NORDVIK

Nesveien 6

2 soverom | 123 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Nesveien 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
85	Egenerklæringsskjema
92	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.04.2026

Nøkkelinformasjon



Halvpart av tomannsbolig - Loft med muligheter - Garasje, veranda og felles hage - Nærhet til fjord og sentrum

Prisantydning	**3 650 000,-**
Omkostninger	**92 630,-**
Totalpris	**3 742 630,-**
BRA-i	**123 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1900**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Nesveien 6!

- Øvre del av horisontaldelt tomannsbolig.
- Loft på 34 kvm med muligheter.
- Høytliggende på Jeløya med utsikt.
- Sydvestvendt veranda.
- Stor, felles hage med beplantning.
- Garasje med elbillader og biloppstillingsplasser.
- Uthus med flere boder og strøm.
- Gangavstand til fjord, sentrum, buss og tog.

Eiendommen ligger i et etablert område ved Krossern på Jeløya, like ved fjorden og fine rekreasjonsområder, så vel som byens fasiliteter, handel og kollektivt. Det meste vakre Jeløy har å by på ligger en sykkeltur eller en kort kjøretur unna både for utflukt i en travel hverdag og for anledninger.
























MAGNUMMAGNUM















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0038/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nesveien 6, 1513 MOSS
Gnr 1, bnr 1624, snr 2 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Simen Bernhard Møller Madsen og Linnette Rene Barkley

Kjøpesum og omkostninger
3 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
91 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
92 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
112 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 742 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 762 330,- (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
1900

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 123 kvm
BRA-e: 49 kvm
Totalt BRA: 172 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 3 kvm. Trapperom.
Total BRA: 3 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 4 kvm. Veranda.

3. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Trapperom, bod, uinnredet loft.
Total BRA: 34 kvm.

Bod/uthus
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Bod, bod 2.
Total BRA: 16 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 33 kvm. Bod/trapperom, bod 2.
Total BRA: 33 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Areal i boligens 1. etasje er stipulert i henhold til NS 3940 hvor areal under del av trapp i høyde 1.9 m tilfaller denne seksjonen, deler av dette arealet er ikke tilgjengelig. Gulvareal i dette rommet er kun 1,4 m2. Arealer på loft er vanskelig å måle opp på stedet på grunn av skjevheter i gulv/vegger/himling og skråtak. For å få en kontroll av disse arealene anbefales en digital 3D scaning av arealene, avvik vil kunne forekomme.

Ikke målbare arealer:

I følge tilstandsrapport har garasje ikke målbart areal i henhold til NS 3940 for seksjonen.

Solforhold
I følge selger kan solen ses fra soloppgang til godt utpå kvelden utover mot sankthans.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
1. etasje: Trapperom.
2. etasje: Trapperom, gang, stue, kjøkken, bad og tre soverom.
Loft: Innredet loftsrom. Store deler av loft er ikke innredet.

Øvrige arealer:
- Veranda på 4 kvm.
- Halvpart av dobbelgarasje.
- Boder i uthus.

Loft og trapperom er seksjonert tilleggsareal til denne seksjonen iht. reseksjonering datert 2017.

Standard
Boligen har egen inngangsdør med trapperom som fører opp til 2. etasje. Fra trapperom i 2. etasje er det utgang til sydvestvendt, overbygd veranda vendt mot hage og dør med glassfelt inn til hoveddelen. Her er også trapp som fører videre opp til delvis innredet loft.

Hoveddelen består av gang, en romslig stue med åpen løsning mot kjøkken, et oppgradert bad og hele tre soverom. Beliggenheten i høyden gir utsikt og store vindusflater gir gjennomgående naturlig lys.

For lagring og oppbevaring disponerer boligen tre boder i felles uthus på eiendommen.

Innvendige overflater:
- Vegger med tapet, malte flater, baderomsplater og fliser.
- Gulv med parkett, laminat og fliser.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Det er avløpsrør av støpejern og plast
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Det er installert varmepumpe.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Sikringsskap plassert på uinnredet del av loft. Det foreligger ingen opplysninger på når anlegget er etablert.

Parkering
Parkering i halvpart av dobbelgarasje med elbillader. Plass til flere biler på gruset gårdsplass foran garasje. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Det er etablert et soverom i tidligere kjøkkensone. Kjøkken flyttet til åpen løsning med stue.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Moss Rørleggerbedrift AS. Arbeidet er utført i 2021 Våtromsmøbler, dusjvegger og dusjbatteri er byttet.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Ikke gjort noen arbeider som bryter membran.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert el bil lader. 2021. Levert av Toyota Moss.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Toyota Moss. Det fulgte med bilen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Moss Rørleggerbedrift AS 2021 Februar. Flyttet rør for flytting av kjøkken.

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) Svar: Nei. Eventuell kommentar: Vi eier ikke kjelleren.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Taket er gammelt og bør sikkert byttes. Men det holder tett.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Svar: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takstmann har gått igjennom bolig for salg.

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? Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I 2017 når vi kjøpte boligen.

Bygningssakkyndig
Takstmann Ståle Frosterød AS

Byggemåte
HALVPART AV TOMANNSBOLIG
Utvendig: Taktekking er av type eternittplater, fra loft er det synlig at undertak er av type Monarfol (folie på rull). Taktekking og undertak har høy alder. Takrenner, nedløp og beslag/pipehatter/luftehatter har høy alder. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Fasade gavler syd, nord og langvegg øst er etterisolert med ny panel, resterende med fasade som har høy alder. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Veranda oppført med bjelkelag/gulv og rekkverk i trekonstruksjoner. Støpt trapp utenfor ytterdører.

Innvendig: Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og takess. Store deler av loft er ikke innredet. Bygningen hadde mye lagrede gjenstander som hindret fri sikt, se forutsetninger i denne rapport. Boligen har elementpipe og vedovn. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører, type Trend 1.

BOD/UTHUS
Eldre bygning i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med trepanel, taksten i tegl. Eldre bygning med kraftig etterslep på vedlikehold, store skader og skjevheter. Synlige råteskader og lekkasjer i taktekking. Det må påregnes betydelige kostnader for å oppgradere bygningen. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

GARASJE
Garasje med støpt gulv, vegger tak i tre, utvendig trepanel og taktekking i stålplater. Bygningen har betydelig etterslep på vedlikehold og synlige råteskader. Det må påregnes kostnader for oppgradering. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Dører
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes. Utføre normalt vedlikehold på terrassedør, konsekvens av manglende vedlikehold er forkortet levetid på bygningsdelen. Ytterdør utbedres med lokale tiltak, konsekvens av manglende tiltak er ytterdør som slipper inn kald luft/dårlig isoleringevne.

- Utvendige trapper
Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Konstruksjonen har noe skader. Konsekvens/tiltak:Det er ikke behov for utbedringstiltak. Lokale utbedringer kan utføres.

- Innvendig - Overflater
Overflater har noe slitasje og manglende arbeider. Konsekvens/tiltak: Utføre normalt vedlikehold og sluttføre arbeider.

- Innvendige trapper
Trapp har slitasje og knirk samt skjevheter, glipper mellom vanger og trinn i sammenføyninger. Påmonterte plater i opptrinn er løse. Konsekvens/tiltak: Utbedring av forholdet må utføres som full utskiftning.

- Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører treffer karmer og terskler. Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

- Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. 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. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Fliser må skiftes.

- Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning. Konsekvens/tiltak: Forholdet må utbedres med utskiftning av deler eller hele innredningen. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skade.

- Bad - Ventilasjon
Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler. Konsekvens/tiltak: Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

- Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er påvist at overflater har noe skader. Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Overflater må utbedres eller skiftes. Komfyrvakt må monteres.

- Stue/kjøkken - Avtrekk
Installasjonen har passert mer en 50% av forventet brukstid. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden installasjonen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på anlegg med denne alder.

- Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Varmesentral
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

- Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Følgende forhold er kommentert med TG3:

- Taktekking
Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Fra loft er det synlig at taktekking har lekkasje flere steder og at undertak har skader. Det er observert at det er skader på taktekking/åpninger flere steder. Dette er observert ved at det lyser igjennom undertak på loft. Bygningsdeler med taktekking/undertak har passert normal brukstid. Konsekvens/tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Kostnadsestimat: Over 500 000.

- Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Stigetrinn for feier må monteres. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

- Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Konsekvens/tiltak: Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

- Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert skader i undertak. Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

- Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak: Kondensering på enkelte glass har

medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

- Pipe og ildsted
Pipevanger er ikke synlige. Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

- Bad - Sluk, under badekar
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Konsekvens/tiltak: Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer. Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Kostnadsestimat: Under 20 000.

- Vannledninger
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Stoppekran er ikke tilgjengelig.
Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilgang til stoppekran. Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

- Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg. Det er avvik i rømningsveier. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Det bør gjennomføres radonmålinger. Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav. Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget. For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering. For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Svar: Ja. Det er løst el-anlegg flere steder og boligen har utstrakt bruk av skjøteledninger. Det må utføres kontroll av arbeid som ikke er utført av en Elektroinstallasjonsvirksomhet. På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

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 medfølger: Integrert stekeovn og platetopp, underbygget oppvaskmaskin.

Kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på

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

TV medfølger ikke.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest som vedlegg til tilstandsrapport i salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn i stue.
- Varmepumpe i stue.
- Varmekabler på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 000 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 13 881,-pr. 2025

Kommunale avgifter består vann, avløp, feiing og renovasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 19 900,- pr år.
- Kabel-tv/internett kr 1 000,- pr mnd.
- Andre fyringskilder kr. 3 000 pr. år.

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

Eiendomsskatt
Kr 3 848,- pr. 01.01.2025
E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 771 598,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 086 393,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Selger har benyttet Altibox. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Sameiet

Om sameiet
Det er ikke et fungerende sameie eller felleskostnader.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 92705738

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 018 kvm (Eiertomt)
Relativt flat tomt grønt opparbeidet med plenareal og div. beplantning. I tillegg til tomannsboligen er det gruset gårdsplass med dobbelgarasje og uthus på 49 kvm BRA med blant annet boder på tomten.

Tomten er fellesareal for de to seksjonene i tomannsboligen. At tomten er fellesareal innebærer at sameierne eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt.

I følge grunnkart er tomtegrensene mindre nøyaktig (>30<=200cm) mot syd, vest og nordvest. Mot øst er tomtegrensene mindre nøyaktig (>200<=500cm) og mot nordøst er grensen middels nøyaktig (>10<=30cm), med målebrev som arealkilde.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et etablert område ved Krossern på Jeløya, like ved fjorden og fine rekreasjonsområder i friluft. Fra boligen er det under 2 km til Moss sentrum, Moss stasjon med gode togforbindelser på Østfoldbanen (30 min. til Oslo) og Moss ferjekai med ferjeforbindelse til Horten og Vestfoldbyene. Det er dessuten kort vei til handelssentrum på Høyda med kjøpesenter, et godt utvalg forretninger, kafeer, restauranter og service- og velværetilbud, samt Mosseporten kjøpesenter.

Innenfor 10-15 min. gangavstand ligger det hele tre barnehager og to barneskoler, og i tillegg er det gangavstand til Hoppern ungdomsskole. Kollektivtilbudet på Jeløya består av buss, med kun 200 meter til nærmeste busstopp. Joker Jeløy ligger rett over 100 meter fra boligen, med lett tilgjengelige åpningstider, og Coop Extra 2 min. kjøretur unna.

Det meste vakre Jeløy har å by på ligger en sykkeltur eller en kort kjøretur unna. Jeløya er et svært naturskjønt område med idyllisk kyststi som anses å være en av Oslofjordens flotteste turområder - sommer som vinter. Her finnes en rekke badeplasser, nydelig kulturlandskap og mulighet for båtliv. På kun 10 min. rusletur er man på Rosnes med strand, båthavn og roklubb ved Mossesundet.

Albyskogen er en av de populære perlene på denne siden av brua, med et rikt utvalg strender og badeplasser, gode skogsområder, utsiktspunkt på Rødsåsen og ikke minst Alby gård med røtter tilbake til vikingtiden. Ved gården ligger Galleri F15 med kunstutstillinger og en koselig kafé. Området er et flott turområde både for to- og firbente. På naboeiendommen ligger Røed gård i nydelige omgivelser, kjent for aktiviteter som gallerier, utstillinger, butikker og kafé. Her arrangeres det også jevnlig konserter, festival og dette er også en populær plass for større begivenheter som dåps- og bryllupsfeiring.

Bellevue stadion, som er hjemmebane for fotballklubben Sprint Jeløy med lag i alle aldersklasser, går man til på under 15 min., og Moss tennisklubb er lett tilgjengelig på Refsnesskogen, like ovenfor Hoppern. Jeløy er for øvrig kjent for sitt aktive seilermiljø, som holder til ved Søly båthavn. Dette området er også yndet for ivrige surfere og kitere. Moss har ellers et rikt kulturliv med flere kor, gallerier, festivaler, konsertarrangementer, kulturscener og parkteater.

I Moss og omegn finner man også Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter. Her er det flere merkede turløyper/stier og lysløype. For den golfinteresserte er det rett over 15 min. kjøretur til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Offentlig kommunikasjon
Moss Verft (busstopp): 200 meter
Moss stasjon: 5 min. kjøring
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det under en time med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Trollskogen naturbarnehage: 11 min. gange
Bellevue barnehage: 14 min. gange
Torderød barnehage og skole (1-10.trinn): 10 min. gange
Ramberg barnehage og skole (1-7.trinn): 15 min. gange
Reier skole (1-7.trinn): 4 min. kjøring
Hoppern skole (8-10.trinn): 4 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 10 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.
Ta kontakt med skolekontoret i Moss kommune.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Nesveien 6 (oppbygging etter brann) datert 10.10.1977. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstod arbeider før ferdigattest kunne utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger tegninger datert 1976 ifm. oppbygging etter brann, med plantegning av begge seksjonene. Disse stemmer ikke med tegninger i reseksjonering datert 2017. Det er følgende endringer:
Opprinnelige tegninger har 1 soverom der kjøkkenet befinner seg i dagens løsning. Tegninger i reseksjonering viser 2 soverom. I dagens løsning er det i tillegg etablert et soverom i det som opprinnelig var kjøkken, slik at det er 3 soverom. Kjøkken er flyttet ut i stuen. Omgjøring fra hoveddel til hoveddel utløser i utgangspunktet ikke søknadsplikt. Tegninger er vedlagt i salgsoppgaven.

Delvis innredet loft er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold.

Det foreligger tegninger av fasade datert 1976.
Det foreligger tegninger av garasje datert senest 1986.
Det foreligger tegning av reparasjon og forandring av veranda datert 1945.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser

sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Adkomst via fylkesvei med gang- og sykkelvei rett utenfor.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er ikke tilknyttet reguleringsplan, området er uregulert. Ifølge kommuneplankart er området avsatt til bebyggelse og anlegg. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 24.03.2021. Delareal: 1 018 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 215 m2. KP Hensynsonenavn: H210. KP Støy: Rød sone iht. T-1442.
Delareal: 803 m2. KP Hensynsonenavn: H220. KP Støy: Gul sone iht. T-1442.

Kommentarer:
- Eiendom i gul støysone regnes som vanlig boligområde med støyhensyn. Dette er en vurderingssone for støy der gjeldende krav til innendørs lydforhold kan oppfylles gjennom ordinære bygningstekniske tiltak.
- Rød støysone kan ha betydning ved bruksendring, påbygg/fortetting og ny regulering/utvikling. Dette er sone med høy støybelastning hvor ny støyfølsom bebyggelse som hovedregel ikke tillates. Eksisterende bebyggelse kan opprettholdes.

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

3103/1/1624/2:
09.01.1899 - Dokumentnr: 906481 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:1624
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Eldre servitutt, vanskelig å tyde. Ta kontakt med megler ved interesse.

29.05.2017 - Dokumentnr: 561572 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:1624 Snr:1
Meglers forklaring: Uten at seksjon 2 kan motsette seg det har seksjon 1 rett til å bygge ut i nordvestre hjørne av huset slik at veggene på et evnt. påbygg flukter med veggene til huset. Med huset menes ikke påbygd hagestue bygd ut fra trappehuset.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

Seksjonen er overbeheftet, dvs. at summen av de tinglyste pengeheftelsene pr. 09.04.26 overstiger den forventede salgssummen. Etter forutgående avtale med kreditorene, er det inngått avtale om frivillig salg. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på seksjonen, kan handel kun gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige utleggstagere aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Megler vil holde kjøper orientert om eventuell utvikling i saken. For i best mulig grad å sikre gjennomføring av handelen, er det et ønske og en fordel at overtagelse blir satt til snarest mulig.

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: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 625,-
Grunnpakke Hus kr. 13 400,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. april 2026

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

Megler 2
Kent Yuen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41318511

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

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

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

variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Nesveien 6

Nabolaget Krossern/Rosnes - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Torderød skole (1-10 kl.) 90 elever, 7 klasser	10 min 0.9 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 374 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Reier skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	22 min 1.9 km
Refsnes skole (1-7 kl.) 213 elever, 13 klasser	6 min 2.6 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 410 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	23 min 2 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 2.9 km

Offentlig transport

Moss verft Linje 206	2 min 0.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	21 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

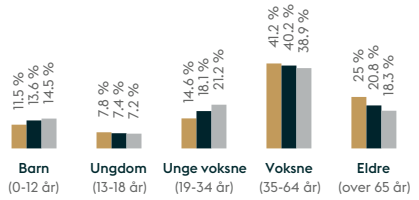
Barnehager

Trollskogen naturbarnehage (1-... 68 barn	11 min 0.9 km
Foreningen Torderød barnehage ... 14 barn	10 min 0.9 km
Bellevue barnehage (0-6 år) 81 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Joker Jeløy	2 min
Bunnpris Glassverket	13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Krossern/Rosnes	1 087	562
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Bellevue kunstgressbane	12 min
Ramberg skole	15 min
Lasses Gym	16 min
Ditt Treningssenter	23 min

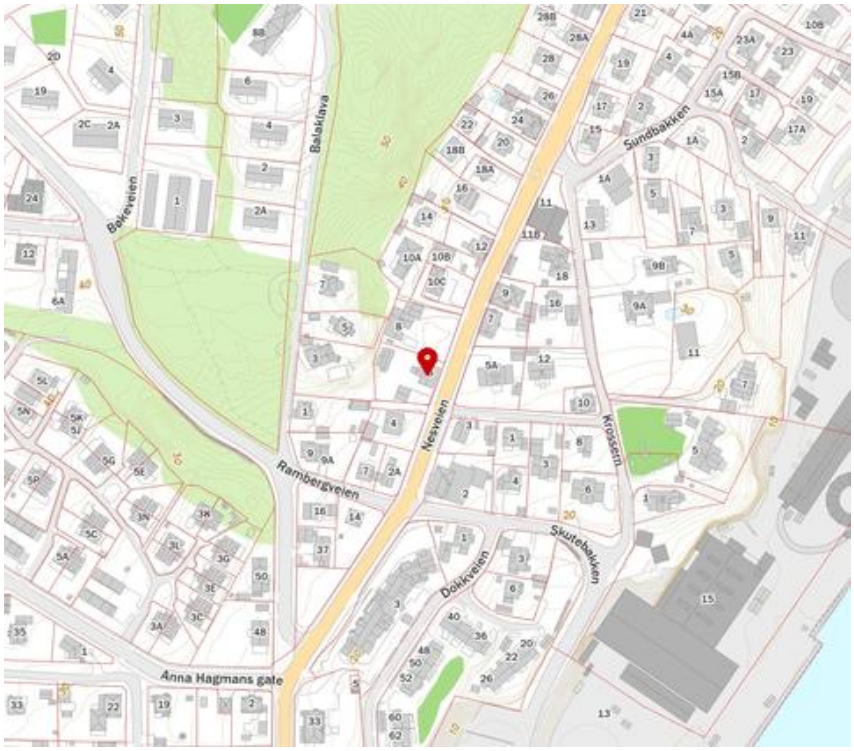
«Hyggelig, stille og koselig område»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100



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

Tomannsbolig

Nesveien 6, 1513 MOSS

MOSS kommune

gnr. 1, bnr. 1624, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 27.03.2026 **Oppdragsnr.:** 10021-1832 **Eiendomsverdi ref nr:** MN1197

Foretak: Frosterød Takst AS **Takstingeniør:** Ståle Frosterød **Vår ref:** Ståle Frosterød

G
ENERGIMERKE

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

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød
•Byggmester med 20 års erfaring fra byggebransjen.
•Taksoppdrag med eiendom siden 2009.
•TEGoVA Residential Valuer (TRV) .
•Godkjent eksamen Veritas DNV-GL.
•Erfaring utleie bolig/næring siden 1994.
•Benyttes som fagkyndig dommer.

For mer informasjon se www.takstmannen.no

Jeg har ca. 20 års erfaring fra en lokal anerkjent byggmesterbedrift i Moss. Der hadde jeg i mange år stilling som formann, med ansvar for kalkulasjon og oppfølging av totalentrepriser av store og små prosjekter.
Jeg har gjennomført takstutdanningen i Norsk takst og er TEGoVA Residential Valuer godkjent (TRV). TRV er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå, og det stilles krav til både erfaring og kunnskap. Jeg har også godkjent eksamen fra Vertitas DNV-GL
Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mosseregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstoppdrag av ulik karakter.

Rapportansvarlig

Ståle Frosterød
Uavhengig Takstingeniør
staale@takstmannen.no
970 40 588

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevet eiendom er en eierseksjon i en horisontaldelt tomannsbolig. Den aktuelle seksjonen har adkomst via dør i 1. etasje med trapp direkte opp i 2. etasje og videre opp til loft hvor en stor del er uinnredet. Fra trapperom i 2. etasje er det utgang til mindre veranda. Eier har på befaring påvist at seksjonen disponerer bygningens 2. etasje og loft i sin helhet i tillegg til areal i 1. etasje for adkomst. Seksjonens installasjoner som VVB, rørsystem (rør i rør) og hovedstoppekran er plassert i kjeller som disponeres av annen seksjon. Installasjonene er befart på befaringsdagen ved at seksjonseier 1 låste opp kjeller. Ved befaring er det opplyst at seksjonen disponerer 50% av frittliggende garasje (venstre side) og stor del av uthus. Seksjonens bruk av uthus omfatter 2 boder og hele byggets 2. etasje, eier opplyser at bruken er basert på avtale med annen seksjonseier.

Det er kjent at det i ca 2014 ble utført arbeider med deler av utvendige fasader og baderom i 2. etasje.

Eier opplyser at det er kjent at bygningen ble brannskadet ca 1970. Det foreligger ikke noen dokumentasjon på omfang av skaden eller dokumentasjon på hvordan dette ble utbedret. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det er konstruksjoner som ble skadet i brann som ikke er byttet ut, tilstanden på disse og/eller hvordan disse konstruksjonene er sanert/utbedret er ikke kjent. Disse forhold kan bare avdekkes når konstruksjoner blir åpnet. Risiko/konsekvens for om dette blir avdekket i konstruksjonen er at man kan avdekke forhold som må saneres/utbedres og vil kunne resultere i betydelige kostnader. Omfang av kostnader er ikke mulig å vurdere p.t.

Bygningen har behov for påkostninger med ny taktekking og utskiftning av resterende fasader med vinduer.

Frittliggende bygg som uthus og garasje har også stort behov for påkostninger.

For ytterligere informasjon denne rapport leses nøye.

Tomannsbolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er av type eternittplater, fra loft er det synlig at undertak er av type Monarfol (folie på rull). Taktekking og undertak har høy alder.

Takrenner, nedløp og beslag/pipehatter/luftehatter har høy alder.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Fasade gavler syd, nord og langvegg øst er etterisolert med ny panel, resterende med fasade som har høy alder.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Veranda oppført med bjelkelag/gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

Støpt trapp utenfor ytterdører.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og takess.

Store deler av loft er ikke innredet.

Bygningen hadde mye lagrede gjenstander som hindret fri sikt, se forutsetninger i denne rapport.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører, type Trend 1.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Dages eier har etter 2017 montert nye fliser på vegger i dusj og byttet armatur, eier opplyser at han er Rørlegger.
Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og platetopp.

Innredningen er fra 2014 men er flyttet ut i stue etter 2017, kjøkken var tidligere plassert der det i dag er etablert soverom nord/vest i 2. etasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av støpejern og plast

Boligen har naturlig ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap plassert på uinnredet del av loft. Det foreligger ingen opplysninger på når anlegget er etablert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er fra 1900.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Opparbeidet terreng inn mot grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av støpejern ut fra bygningen, fra gategutt til kommunalt er det plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørleggeranmeldelse fra 1994 opplyser at det er ført nytt avløpsrør fra kommunalt nett og inn på eiendommen i 1994. Avløp inn i bygget er ikke byttet. Vannledning er i 1994 byttet inn i kjeller.

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

Rekkverk på veranda har store åpninger og lav høyde og tilfredsstiller ikke dagens forskrift.

Rekkverk på utvendig trapp mangler rekkverk i henhold til dagens forskrift.

Utvendig trapp mangler rekkverk i en høye over 60 cm fra terreng.

Innvendige trapper har lavt rekkverk og mangler håndløpere.

Boligen har ikke radonsperre og det foreligger ikke opplysninger om radonmålinger.

Det er utført ufagmessig arbeid på el-anlegget og det er manglende dokumentasjon for utførte arbeider.

Boligen har manglende brannvarsling.

Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8. Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Ikke rømningsvei fra loft, 2 etasje har kun en terrassedør og vindu stue

Soverom ved baderom har lysarealer mindre en 10 % av gulvareal.

Arealer

Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Tegninger foreligger fra 1976 gjelder oppbygning etter brann. Plantegning viser 2. etasje med kun et soverom mot nord/øst der kjøkken er plassert dag. På de samme tegningene er 1. etasje inntegnet med to boligenheter.

Bod/uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke.

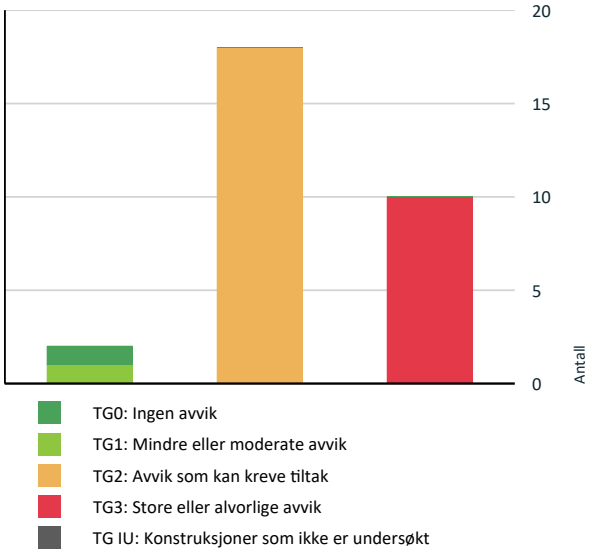
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke.

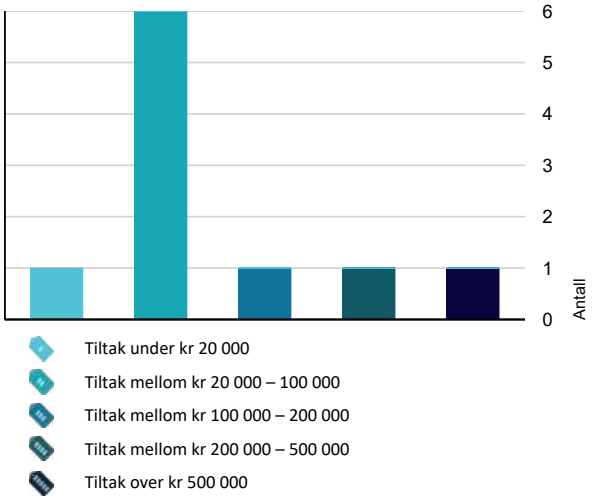
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Fra loft er det synlig at taktekking har lekkasje flere steder og at undertak har skader. Det er observert at det er skader på taktekking/åpninger flere steder. Dette er observert ved at det lyser igjennom undertak på loft.
Bygningsdeler med taktekking/undertak har passert normal brukstid.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Vann fra nedløp føres ikke bort fra bygningen og påfører bygningen skader.
Bygningen mangler snøfangere på deler av takflaten.
I forbindelse med brann ca 1970 er det utført arbeider som er søknadspliktige (takkonstruksjon) dette tilsier at det er krav til snøfangere mot gangvei.
Det er ikke montert stigetrinn på tak til feier.
Alle bygningsdeler har høy alder og det er ikke mulig å kontrollere disse på befaringsdagen,

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist omfattende skade i fasade.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er avvik:

Det er synlig manglende vedlikehold av nyere fasader.

Eldre fasader har manglende lufting og vedlikehold, fasadene har betydelig med råteskader på eldre fasader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er registrert skader i undertak.

Lite lufting av isolert konstruksjon.
Synlige lekkasjer med følgeskader på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Vindu i trappehus loft har slitasje/råteskader og må byttes.
Vinduer som er kledd inn fra innvendig side anbefales fjernet.
Resterende vinduer har behov for vedlikehold utvendig side.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Det er avvik:
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Synlige skader på bjelkelag, bjelker har sannsynlig råteskader, ikke mulig å kontrollere på befaringsdagen.
Det er synlig at konstruksjonen er utett og at vann trenger igjennom tettesjikt som er skjult under konstruksjoner av tre.
Tettesjikt har høy alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Pipevanger er ikke synlige.

Pipe er kledd inn med plater på alle sider i 2 etg.
Feieluke kjeller i annen seksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Stoppekran er ikke tilgjengelig.

Fordeler i kjeller uten skap og ikke plassert i rom med sluk.
Stoppekran er plassert i kjeller som tilhører annen seksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, under badekar Gå til side

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ikke mulig å kontrollere sluk og fall gulv uten demontering av badekar.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedør har utvendig kraftig etterslep på vedlikehold.
Ytterdør i 1. etasje tetter dårlig.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konstruksjonen har noe skader.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Overflater har noe slitasje og manglende arbeider.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Trapp har slitasje og knirk samt skjevheter, glipper mellom vanger og trinn i sammenføyninger.
Påmonterte plater i opptrinn er løse.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører treffer karmer og terskler.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Det er påvist at overflater har noe skader.

Skader på overflater.

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Installasjonen har passert mer en 50% av forventet brukstid.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Sprekk på flis vegg i dusj mot gulv.
Bom på fliser nedre del i dusj, årsak er manglende vedheft til underlaget.
Antydninger til fuktskader på panelplater i himling ved avtrekk over dusj.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ikke fall 1:100 på hele rommet, ikke dokumentert løsning med avslutning tettesjikt ved dør (oppkant 25 mm), ikke fall til sluk under badekar, ikke mulig å kontrollere fall under badekar uten at badekar fjernes i sin helhet.

Vurdering av bom på fliser. Generelt er det slik at normen om når bom på flis ansees som en reklamasjon er når flisen har bom mer en 60% og det ikke forekommer sprekker og riss i fuger. NS3600 vurderer dette ulikt. NS3600 1.2 oppgir bom som et symptom på "svikt i vedheft og dette gis TG 2. NS3600 gir ingen beskrivelser av omfang av symptomet. Vurderingen er derfor basert på funn av bom i min. 1. flis uavhengig av omfang.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

Fuktskader himling.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverk på veranda har store åpninger og lav høyde og tilfredsstiller ikke dagens forskrift.

Rekkverk på utvendig trapp mangler rekkverk i henhold til dagens forskrift.

Utvendig trapp mangler rekkverk i en høye over 60 cm fra terreng.

Innvendige trapper har lavt rekkverk og mangler håndløpere.

Boligen har ikke radonsperre og det foreligger ikke opplysninger om radonmålinger.

Det er utført ufagmessig arbeid på el-anlegget og det er manglende dokumentasjon for utførte arbeider.

Boligen har manglende brannvarsling.

Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8. Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Ikke rømningsvei fra loft, 2 etasje har kun en terrassedør og vindu stue

Soverom ved baderom har lysarealer mindre en 10 % av gulvareal.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Grunnlaget for utarbeidelse av energiattesten er krav jf. forskrift § 5 og 6:

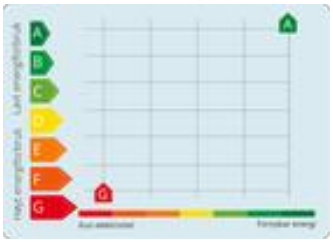
"Hovedregelen om energimerking, jf. forskriften §§ 5 og 6, er at boliger og bygninger for salg eller utleie skal ha en energiattest. Energiattesten består av et energimerke som viser bygningens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Målet med energiattest er å øke bevisstheten om energibruk, ulike oppvarmingsløsninger og løsninger som kan gjøre boligen eller bygningen mer energieffektiv."

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Behov for påkostninger/vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1970	Ombygging	Eier opplyser at det er kjent at bygningen ble brannskadet ca 1970. Det foreligger ikke noen dokumentasjon på omfang av skaden eller dokumentasjon på hvordan dette ble utbedret. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det er konstruksjoner som ble skadet i brann som ikke er byttet ut, tilstanden på disse og/eller hvordan disse konstruksjonene er sanert/utbedret er ikke kjent. Disse forhold kan bare avdekkes når konstruksjoner blir åpnet. Risiko/konsekvens for om dette blir avdekket i konstruksjonen er at man kan avdekke forhold som må saneres/utbedres og vil kunne resultere i betydelige kostnader. Omfang av kostnader er ikke mulig å vurdere p.t.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er av type eternittplater, fra loft er det synlig at undertak er av type Monarfol (folie på rull). Taktekking og undertak har høy alder.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er ikke mulig å utføre kontroll av taktekking uten at det monteres stillas.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Fra loft er det synlig at taktekking har lekkasje flere steder og at undertak har skader. Det er observert at det er skader på taktekking/åpninger flere steder. Dette er observert ved at det lyser igjennom undertak på loft.
Bygningsdeler med taktekking/undertak har passert normal brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport

Taktekking og undertak må byttes. Taktekkingen av eternit inneholder Asbest og må kasseres/fjernes som spesialavfall. Det anbefales at dette utføres av et profesjonelt sanerings firma. Det må monteres nytt undertak og ny komplett taktekking. Det kan forventes at det i forbindelse med dette arbeidet vil kunne avdekkes følgeskader på andre bygningsdeler på bakgrunn av lekkasjer.

Utbedring må utføres som et strakstiltak da lekkasje er pågående.

Konsekvens av manglende tiltak er ytterligere følgeskader og fare for skader ned i andre etasjer.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Åpning/utetthet i taktekking.



Skader i konstruksjonen



Skader i konstruksjonen



Skader undertak

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag/pipehatter/luftehatter har høy alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Vann fra nedløp føres ikke bort fra bygningen og påfører bygningen skader.
Bygningen mangler snøfangere på deler av takflaten. I forbindelse med brann ca 1970 er det utført arbeider som er søknadspliktige (takkonstruksjon) dette tilsier at det er krav til snøfangere mot gangvei.
Det er ikke montert stigetrinn på tak til feier.
Alle bygningsdeler har høy alder og det er ikke mulig å kontrollere disse på befaringsdagen,

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag må påregnes byttes. I forbindelse med arbeider på taktekking/undertak er det naturlig å bytte dette.

Konsekvens av manglende tiltak er ytterligere følgeskader og fare for personskader på grunn av manglende snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Eier opplyser at vegger består av stående plank (heltre trekonstruksjon).

Fasade gavler syd, nord og langvegg øst er etterisolert med ny panel, resterende med fasade som har høy alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Det er synlig manglende vedlikehold av nyere fasader.

Eldre fasader har manglende lufting og vedlikehold, fasadene har betydelig med råteskader på eldre fasader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Fasader av nyere dato må behandles/vedlikeholdes, manglende vedlikehold gir fare for utvikling av skader.

Eldre fasader må skiftes ut i sin helhet. I forbindelse med dette arbeidet anbefales det at det utføres arbeid også med etterisolering. Konsekvens for manglende tiltak er ytterligere utvikling av skader og fare for skader på andre bygningsdeler. Det kan ikke utelukkes at det er skjulte skader på bakenforliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er ikke fra byggeår 1900 og trolig byttet ut i forbindelse med brann ca. 1970. Det er ikke kjent om konstruksjonen i sin helhet er byttet da deler av denne mot vest er kledd inn.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.

Lite lufting av isolert konstruksjon.
Synlige lekkasjer med følgeskader på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Det må etableres tilstrekkelig med lufting av isolerte skråtak, konsekvens av manglende tiltak er fare for kondensering i konstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Synlige lekkasjer fra taktekking/undertak kan ha påført konstruksjonen skader som ikke er avdekket og som vil krever utbedringer. Forholdet/omfanget vil ikke kunne avdekkes før taktekking/undertak er fjernet. Kostnader for utbedringer av konstruksjonen må påregnes.

Konsekvens for manglende tiltak er ytterligere utvikling av skader.

Kostnadsestimat er vurdert ut fra sannsynlig omfang, men kan ikke bekreftes før konstruksjonen med taktekking/undertak er fjernet i sin helhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport






TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer har ulik alder og utførelse. Vindu i trappehus har høy alder og fra utvendig side på fasade vest er det synlig at et vindu i soverom og baderom er tettet fra innvendig side. igjen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vindu i trappehus loft har slitasje/råteskader og må byttes.
Vinduer som er kledd inn fra innvendig side anbefales fjernet.
Resterende vinduer har behov for vedlikehold utvendig side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vinduer i trapperom 2. etasje og loft byttes, konsekvenser for manglende tiltak er fare for fukt inn i konstruksjonen med påfølgende følgeskader.
Vinduer av nyere dato må påregnes med normalt vedlikehold, vinduene har ikke vært behandlet siden montering. Utføre normalt vedlikehold, konsekvens av manglende vedlikehold er forkortet levetid på bygningsdelen.
Vinduer som er kledd inn bør fjernes, konstruksjonen slik den fremstår i dag gir fare for kondensering inne i veggen uten at det er mulig å kontrollere dette. Vindu i baderom er montert i dusjsonen. Konsekvens av manglende tiltak er fare for følgeskader inn i vegg, etasjeskiller og baderom. Det kan ikke utelukkes at det allerede kan ha oppstått skader som ikke lar seg avdekke ved en visuell kontroll.

Kostnadsestimat er vurdert ut fra forhold som utløser TG 3 og som er råteskader på vindu.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





Vindu veranda.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedør har utvendig kraftig etterslep på vedlikehold.
Ytterdør i 1. etasje tetter dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Utføre normalt vedlikehold på terrassedør, konsekvens av manglende vedlikehold er forkortet levetid på bygningsdelen.
Ytterdør utbedres med lokale tiltak, konsekvens av manglende tiltak er ytterdør som slipper inn kald luft/dårlig isoleringevne.

Tilstandsrapport







TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda oppført med bjelkelag/gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Synlige skader på bjelkelag, bjelker har sannsynlig råteskader, ikke mulig å kontrollere på befaringsdagen.
Det er synlig at konstruksjonen er utett og at vann trenger igjennom tettesjikt som er skjult under konstruksjoner av tre.
Tettesjikt har høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Gulv/rekkverk og tettesjikt på veranda må fjernes. Konstruksjonen under med bjelker og undergulv kontrolleres og utbedres/skiftes. Nytt tettesjikt, gulv og rekkverk monteres. Rekkverk anbefales utført i henhold til TEK 17.

Konsekvens av manglende tiltak er at skader på konstruksjonen utvikles videre og vil kunne forårsake personskader ved fall fra veranda og ned på terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp utenfor ytterdører.

Vurdering av avvik:

• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konstruksjonen har noe skader.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Lokale utbedringer kan utføres.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og takess.

Store deler av loft er ikke innredet.

Bygningen hadde mye lagrede gjenstander som hindret fri sikt, se forutsetninger i denne rapport.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater har noe slitasje og manglende arbeider.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utføre normalt vedlikehold og sluttføre arbeider.

Tilstandsrapport







TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.

Pipe er kledd inn med plater på alle sider i 2 etg.
Feieluke kjeller i annen seksjon.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Denne type pipe skal ha 2 av 4 synlige sider, plater må fjernes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trapp har slitasje og knirk samt skjevheter, glipper mellom vanger og trinn i sammenføyninger.
Påmonterte plater i opptrinn er løse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring av forholdet må utføres som full utskiftning.

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, type Trend 1.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører treffer karmer og terskler.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Konsekvens for manglende tiltak er ytterligere slitasje på bygningsdelen.





VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Dages eier har etter 2017 montert nye fliser på vegger i dusj og byttet armatur, eier opplyser at han er Rørlegger.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Sprekk på flis vegg i dusj mot gulv.
Bom på fliser nedre del i dusj, årsak er manglende vedheft til underlaget.
Antydninger til fuktskader på panelplater i himling ved avtrekk over dusj.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- 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. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Fliser må skiftes.

Vinduer og dører som er plassert i våt sone gir fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og fare for skader på trekonstruksjoner som er montert rundt disse åpningene.

Forholdet med sprekk på flis holdes under oppsikt, lokal utbedring kan utføres om ønskelig men det er risiko for skader på membran i forbindelse med arbeidet.

Det er nødvendig med vedlikehold av himling. Konsekvens av manglende tiltak er utvikling av skade som resulterer i at det vil bli behov for utskiftning av hele himlingen.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ikke fall 1:100 på hele rommet, ikke dokumentert løsning med avslutning tettesjikt ved dør (oppkant 25 mm), ikke fall til sluk under badekar, ikke mulig å kontrollere fall under badekar uten at badekar fjernes i sin helhet.

Vurdering av bom på fliser. Generelt er det slik at normen om når bom på flis ansees som en reklamasjon er når flisen har bom mer en 60% og det ikke forekommer sprekker og riss i fuger. NS3600 vurderer dette ulikt. NS3600 1.2 oppgir bom som et symptom på "svikt i vedheft og dette gis TG 2. NS3600 gir ingen beskrivelser av omfang av symptomet. Vurderingen er derfor basert på funn av bom i min. 1. flis uavhengig av omfang.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Manglende høyde mellom sluk og tettesjikt ved dør gir en risiko for vannlekkasje ut av rommet i en lekkasjesituasjon. Forholdet bør undersøkes ytterligere ved kontroll.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, under badekar

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ikke mulig å kontrollere sluk og fall gulv uten demontering av badekar.

Konsekvens/tiltak

- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Oppgitt kostnadsestimat er kun beregnet for en ytterligere kontroll av bygningsdelen.

Kostnadsestimat: Under 20 000





2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Alder indikerer at normal forventet brukstid er passert, lekkasje med påfølgende skader kan plutselig oppstå. Det må forventes at påkostninger/utskiftninger skal utføres innen kort tid, men det er vanskelig å mene noe om når dette blir påkrevet. Risikoen med å utsette denne type oppgradering er at andre deler av bygningsmassen vil kunne bli påført unødvendige skader som følge av en følgeskade i utett baderom.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdet må utbedres med utskiftning av deler eller hele innredningen. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skade.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

Fuktskader himling.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det må utføres vedlikehold av himling.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier







KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og platetopp.

Innredningen er fra 2014 men er flyttet ut i stue etter 2017, kjøkken var tidligere plassert der det i dag er etablert soverom nord/vest i 2. etasje.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Komfyrvakt må monteres.

Skader på overflater vil med manglende tiltak utvikles videre.
Konsekvens av manglende komfyrvakt er fare for utvikling av brann.
Konsekvens for manglende vannstoppsystem er at en lekkasje ikke blir stoppet og vil påføre bygningen betydelige følgeskader i en lekkasjesituasjon.






2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonen har passert mer en 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden installasjonen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på anlegg med denne alder.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

• Stoppekran er ikke tilgjengelig.

Fordeler i kjeller uten skap og ikke plassert i rom med sluk.
Stoppekran er plassert i kjeller som tilhører annen seksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilgang til stoppekran.

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Konsekvensen av manglende tilgang på stoppekran er at en lekkasje er vanskelig å stanse om det oppstår skader på røranlegget som fører til lekkasje.
Konsekvensen av en lekkasje i bygningens 2. etasje som det tar lang tid å stanse er store følgeskader i hele bygningen.

Kostnadsestimatet er kun beregnet til å utføre tiltak slik at skaden kan begrenses i en lekkasjesituasjon med montering av vannstoppsystem på utsatte steder, løsningen vil ikke tilfredsstille gjeldende forskrift.
Det anbefales at det gjøres undersøkelser på om seksjonen kan få adkomst til kjeller i en situasjon der tilgang blir nødvendig. Løsning ved at installasjoner er plassert i areal til annen seksjon er et brudd på forskrift som var gjeldende på tidspunktet for gjeldende seksjoneringen i 2017.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller i annen seksjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert på uinnredet del av loft. Det foreligger ingen opplysninger på når anlegget er etablert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1900

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier har utført arbeider selv på kjøkken med innredning stikk, oppvaskmaskin, kjøleskap og platetopp.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er utført arbeider i boligen etter 1999 som krever dokumentasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Siste tilsyn var i 2013, og avsluttet uten avvik.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er løst el-anlegg flere steder og boligen har utstrakt bruk av skjøteledninger.

Det må utføres kontroll av arbeid som ikke er utført av en Elektroinstallasjonsvirksomhet.

På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.






Kjeller vvb

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1900.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.







TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet terreng inn mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvens av manglende tiltak er økt press med overflatevann inn mot bygningens grunnmur som gir risiko for fukt i bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern ut fra bygningen, fra gategutt til kommunalt er det plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Rørleggeranmeldelse fra 1994 opplyser at det er ført nytt avløpsrør fra kommunalt nett og inn på eiendommen i 1994. Avløp inn i bygget er ikke byttet. Vannledning er i 1994 byttet inn i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk på veranda har store åpninger og lav høyde og tilfredsstiller ikke dagens forskrift.

Rekkverk på utvendig trapp mangler rekkverk i henhold til dagens forskrift.

Utvendig trapp mangler rekkverk i en høye over 60 cm fra terreng.

Innvendige trapper har lavt rekkverk og mangler håndløpere.

Boligen har ikke radonsperre og det foreligger ikke opplysninger om radonmålinger.

Det er utført ufagmessig arbeid på el-anlegget og det er manglende dokumentasjon for utførte arbeider.

Tilstandsrapport

Boligen har manglende brannvarsling.

Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8. Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Ikke rømningsvei fra loft, 2 etasje har kun en terrassedør og vindu stue.

Soverom ved baderom har lysarealer mindre en 10 % av gulvareal.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverk på veranda har store åpninger og lav høyde og tilfredsstiller ikke dagens forskrift.

Rekkverk på utvendig trapp mangler rekkverk i henhold til dagens forskrift.

Utvendig trapp mangler rekkverk i en høye over 60 cm fra terreng.

Innvendige trapper har lavt rekkverk og mangler håndløpere.

Boligen har ikke radonsperre og det foreligger ikke opplysninger om radonmålinger.

Det er utført ufagmessig arbeid på el-anlegget og det er manglende dokumentasjon for utførte arbeider.

Boligen har manglende brannvarsling.

Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8. Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Ikke rømningsvei fra loft, 2 etasje har kun en terrassedør og vindu stue

Soverom ved baderom har lysarealer mindre en 10 % av gulvareal.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Tilstandsrapport

Konsekvens av manglende rekkverk og at rekkverk på veranda ikke tilfredsstiller dagens forskrift er fare for personskader.

Innvendige trapper mangler håndløpere og har lavt rekkverk, dette anbefales montert i henhold til dagens forskrift. Konsekvens av manglende tiltak er fare for personsskader.

Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd. Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller.

Det må utføres el-kontroll på anlegget på bakgrunn av manglende dokumentasjon og at det er utført arbeid av ufaglærte. Konsekvensen av manglende tiltak er fare for brann i anlegget.

Det må monteres brannvarsling i hver etasje. Konsekvensen for manglende varsling er fare for liv i en brannsituasjon.

Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Dette innebærer at det må etableres et brannskille mellom de 2 seksjonene. Konsekvens av manglende tiltak er at en brann vil kunne spre seg fra en seksjon til en annen og at utfallet blir tap av menneskeliv eller store skader.

Loft uten rømningsvei kan ikke benyttes til varig opphold, konsekvens av manglende rømningsvei er fare for tap av liv.

Soverom ved baderom må øke lysarel slik at rom tilfredsstiller krav til rom for varig opphold.









Bygninger på eiendommen

Bod/uthus



Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Eldre bygning i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med trepanel, taksten i tegl.

Eldre bygning med kraftig etterslep på vedlikehold, store skader og skjevheter. Synlige råteskader og lekkasjer i taktekking.

Det må påregnes betydelige kostnader for å oppgradere bygningen.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Garasje med støpt gulv, vegger tak i tre, utvendig trepanel og taktekking i stålplater.

Bygningen har betydelig etterslep på vedlikehold og synlige råteskader.

Det må påregnes kostnader for oppgradering.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

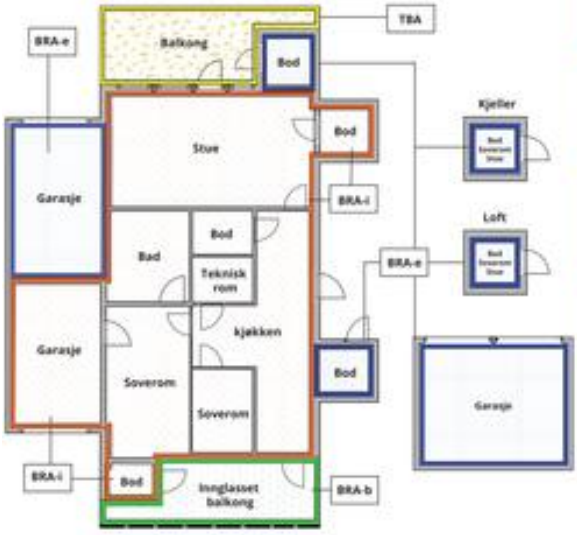
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	3			3	4
2. Etasje	86			86	
Loft	34			34	
SUM	**123**				**4**
SUM BRA	**123**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Trapperom		
2. Etasje	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad		
Loft	Trapperom, bod, uinnredet loft		

Kommentar

Areal i 1. etasje er stipulert i henhold til NS 3940 hvor areal under del av trapp i høyde 1.9 m tilfaller denne seksjonen, deler av dette arealet er ikke tilgjengelig. Gulvareal i dette rommet er kun 1,4 m2.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Areal i 1. etasje inkluderer stipulert areal under trapp. Arealer på loft er vanskelig å måle opp på stedet på grunn av skjevheter i gulv/vegger/himling og skråtak. For å få en kontroll av disse arealene anbefales en digital 3D scaning av arealene, avvik vil kunne forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger foreligger fra 1976 gjelder oppbygning etter brann. Plantegning viser 2. etasje med kun et soverom mot nord/øst der kjøkken er plassert dag. På de samme tegningene er 1. etasje inntegnet med to boligenheter.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod/uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		33		33	
Etasje		16		16	
SUM		**49**			
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod/trapperom, bod 2	
Etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealer som er målt opp er påvist av eier og benyttes av seksjonen i henhold til avtale med annen seksjonseier. Endringer på denne avtalen vil gi endringer på oppmålt BRA for den aktuelle boligen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealer på loft er vanskelig å måle opp på stedet på grunn av skjevheter i gulv/vegger/himling og skråtak. For å få en kontroll av disse arealene anbefales en digital 3D scaning av arealene, avvik vil kunne forekomme. Eldre boliger har ofte skjevheter som er vanskelig å oppdage og innta i beregningene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger foreligger ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er ikke målt opp for denne bygningen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Bygningen har ikke målbart areal i henhold til NS 3940 for seksjonen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger foreligger ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Simen Madsen	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	1624		2	1018 m²	Eiendomsverdi (areal er ikke bekreftet)	Ikke relevant

Adresse
Nesveien 6

Hjemmelshaver
Barkley Linnette Rene, andel 51/50,
Madsen Simen Bernhard Møller, andel 19/50

Kommentar
Det er ingen drift i sameiet

Eierandel
90 / 170

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Jeløy kan by på et rikt mangfold til sine om lag 12 000 fastboende. Øya, som er knyttet til Moss med Kanalbroen, har bl.a flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder.
Jeløy strekker seg i nord helt opp mot Son.
Hva angår infrastruktur for øvrig, har Jeløy 3 barneskoler: Ramberg, Reier og Refnes, samt en ungdomsskole: Hopperen. Barnehage med kun få minutters gang i retning mot sentrum.
Man finner en rekke barnehager spredt ut på øya, av ulik størrelse og karakter, så her er noe for enhver smak.
Vinterstid er det flotte ski- og skøytemuligheter på øya, og sommeren tiltrekker seg mang en seil- og sykkelentusiast!
Tog fra Moss til Oslo tar ca. 40 minutter. I bil bruker man effektivt 45 minutter så vel til hovedstaden, som til Sverige/ Svinesund.
Er du avhengig av å pendle, er det også gode togforbindelser i både nord- og sørgående retning på Østfoldbanen, samt fergeforbindelse med Vestfold v/ Moss Horten.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplet avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Tomten har direkte adkomst fra Nesveien, og grenser mot gangfelt mot øst. Tomten er relativt flat foruten mot vest der deler av tomt har fjell, mot vest er det vesentlig fjellformasjon med stor høyde utenfor eiendommen

Tinglyste/andre forhold

Beskrevet eiendom er en eierseksjon i en horisontaldelt tomannsbolig. Den aktuelle seksjonen har adkomst via dør i 1. etasje med trapp direkte opp i 2. etasje. Eier har på befaring påvist at seksjonen disponerer bygningens 2. etasje og loft i sin helhet i tillegg til areal i 1. etasje for adkomst. Seksjonens installasjoner som VVB, rørsystem (rør i rør) og hovedstoppekran er plassert i kjeller som disponeres av annen seksjon. Installasjonene er befart på befaringsdagen ved at seksjonseier 1 låste opp kjeller. Ved befaring er det opplyst at seksjonen disponerer 50% av frittliggende garasje (venstre side) og stor del av uthus. Seksjonens bruk av uthus omfatter 2 boder og hele byggets 2. etasje, eier opplyser at bruken er basert på avtale med annen seksjonseier.

Brannskader i bygningen/forhold som gjelder alle bygningsdeler.

Eier opplyser at det er kjent at bygningen ble brannskadet ca 1970. Det foreligger ikke noen dokumentasjon på omfang av skaden eller dokumentasjon på hvordan dette ble utbedret. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det er konstruksjoner som ble skadet i brann som ikke er byttet ut, tilstanden på disse og/eller hvordan disse konstruksjonene er sanert/utbedret er ikke kjent. Disse forhold kan bare avdekkes når konstruksjoner blir åpnet. Risiko/konsekvens for om dette blir avdekket i konstruksjonen er at man kan avdekke forhold som må saneres/utbedres og vil kunne resultere i betydelige kostnader. Omfang av kostnader er ikke mulig å vurdere p.t.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2026	Pkt 4. Det er utført ufaglært arbeid på el-anlegg utover det som det foreligger samsvarserklæring for.	Gjennomgått		Nei
Elvia AS		Ga opplysninger om siste kontroll	Gjennomgått		Nei
Enova	25.01.2026	Enkel energiattest	Gjennomgått		Nei
Moss kommune	24.06.1986	Tegninger garasje.	Gjennomgått		Nei
Seksjoneringstegninger/reseksjonering		2017	Gjennomgått		Nei
Simen Madsen		Ga opplysninger ved befaring i januar 2026	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	
2	06.03.2026	
3	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger
STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.
PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.
Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.
TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.
BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.
UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).
AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Forutsetninger

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Eier opplyser at det er kjent at bygningen ble brannskadet ca 1970. Det foreligger ikke noen dokumentasjon på omfang av skaden eller dokumentasjon på hvordan dette ble utbedret. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det er konstruksjoner som ble skadet i brann som ikke er byttet ut, tilstanden på disse og/eller hvordan disse konstruksjonene er sanert/utbedret er ikke kjent. Disse forhold kan bare avdekkes når konstruksjoner blir åpnet. Risiko/konsekvens for om dette blir avdekket i konstruksjonen er at man kan avdekke forhold som må saneres/utbedres og vil kunne resultere i betydelige kostnader. Omfang av kostnader er ikke mulig å vurdere p.t.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Spesielt for beskrevet eiendom er at det tas forbehold om undersøkelser som er utført på grunn av gjenstander som var lagret i flere rom og loft når befaringen skulle utføres. Dette betyr at taksmannen ikke har hatt mulighet til å undersøke overflater og utstyr som er montert på gulv og vegger tilstrekkelig. Det ansees derfor at denne rapporten ikke oppfyller minstekrav i "Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)" § 2-1 "Hvordan undersøkelser skal skje" Det var ikke på befaringsdagen noen mulighet for å flytte på alle disse gjenstandene. Det gjøres oppmerksom på at dette forbeholdet kan påvirke om rapporten ansees godkjent og gyldig etter 1-5.

Det er ikke utført befaring rundt uthus da dette ikke var fysisk mulig. Det er på bakgrunn av dette risiko for at det ikke er avdekket feil og mangler ved bygningen som kunne vært oppdaget om en befaring hadde vært utført.

Andre bilder

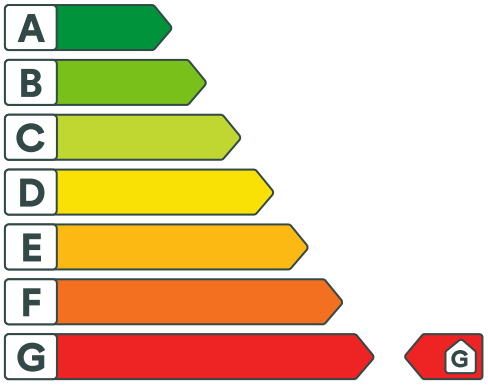


enova

Energiattest



Adresse **Nesveien 6, 1513 MOSS**	
Dato for energimerking **26.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-250162**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145736188**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **1624**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1900**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **123,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **113,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **483,72 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **492,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **59 469 kWh**

Nesveien 6, 1513 MOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: 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 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Simen Bernhard Møller Madsen	9578-5999-4-1474776	2026-03-17 10:52:31
Linnette Rene Barkley	9578-5999-4-3703314	2026-03-27 06:14:13

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. mars 2026

Oppdragsnummer
41-0038/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nesveien 6, 1513 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Simen Bernhard Møller Madsen, Linnette Rene Barkley

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2017

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: 92705738
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Moss Rørleggerbedrift AS Arbeidet er utført i 2021 Våtromsmøbler, dusjvegger og dusjbatteri er byttet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort noen arbeider som bryter membran.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tror det ligger forrige salgsoppgave.

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert el bil lader. 2021. Levert av Toyota Moss.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Toyota Moss. Det fulgte med bilen.

---

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: Oslo Moss Rørleggerbedrift AS 2021 Februar. Flyttet rør for flytting av kjøkken.

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi eier ikke kjelleren.

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

Nei

Eventuell kommentar: Taket er gammelt og bør sikkert byttes. Men det holder tett

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann har gått igjennom bolig for salg.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I 2017 når vi kjøpte boligen

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0038/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Linnette Rene Barkley	**2026-03-27**	**Simen Bernhard Møller Madsen**	**2026-03-17**

Identifikasjon

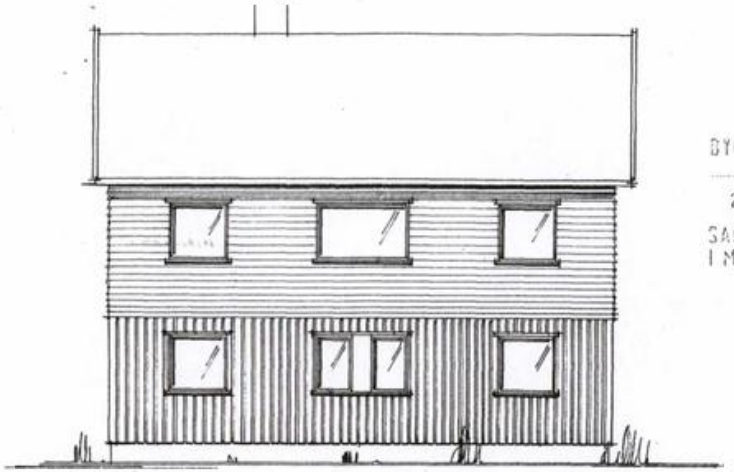
Linnette Rene Barkley

Identifikasjon

Simen Bernhard Møller Madsen

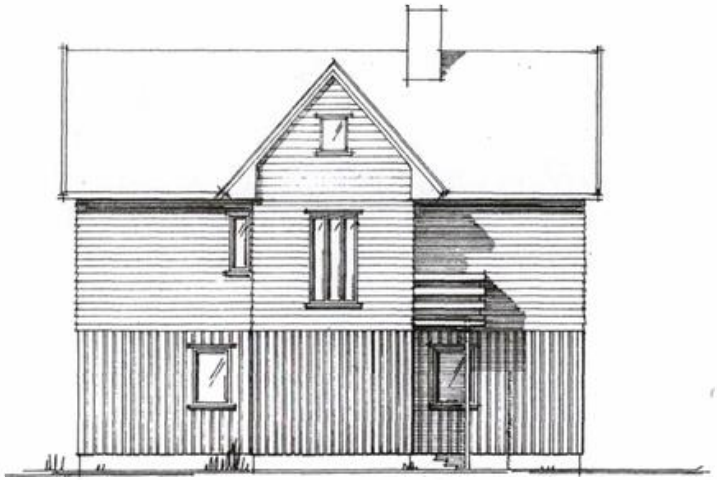
Signicat

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



BYGN JOURNAL Nr 156/74
26 APRIL 1974
SAK NR 3/7
I MØTE 26.7.74

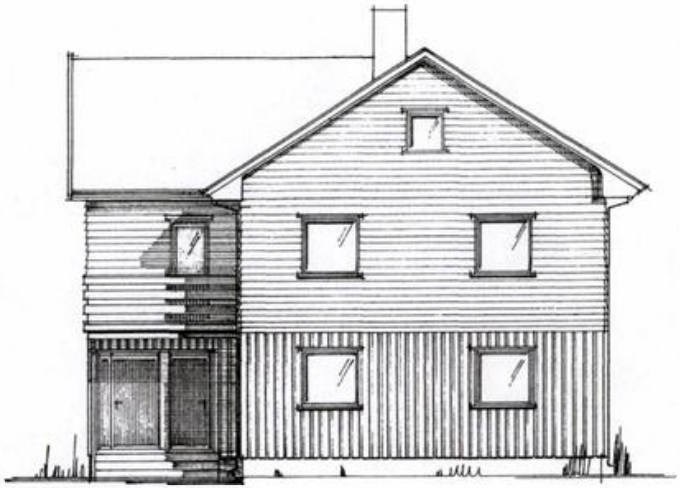
fasade øst, mot Nesveien



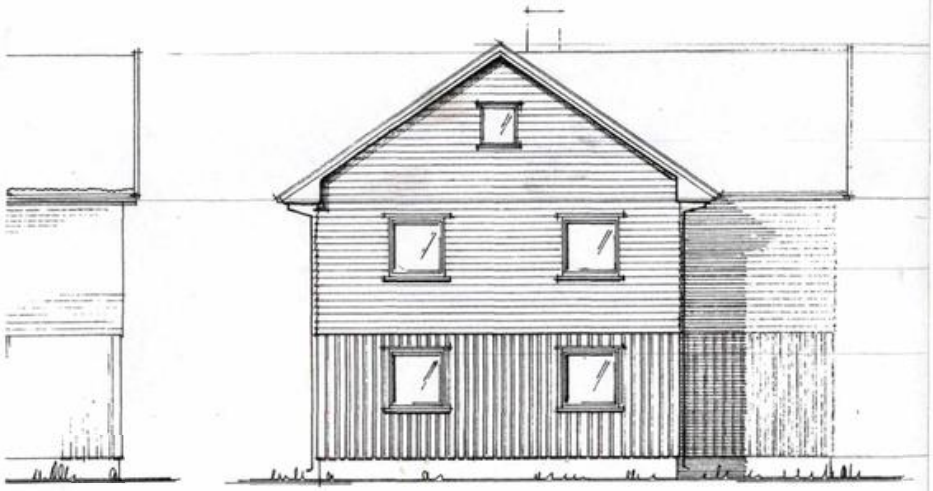
fasade vest

Fru Waldon, Nesv. 6.
Ombygging etter brand
fasader og snitt M=1:100

EKSISTERENDE



fasade syd



fasade nord

EKSISTERENDE



fasad öst, mot Nesvägen

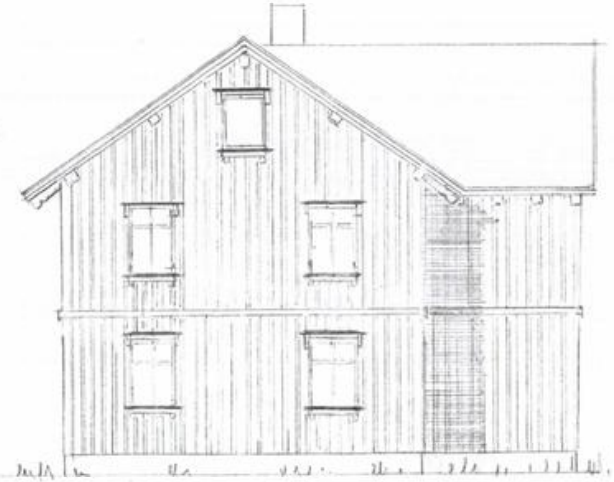


fasad väst

NY FASADE

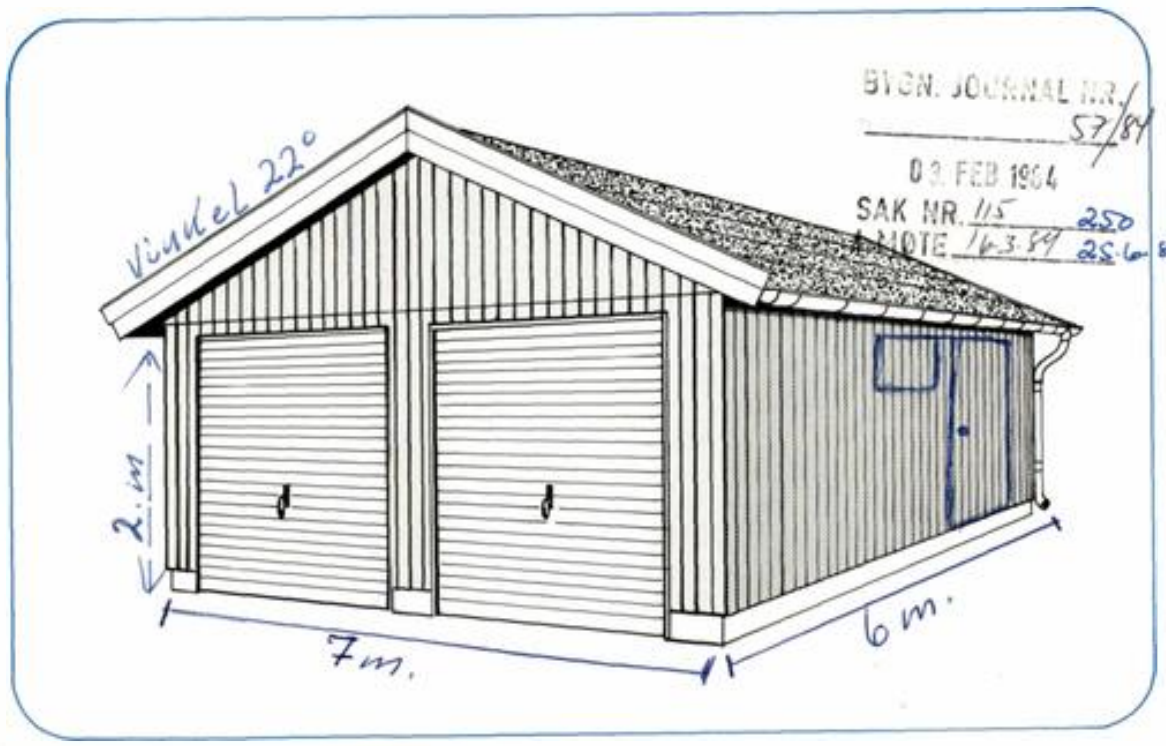


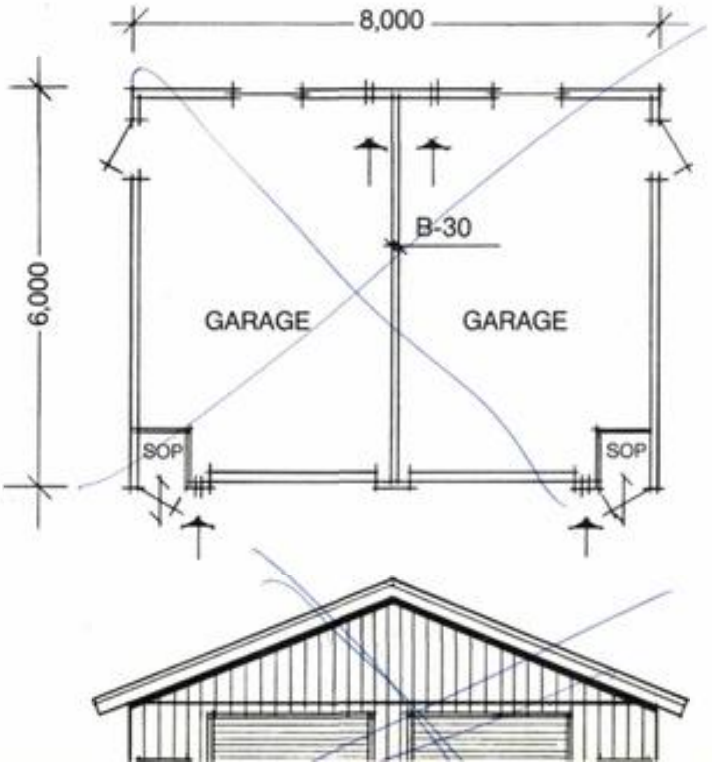
fasad syd

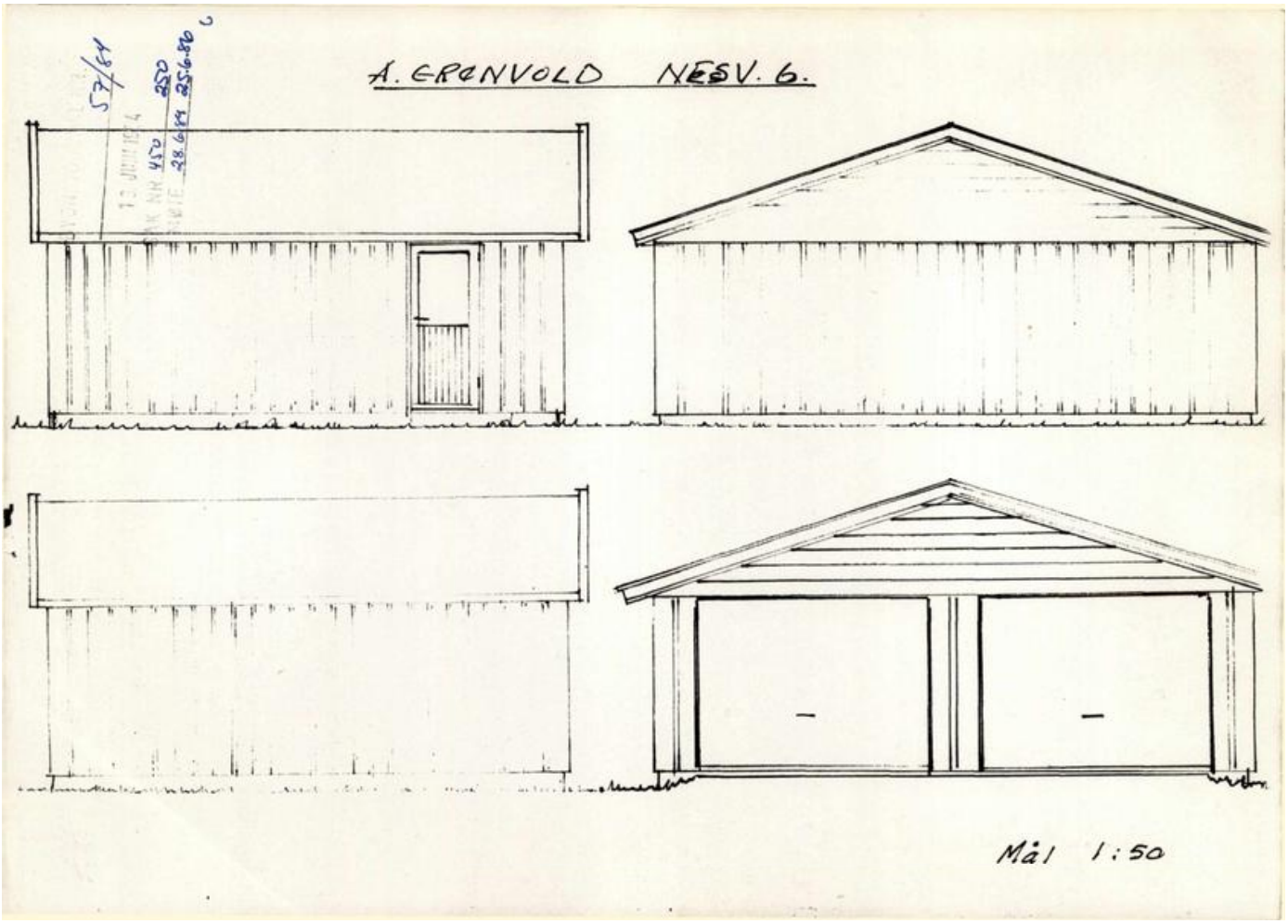


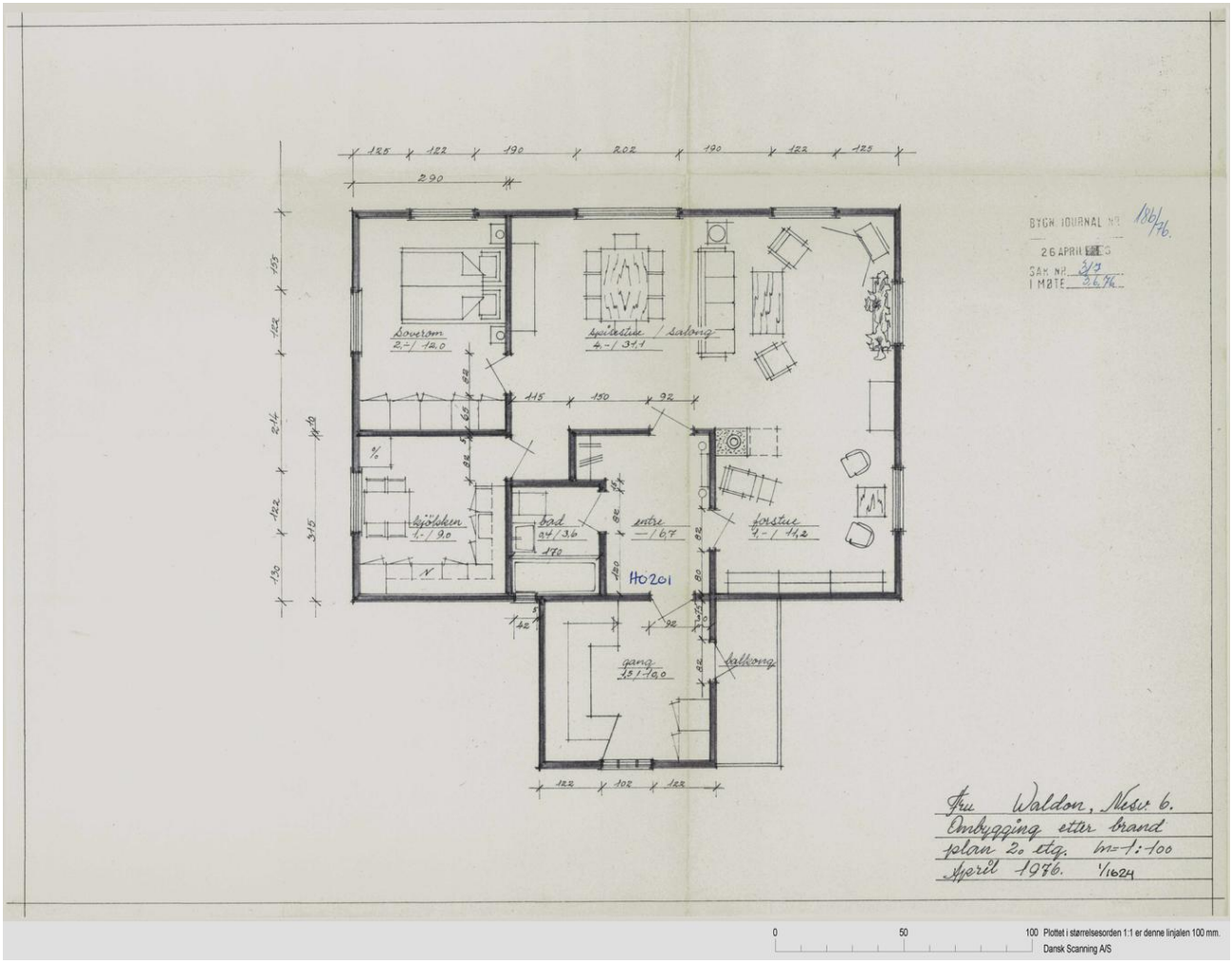
fasad nord

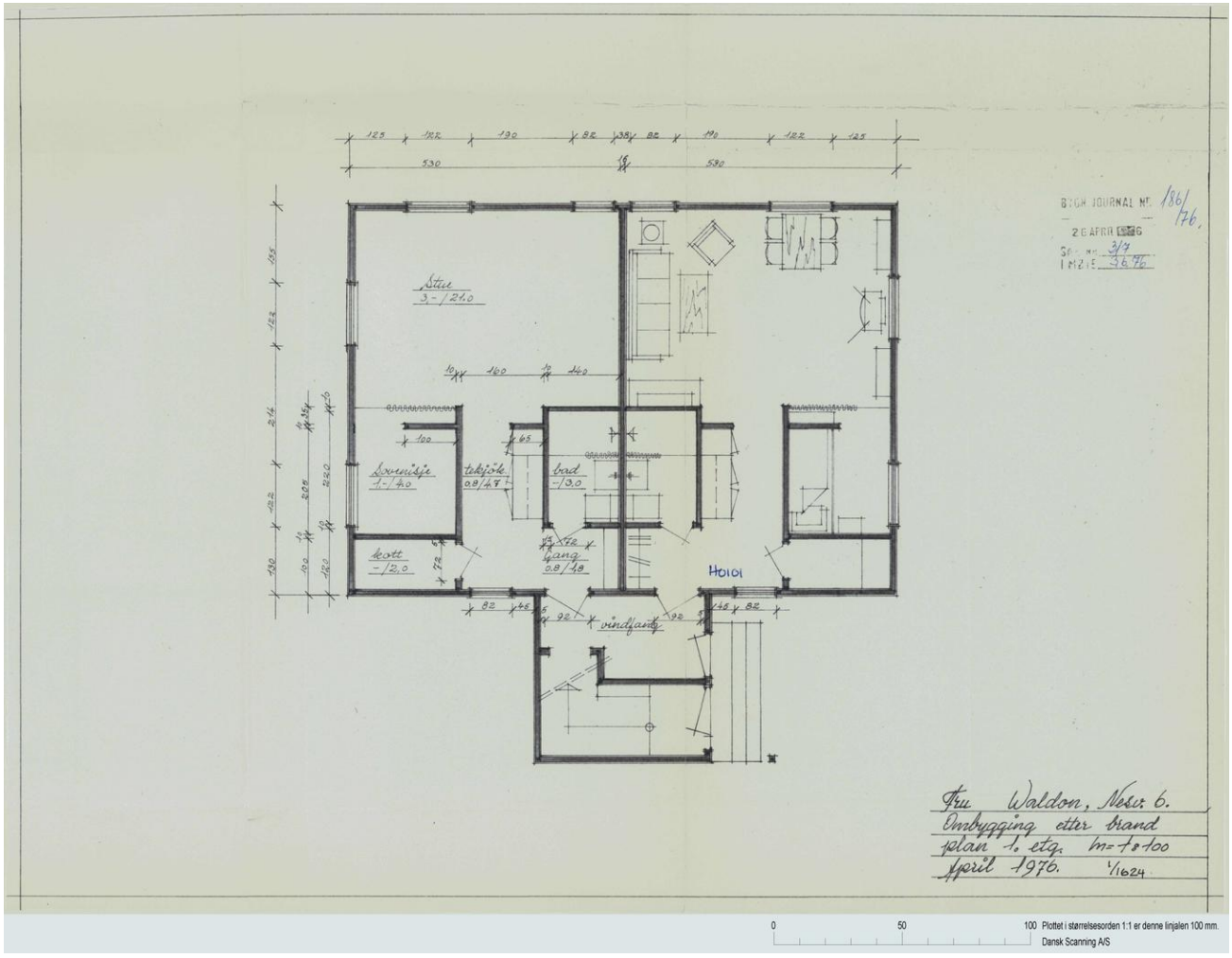
NY FASADE

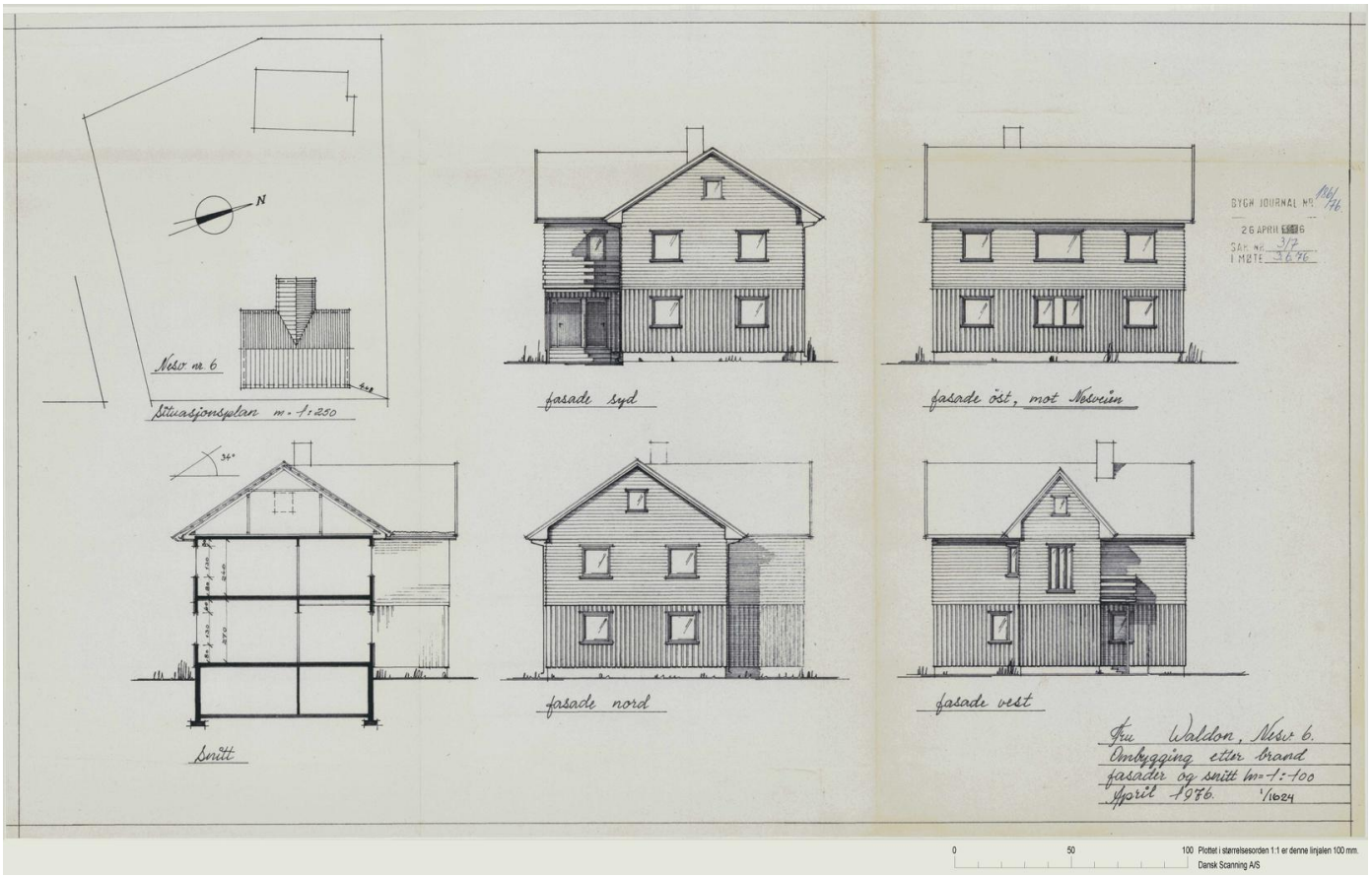

BYGN. JOURNAL NR.
57/84
03. FEB 1984
SAK NR. 115
NOTE 16.3.84
Vinkel 22°
2.m
7m.
6m.

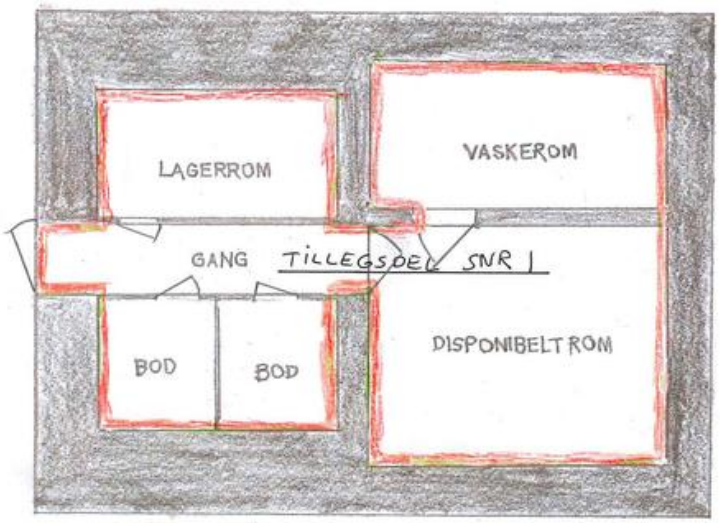

8,000
6,000
B-30
GARAGE
GARAGE
SOP
SOP


A. GRØNVOLD NESV. 6.
Mål 1:50

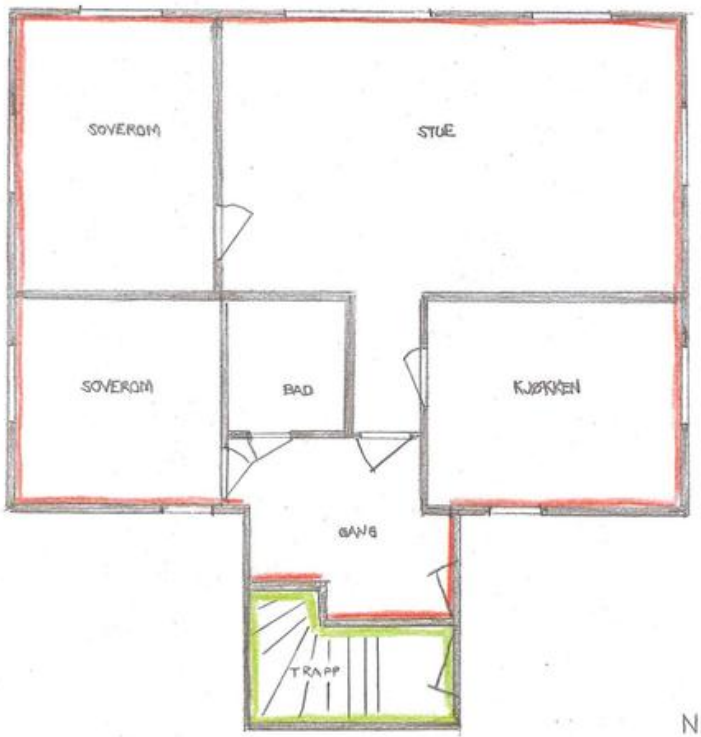

BYGN. JOURNAL NR. 180/76.
26 APRIL 1976
SAK NR. 3/7
I MØTE 36.76
Soverom 2,-/12,0
Spisestue / salong 4,-/31,1
kjøkken 1,-/9,0
bad 84/36
entre -/6,7
H0201
gang 13,1-/6,0
balkong
Stu Waldon, Nesv. 6.
Ombygging etter brand
plan 2. etg. m=1:100
April 1976. 1/1624
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


BYGN. JOURNAL NR. 180/76.
26 APRIL 1976
SAK NR. 3/7
I MØTE 36.76
Stue 3-/24,0
Leveniøje 1-/4,0
tekkjøk 0,8/4,7
bad -/3,0
kott -/2,0
gang 0,8/4,8
H0101
vindfang
Stu Waldon, Nesv. 6.
Ombygging etter brand
plan 1. etg. m=1:100
April 1976. 1/1624
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

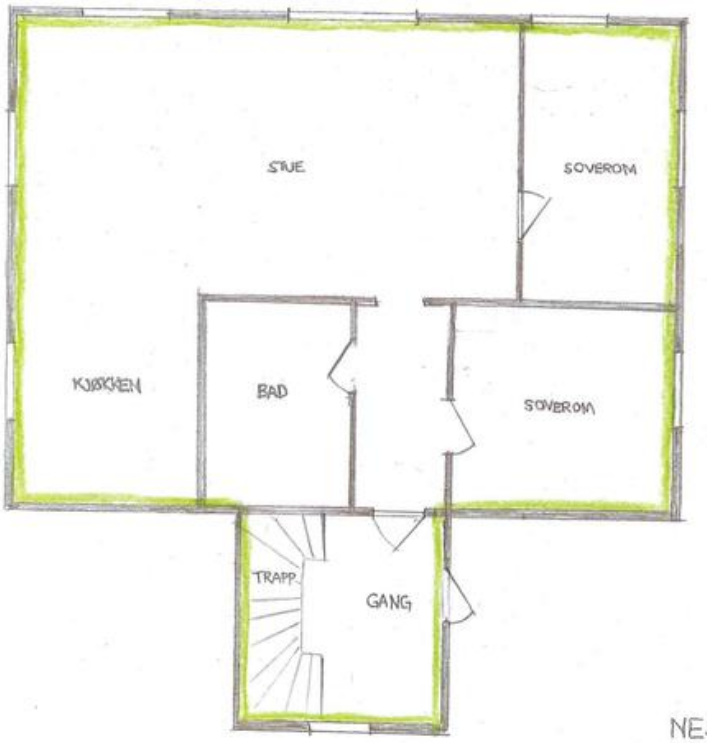

N
Nesv nr 6
Situasjonsplan m = 1:250
fasade syd
fasade öst, mot Nesvåen
BYGN JOURNAL NR. 106/76
26 APRIL 1976
SAK NR. 3/7
I MØTE 3.6.76
34°
Snitt
fasade nord
fasade vest
Fru Waldon, Nesv. 6.
Ombygging etter brand
fasader og snitt m=1:100
April 1976. 1/1624
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



NESVEGEN 6 – MOSS Gnr 1 Bnr 1624
Plan kjeller. TILLEGGDEL SEKSJON 1.



NESVEGEN 6 – MOSS Gnr 1 Bnr 1624
Plan 1.etasje SEKSJON 1

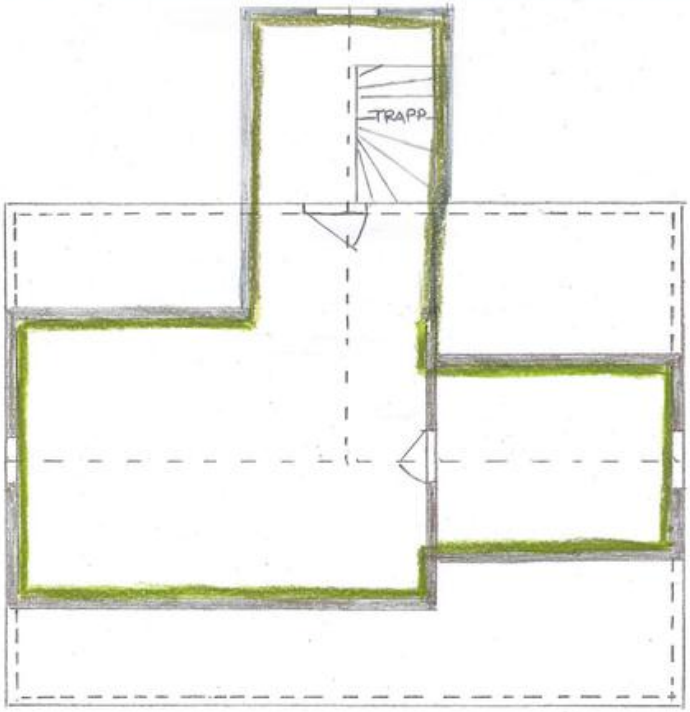


SEKSJON 1

SEKSJON 2

FELLESAREAL

NESVEGEN 6 – MOSS Gnr 1 Bnr 1624
Plan 2.etasje SEKSJON 2



SEKSJON 1

SEKSJON 2

FELLESAREAL

NESVEGEN 6 – MOSS Gnr 1 Bnr 1624
Plan loft Seksjon 2

Tegnforklaring

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Friområde - nåværende

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

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

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Støysonegrense
Angitthensyngrense
Bestemmelsegrense
Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende
Adkomstveg - nåværende

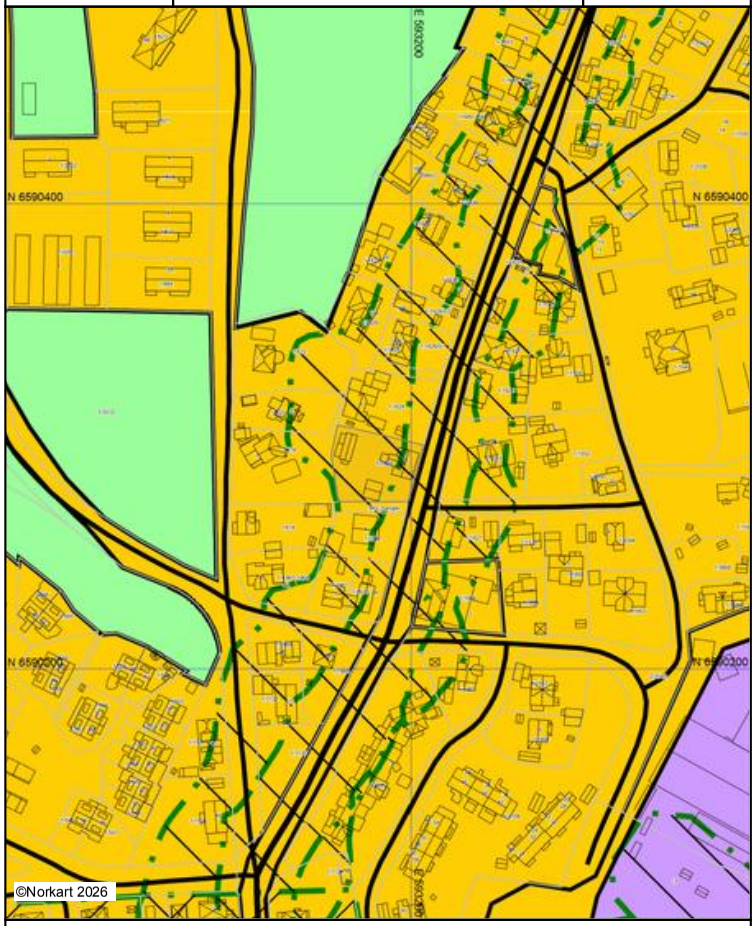
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/1624/0/2
Adresse: Nesveien 6
Dato: 26.02.2026
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

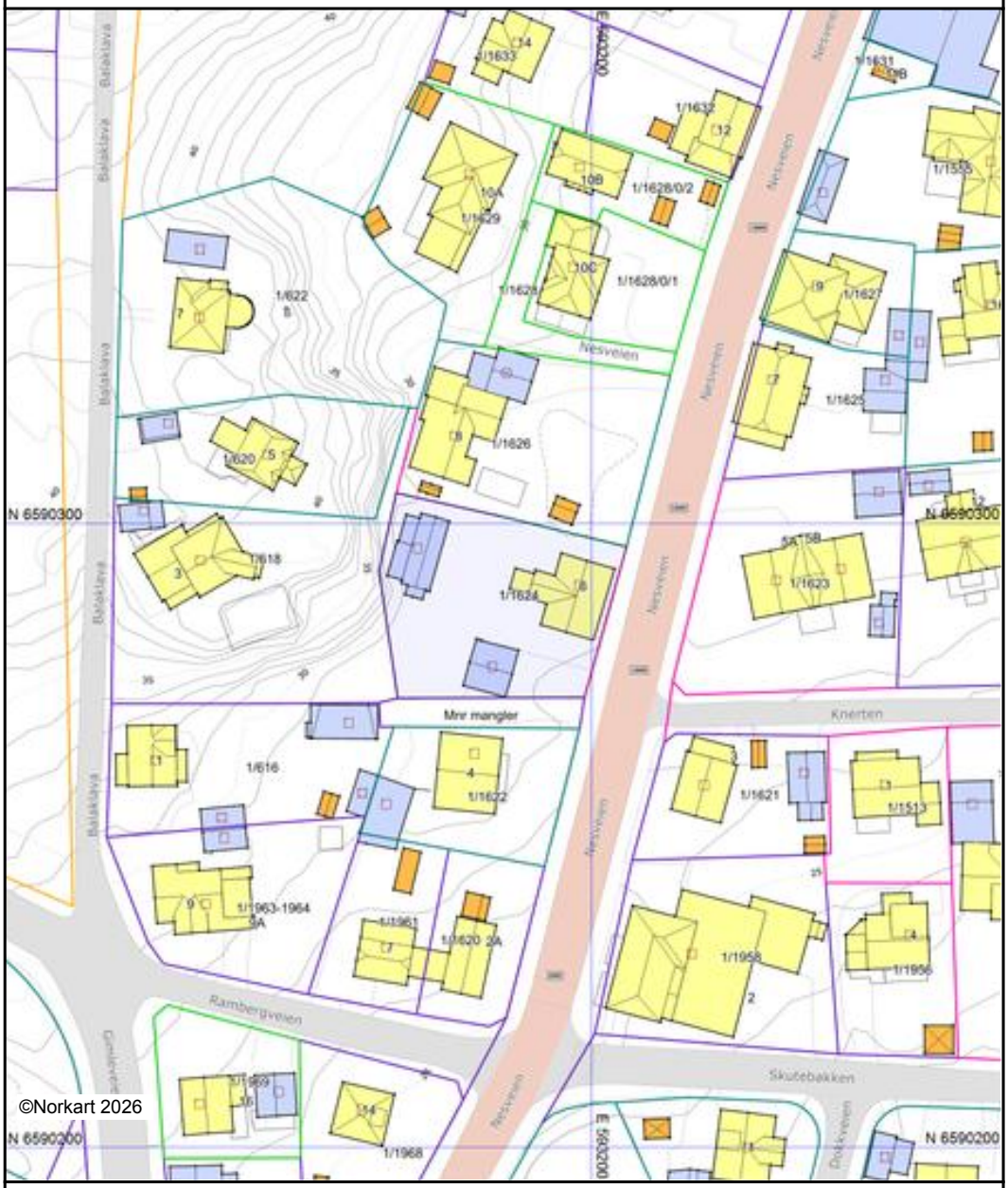
Grunnkart

Eiendom: 1/1624/0/2
Adresse: Nesveien 6
Dato: 26.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

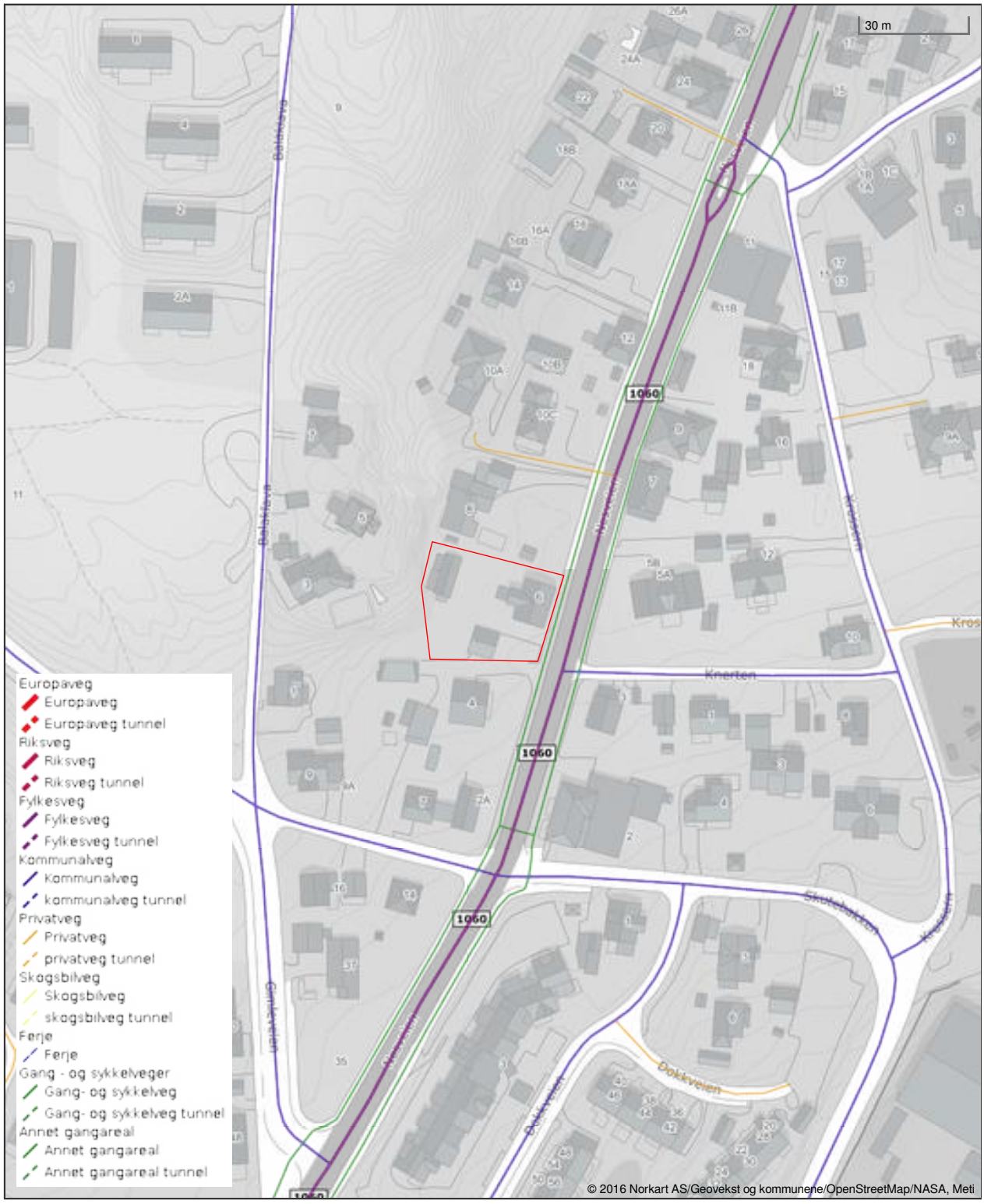
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 26.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3103 - 1/1624//



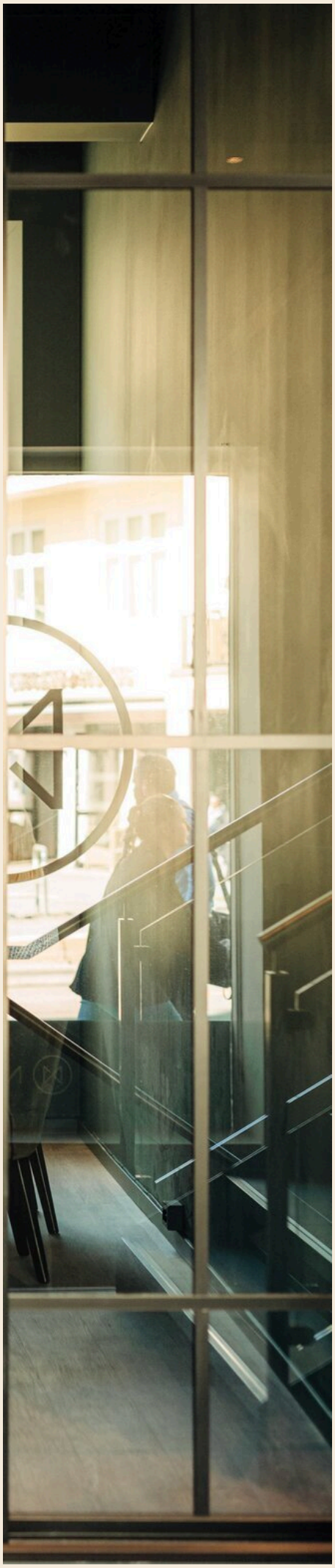
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Moss

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

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

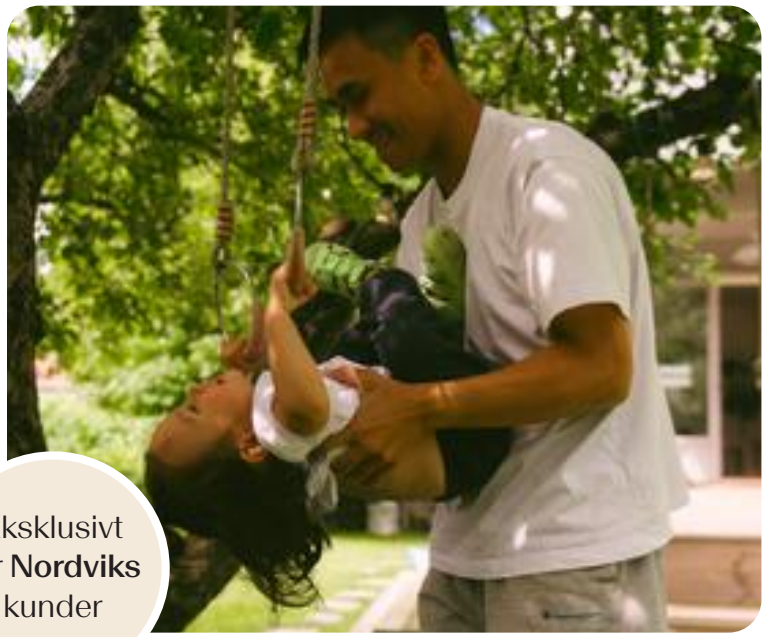


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0038/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nesveien 6 1513 MOSS
Matrikkel: Gnr 1, bnr 1624, snr 2 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Jacob Thorsen Koren

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Moss
j.koren@nordvikbolig.no
928 30 740



Kent Yuen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Moss
k.yuen@nordvikbolig.no
413 18 511

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