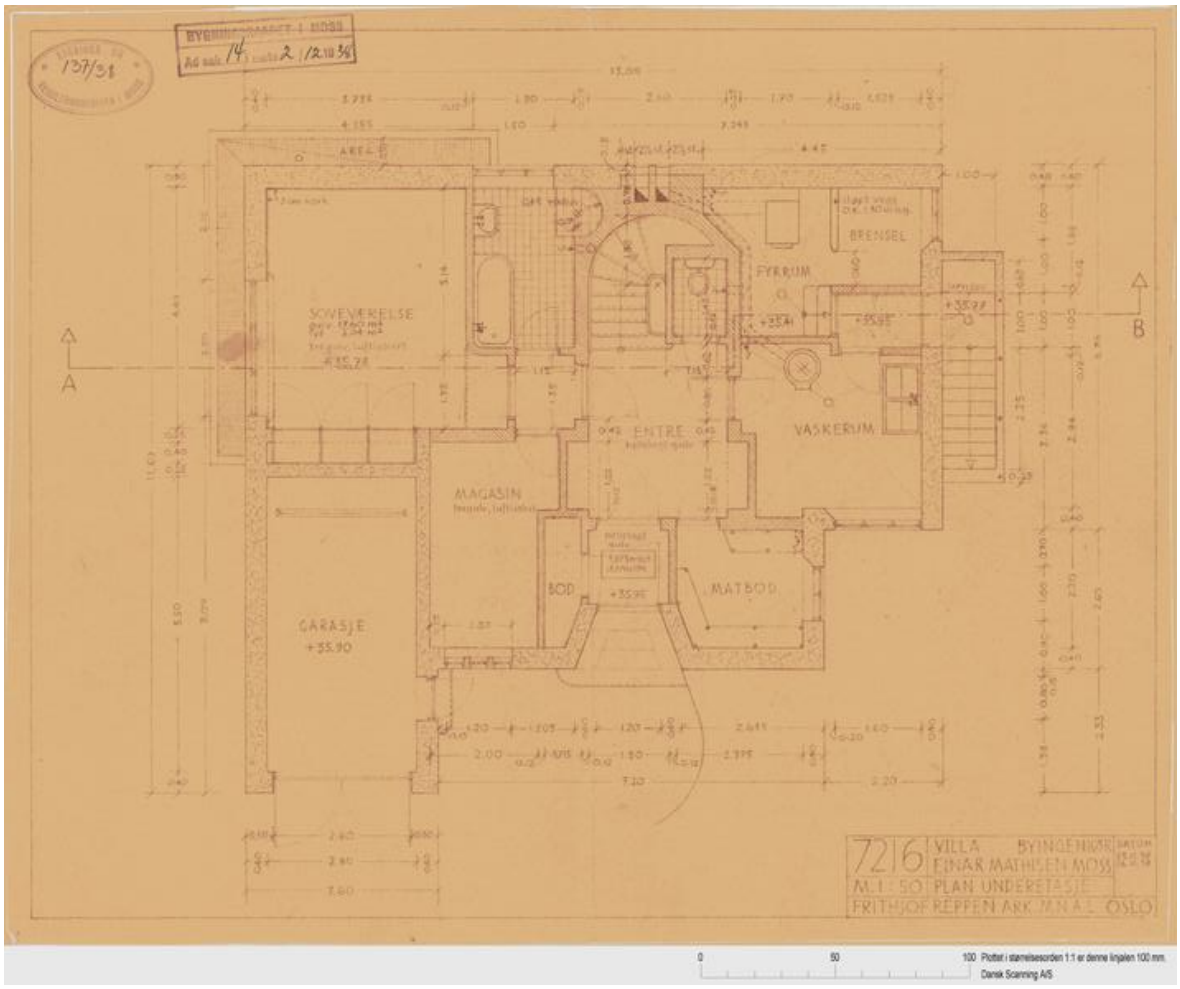
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

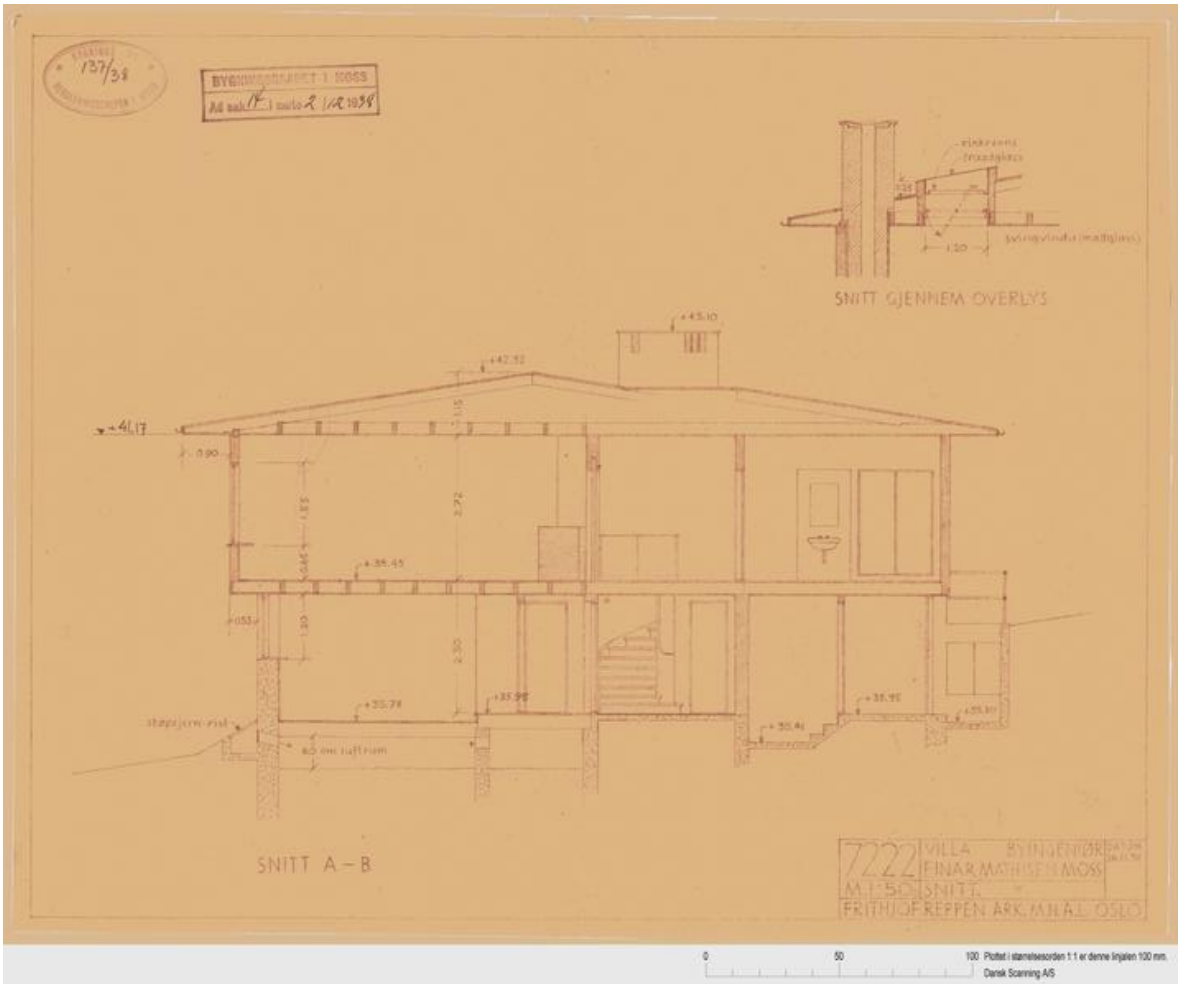
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

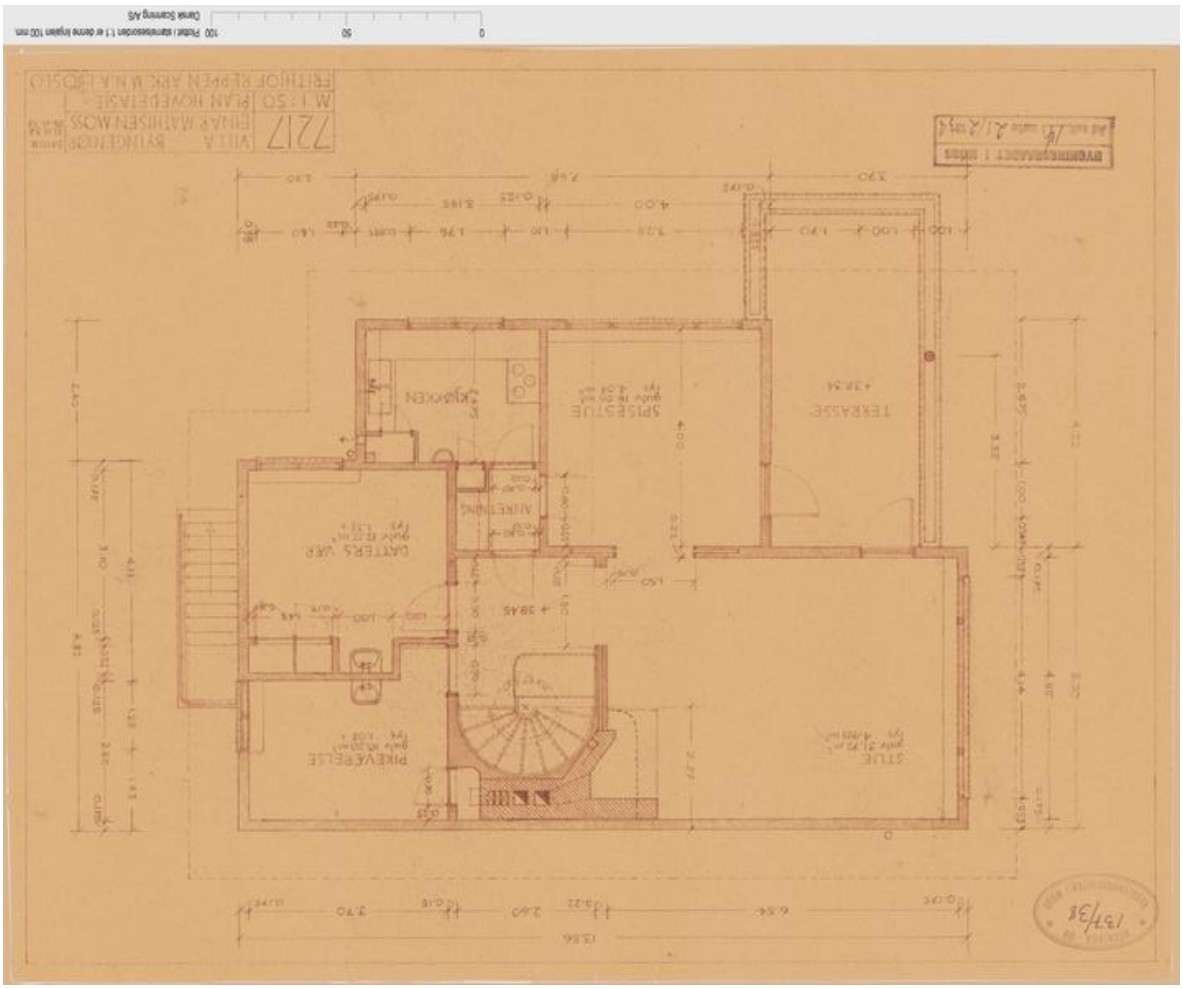
https://www.enova.no






BYGNINGSRÅDET I MOSS
SOVEVERELSE
ENTRE
VASKEROM
FYRROM
BRENSEL
MAGASIN
BOD
MATBOD
GARASJE
+35.90
A
B
7216 VILLA BYINGENIØR
EINAR MATHISEN MOSS
M. 1:50 PLAN UNDERETASJE
FRITHJOF REPPEN ARK. M.N.A.L. OSLO
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


BYGNINGSRÅDET I MOSS
SNITT GJENNEM OVERLYS
SNITT A – B
7222 VILLA BYINGENIØR
EINAR MATHISEN MOSS
M. 1:50 SNITT
FRITHJOF REPPEN ARK. M.N.A.L. OSLO
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Område for industri/lager
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Park
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktu
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Abc Påskrift feltnavn
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

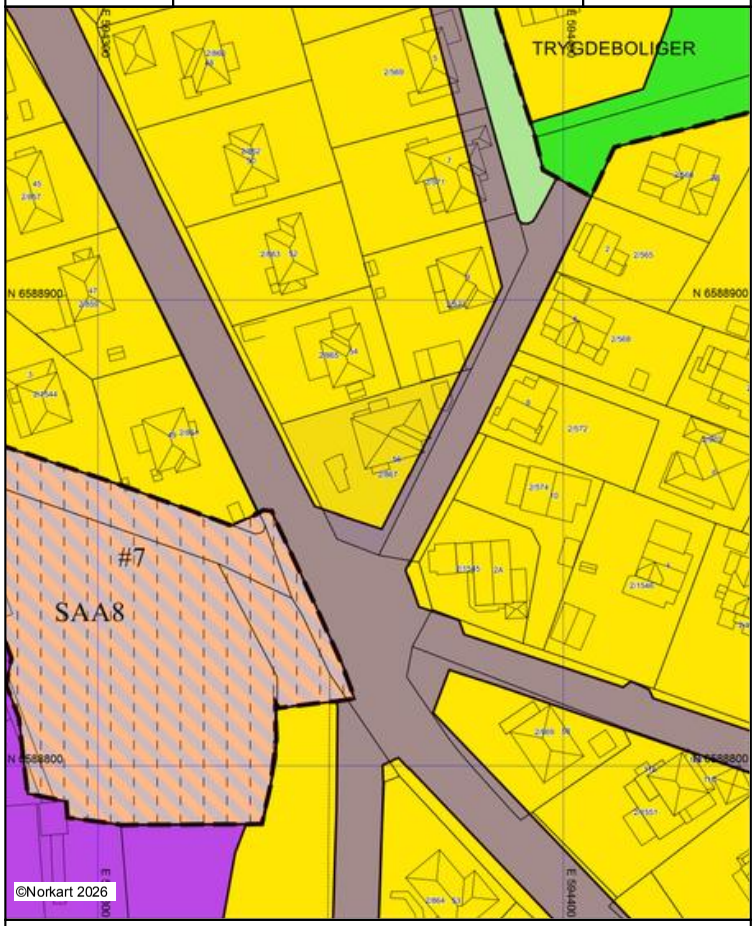
Reguleringsplankart

Moss kommune

Eiendom: 2/867
Adresse: Fjordveien 56
Dato: 10.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre

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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiø

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Jernbane tunnel - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

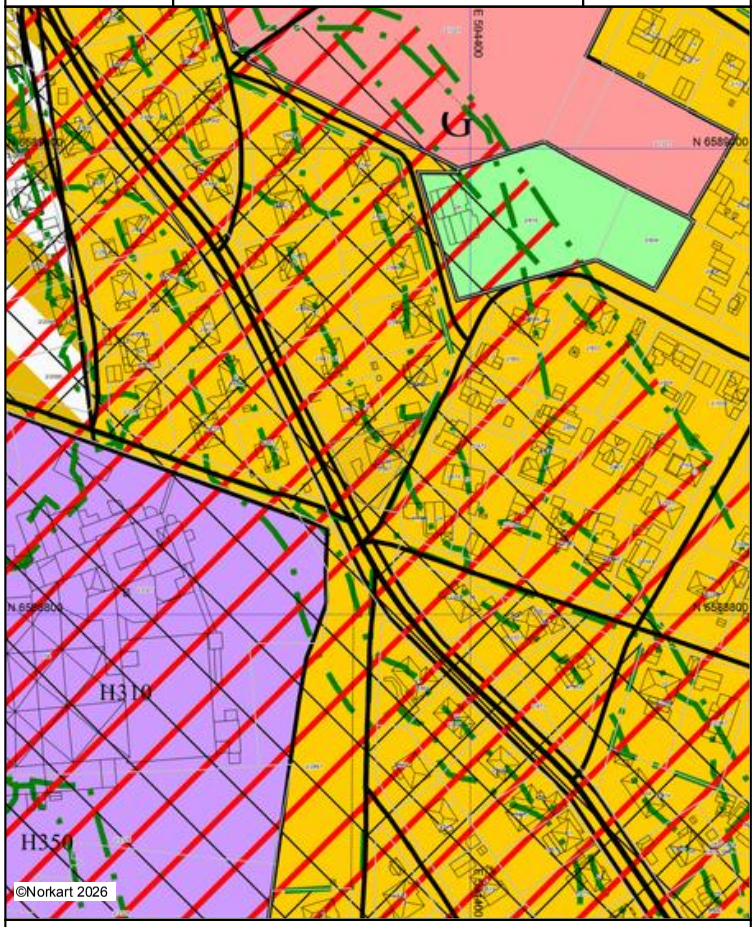
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/867
Adresse: Fjordveien 56
Dato: 10.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/867
Adresse: Fjordveien 56
Dato: 10.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

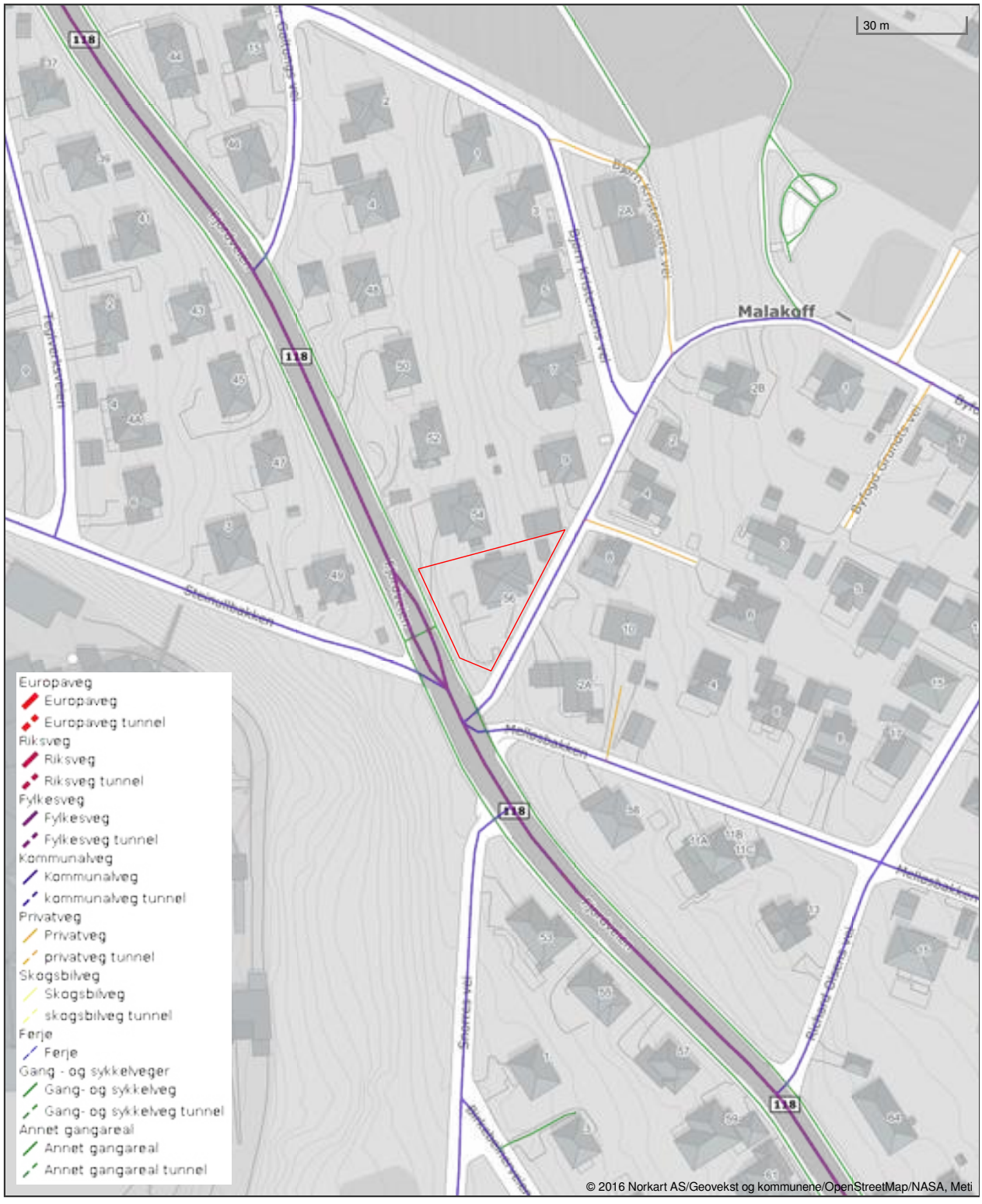
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 10.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3103 - 2/867//



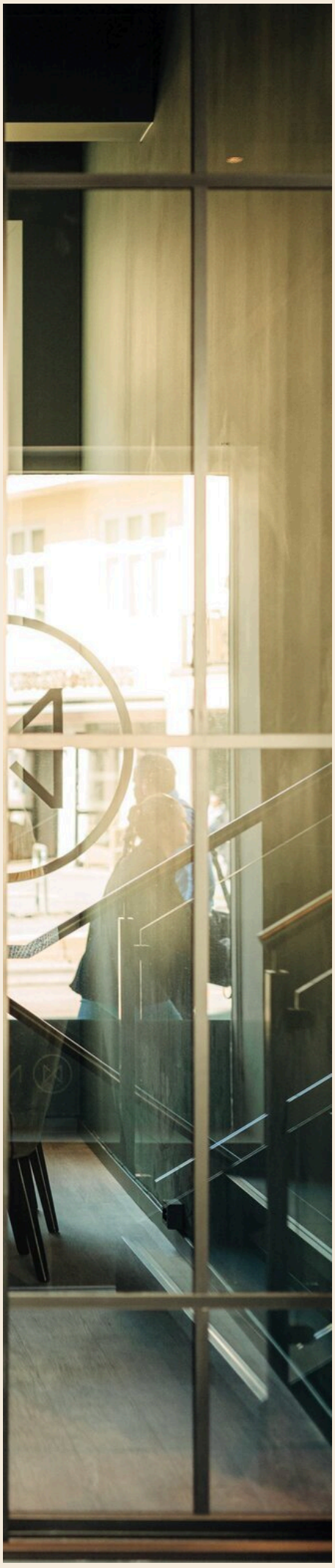
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Moss

Våre eiendomsmeglere i Moss vet hva som skal til for å få mest mulig ut av boligsalget ditt. Vi kjenner Moss, Råde, Våler og Son godt og har den lokale innsikten som gjør en reell forskjell når det gjelder. Moss har sine egne drivere, og dem kjenner vi godt. Våre meglere vet hvordan boligen din bør presenteres for å skape interesse hos de rette kjøperne. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner alt det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

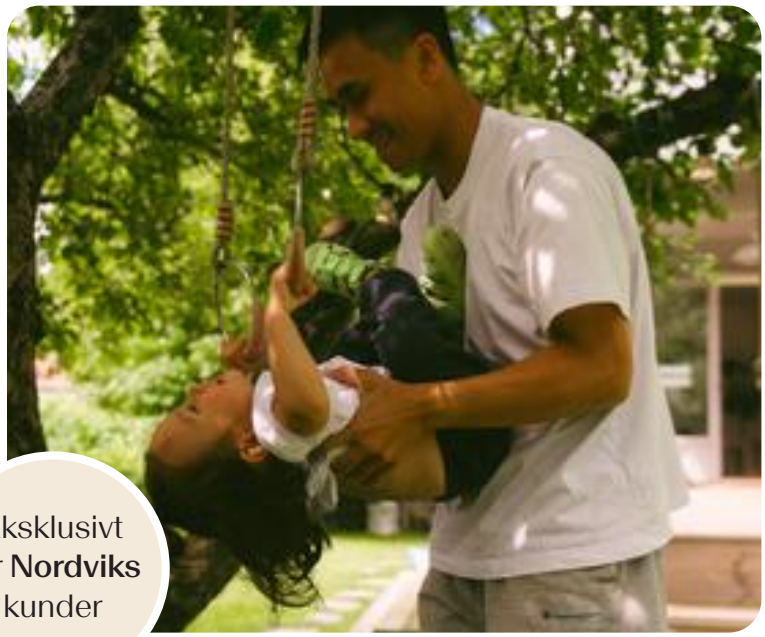


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0130/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fjordveien 56 1532 MOSS
Matrikkel: Gnr 2, bnr 867 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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