NORDVIK

Nesveien 26

2 soverom | 206 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

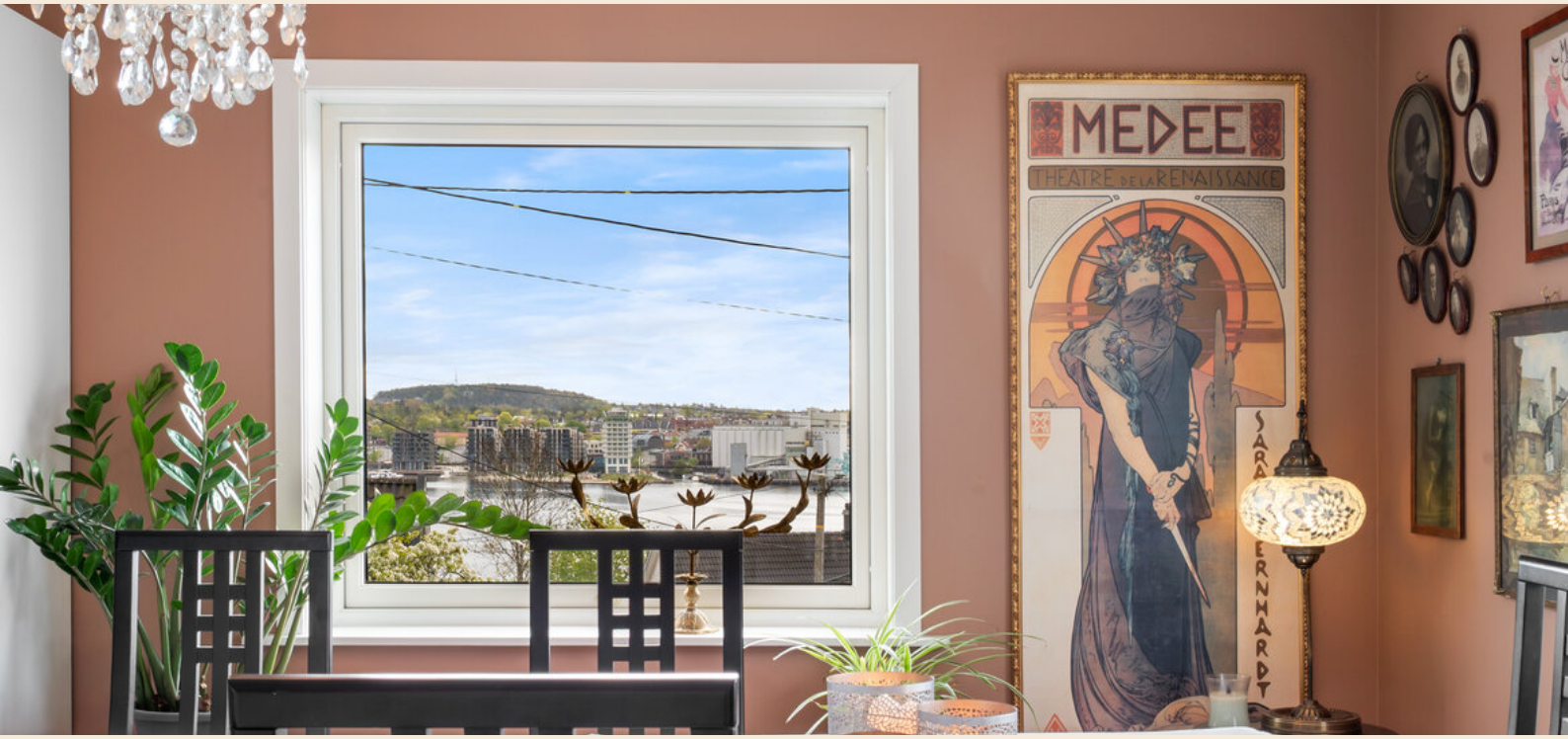
Nesveien 26

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
75	Andre vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.05.2026

Nøkkelinformasjon



Gjennomført bolig m/utsikt mot Mossesundet - Idyllisk, skjermet hage og veranda på 30m²- Isolert anneks og garasje

Prisantydning	**6 400 000,-**
Omkostninger	**161 090,-**
Totalpris	**6 561 090,-**
BRA-i	**206 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1902**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Nesveien 26!

- Boligen er opprinnelig oppført som tomannsbolig.
- Særpreget med fin balanse mellom nytt og gammelt.
- Fantastisk, skjermet hage med lune uteplasser.
- Flott utsikt mot Mossesundet fra hovedetasjen.
- Epoq-kjøkken med utgang til vestvendt veranda.
- Lekkert bad fra 2016 og eget toalettrom.
- Isolert anneks med adkomst fra hagen.
- Kjeller med gode oppbevaringsmuligheter.
- Garasje og steinebalgt gårdsplass.
- 200m til buss, 5 min. kjøring til tog og sentrum.

Eiendommen ligger sentralt til på Jeløy, med kort avstand til både vannet, turområder og sentrum. Det er gangavstand til flere barnehager og barneskole, samt søndagsåpen nærbutikk like ved. Sykkelavstand til togstasjonen og Moss sentrum.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm



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













Ved inngangspartiet er det en hyggelig terrasse med plass til kafésett.





Fra hagen er det tilgang til et isolert anneks.

Rommet er innredet med panelte veggflater og laminatgulv, og egner seg godt som hobbyrom, atelier, eller hjemmekontor.



Hovedetasjen har en sosial planløsning mellom stue, spisestue og kjøkken.





Lyse overflater og varme fargetoner skaper en gjennomført og hjemmekoselig stil, hvor moderne løsninger møter boligens mer klassiske uttrykk på en naturlig og harmonisk måte.

Stuen ligger som en lun sone, med god plass til sofagruppe og øvrig møblering etter ønske.








MEDEE


MEDEE

Kjøkkenet fra Epoq er delikat med en funksjonell L-formet innredning som gir gode arbeidsflater. Innredningen har slette fronter i lys utførelse og benkeplate i laminat.





Downlights i himling, gode vindusflater og blanke metrofliser over benk bidrar til et lyst uttrykk.

Integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn og kombi kjøl-/frys er samlet på motsatt side, noe som gir en praktisk og ryddig løsning.







Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 87 kvm
Total BRA: 87 kvm



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








BOSCH
BOSCH



Badet er fra 2016, ref. tidligere salgsopplysninger, og fremstår stilrent og gjennomført. Nylig byttet servant gir gode oppbevaringsmuligheter, og åpne hyller tilfører både praktiske og dekorative detaljer.





Fra hallen er det adkomst til en hyggelig stue innredet med peisovn. Rommet egner seg godt som TV-stue, soverom, ungdomsavdeling eller en tilbaketrukket oppholdssone.

De varme fargetonene og den synlige peisovnen gir rommet et hjemmekoselig preg.



Etasjen har to soverom. Hovedsoverommet ligger i en egen fløy med adkomst fra stuen, og fremstår som et innbydende og luftig rom.





Rommet har gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe langs veggen.

Soverom 2 har en hyggelig atmosfære med lune fargetoner og plass til både seng og skrivebord.





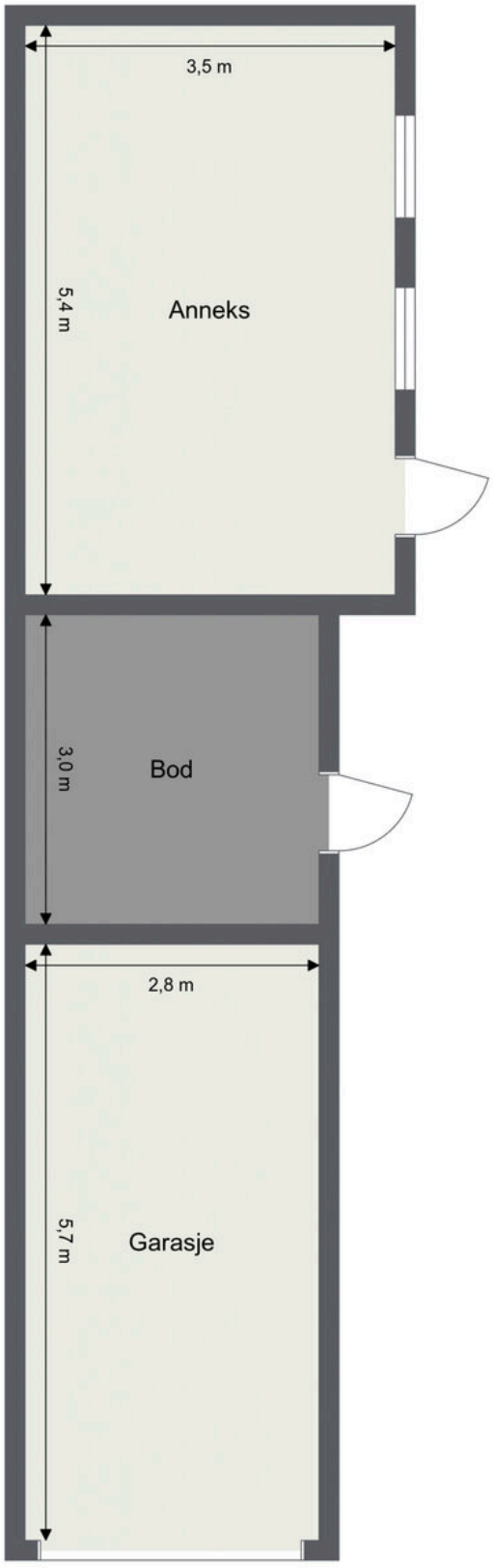



26





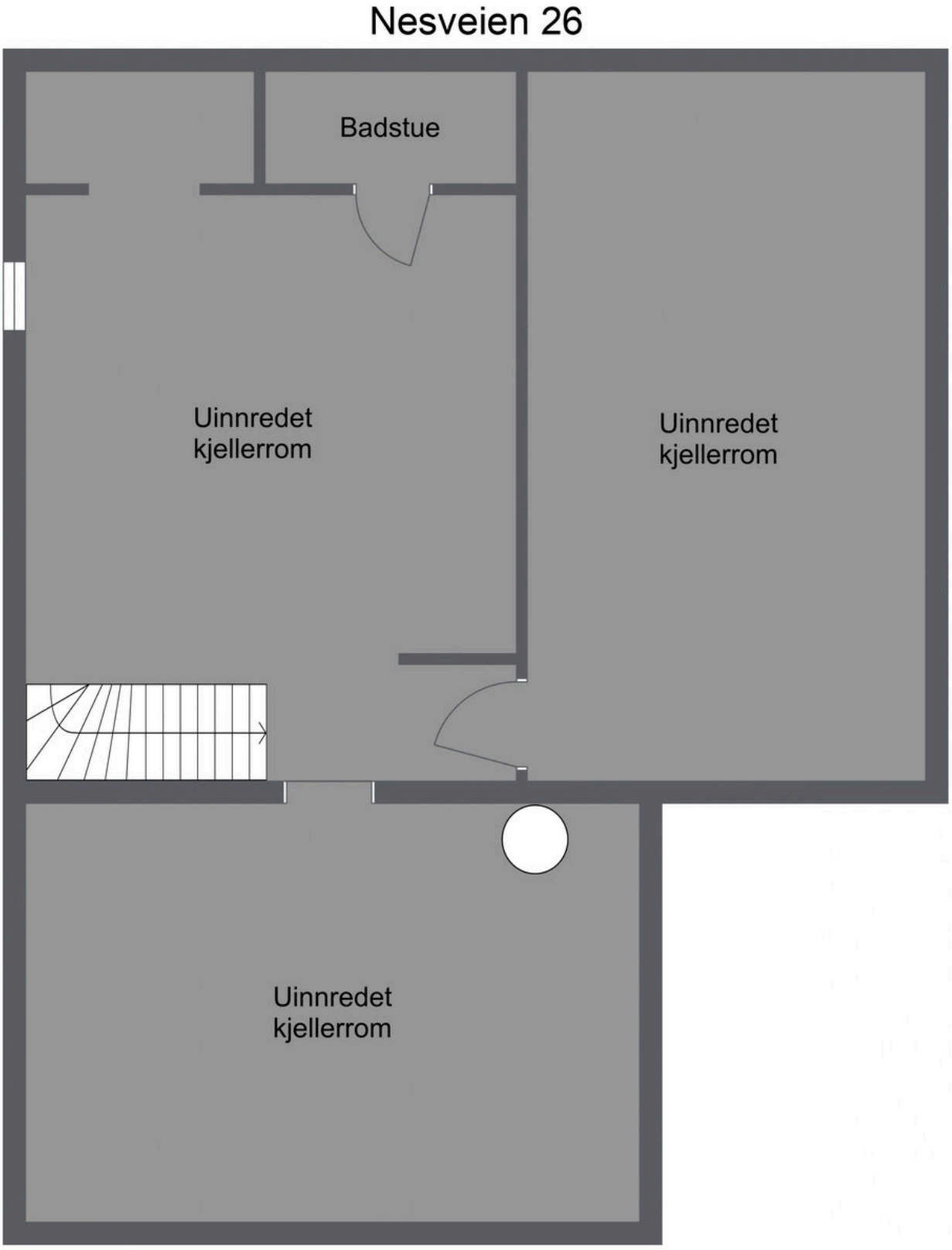
Nesveien 26



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

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm



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

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
41-0105/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nesveien 26, 1513 MOSS
Gnr 1, bnr 1650 (ideell andel 1/1) / Gnr 1, bnr 1651 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selger
Maud Veronica Gine Lundh

Kjøpesum og omkostninger
6 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
160 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
161 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
180 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 561 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 580 790,- (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
1902

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 206 kvm
BRA-e: 45 kvm
Totalt BRA: 251 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:
Tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 67 kvm. Teknisk bod, uinnredet kjellerbod, uinnredet kjellerbod og uinnredet kjellerbod.
Total BRA: 67 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Hall m/trapp, toalettrom, bad, stue, soverom og soverom 2.
Total BRA: 87 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Trapperom/gang, kjøkken, spisestue og stue.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 30 kvm. Veranda.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 45 kvm. Garasje, bod og anneks.
Total BRA: 45 kvm.

Solforhold
Selger opplyser: Solen starter på morgenen rundt 07.00 i stuevinduet der man kan se deler av soloppgangen. Deretter snur den til å være i hagen resten av dagen fra ca. 10.00 til 21.00 litt avhengig av året. Sommeren er den lengre i hagen, på vinteren ser man mer soloppgangen på morgenen, ellers går sola fort ned bak den store åsen.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
Kjeller: Teknisk bod og tre uinnredet kjellerboder.
1.etasje: Hall m/trapp, toalettrom, bad, stue og to soverom.
2.etasje: Trapperom/gang, kjøkken, spisestue og stue.

Øvrige arealer:
- Veranda på 30 kvm.
- Garasje, bod og anneks på 45 kvm.

Standard
Boligen er opprinnelig oppført som tomannsbolig, men er senere omgjort og benyttet som enebolig. Eiendommen

er innholdsrik og særpreget med gjennomgående høy standard, flotte detaljer og en fin kombinasjon av klassisk arkitektur og moderne oppgraderinger. Tomten er pent opparbeidet med flere hyggelige uteområder, beplantning og utsikt mot Mossesundet.

· 1.etasje
Boligen har inngang fra baksiden av huset, skjermet fra vei og med enkel adkomst fra steinbelagt gårdsplass eller garasje. Ved inngangspartiet er det en hyggelig terrasse med plass til kafésett eller annen ønsket møblering. Herfra leder steintrapp videre opp til en pent opparbeidet hage med flere nivåer og vakker beplantning. Fra hagen er det tilgang til et isolert anneks. Rommet er innredet med panelte veggflater og laminatgulv, og egner seg godt som hobbyrom, atelier eller hjemmekontor.

Vel inne møtes du av en luftig hall med god plass til garderobeløsning, kommode og øvrig oppbevaring. Hallen fungerer som et naturlig bindeledd mellom etasjene og gir et godt førsteinntrykk av boligens gjennomførte stil. Trappeløpet med buet håndløper og kombinasjonen av lyse flater og varme tredetaljer understreker boligens særpreg og fine balanse mellom klassiske elementer og nyere oppgraderinger. Det er montert varmepumpe i hallen.

Fra hallen er det adkomst til en hyggelig stue innredet med peisovn. Rommet egner seg godt som TV-stue, soverom, ungdomsavdeling eller en tilbaketrukket oppholdssone. De varme fargetonene og den synlige peisovnen gir rommet et hjemmekoselig preg.

Badet er fra 2016, ref. tidligere salgsopplysninger, og fremstår stilrent og gjennomført med store fliser og slettmalte overflater. Den romslige dusjsonen med glassvegg og takdusj gir et eksklusivt preg, mens kombinasjonen av lyse flater og detaljer i treverk skaper en lun følelse. Innredningen består av nylig byttet servant med gode oppbevaringsmuligheter og åpne hyller for håndklær og dekor. Over servanten er det montert et stort speil med integrert belysning, supplert med downlights i himlingen. Videre har badet vegghengt toalett, samt en praktisk nisje med plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Toalettrommet ligger like ved badet og er lett tilgjengelig fra hallen. Rommet har laminat på gulv, panelte vegger og slettmalt himling med downlights. Innredningen består av servant og toalett.

Etasjen inneholder to soverom. Hovedsoverommet ligger i en egen fløy med adkomst fra stuen, og oppleves romslig og lyst med god skapplass langs hele veggen. Det andre soverommet har adkomst fra gangen og passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor.

· 2.etasje
Hovedetasjen har en åpen og sosial planløsning mellom stue, spisestue og kjøkken. Store vindusflater i alle himmelretninger slipper inn rikelig med naturlig lys og gir flott utsyn mot Mossesundet og fjorden. Stuen ligger som en lun sone, med god plass til sofagruppe og øvrig møblering etter ønske. Lyse overflater og varme fargetoner skaper en gjennomført og hjemmekoselig stil, hvor moderne løsninger møter boligens mer klassiske uttrykk på en naturlig og harmonisk måte. Den åpne forbindelsen mot spisestuen gir en naturlig flyt mellom rommene og gjør hovedetasjen til et sosialt samlingspunkt. Spisestuen har en hyggelig plassering med utsyn mot fjorden og god plass til et større spisebord. Vindusplasseringen gir fine siktlinjer mot vannet, samtidig som rommet oppleves lyst og innbydende gjennom hele dagen.

Kjøkkenet er delikat med en funksjonell L-formet innredning som gir gode arbeidsflater og rikelig med skapplass. Innredningen har slette fronter i lys utførelse, benkeplate i laminat og blanke metrofliser over benk. Integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn og kombi kjøl-/frys er samlet på motsatt side, noe som gir en praktisk og ryddig løsning. Downlights i himling og flere vindusflater bidrar til et lyst og luftig preg.Fra kjøkkenet er det utgang til en vestvendt veranda på 30 kvm, med god plass til både spisegruppe og lounge. Pergolaen skaper en lun atmosfære, samtidig som uteplassen oppleves skjermet med lite innsyn og utsyn mot hage og grøntområder.

· Kjeller
Kjelleren har innvendig adkomst og inneholder badstue, samt tre rom som i dag benyttes til bod og oppbevaringsrom.

Annekset benyttes i dag som hobbyrom. Tilhørende garasje er på 16 kvm og har automatisk port. Mellom garasjen og annekset er det en praktisk redskapsbod

Innvendige overflater:
- Vegger med panelplater, trepanel og slettmalte overflater.
- Gulv med parkett og laminatgulv.
- Panelplater, trepanel og slettmalte overflater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i kombinasjon av eldre kobberrør og nyere plastledninger i rør-i-rør system.
- Plast avløp.
- Bolig ventilert ved tilluftventil i yttervegg i enkelte rom, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- Montert varmepumpe luft-luft. Siste service utført. i 2025.
- Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
- Varmefordeling med panelovner, gulvvarme og varmepumpe luft-til luft.
- VV-bereder 200 liter, fast el-tilknytning ihht. krav.
- El-skap med jordfeilautomater, overlastvern 50A, 2x16mm2. 10A kurs til garasje, 16A kurs til anneks

Parkering
Parkering gjøres enkelt på steinbelagt gårdsplass eller i garasje. Gårdsplass deles med nabo. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2023:
- Peisovn oppgradert fra en tidligere åpen peis, til en Dovre peisovn som er mer energieffektiv.
- Varmtvannsbereder oppgradert til en smart bereder fra Høiax.
2024:
- Isolasjon under utbygget på soverommet i første etasje etterisolert.
- Taket på garasjen ble utbedret for å hindre lekkasje.
2025:
- Hoved huset vasket og malt, gjerde ble bygd mellom nabotomt og noe vedlikehold på eksisterende gjerde.
- Nytt trerekkverk og levegger på terrasse.

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HK Montering + deres samarbeidsrørlegger. Arbeidet var å bytte ut gammelt baderomsmøbel med Ikea.
Januar/Februar 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: Vi vet om ingen annet arbeid enn vårt eget. Badet virker som ble oppgradert rundt 2015/2016.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Vi har salgsoppgaven fra forrige salg og salget før der som sier noe om badet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tette taket på garasje og bytte av råtne bord ble gjort av Virida grunnet lekkasje og dårlig blikkarbeid. Vi har bilde av før arbeidet ble gjort og under. Dette ble gjort 2024. Vask og maling ble gjort med egeninnsats og på garasjedør og ytterpanel. Hovedhuset ble vasket og malt med egeninnsats og ufaglærte. Ildsted ble byttet av faglærte, Murmester Jens Aksel Christiansen AS i 2023. Dette ble sjekket under pipesjekk av Moss kommune 2023/24. Tregjerde ble bygget og vedlikeholdt av egeninnsats, og rekkverk langs terrassen ble bygget på egeninnsats og ufaglærte i 2025. Virida fikset nyisolasjon og isoleringspanel under utstikket på huset etter funn av gammelt grevlingbo i 2024. Vi har hørt fra naboer at i ca. 2015/2016 ble nytt panel lagt på hovedhuset, og utehuset ble pusset opp av tidligere eiere før oss. Vi vet ikke noe mer enn det. Garasjedøren ble slipt og malt med egeninnsats, og selve garasjemotoren er hatt service av faglærte; Kråkerøy Treindustri. De la til en ny åpnemekanisme, og generell vedlikehold av garasjemotoren. Egen dokumentasjon er på Boligmappen og faktura finnes.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Vi vet ingenting om dreneringsarbeid. Vi har derimot hatt faglærte inn til befaring for saltutslag i kjelleren som har vært mer til observasjon. Vi har med egeninnsats sjekket at steinkanter rundt huset og plastikk ser i ok stand ut.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Bytte til ny smart varmvannsbereder i kjelleren der en ny stikkontakt måtte legges opp. Vi fikk ikke samsvarserklæring, men vi har fakturaer vi kan vise til. Arbeidet ble gjort av Moss Rørleggerservice og Din-Elektriker AS i 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Eventuell kommentar: Vi vet det mangler samsværserklæringer fra tidligere tilstandsrapport og tidligere eiere.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Det eneste arbeidet i forbindelse var ved riving av den tidligere garderobeskapet i gangen i første etasje, ble det funnet en eldre ubrukt vannrør som var delvis demontert. Det fikk vi bistand fra rørlegger hos Moss og baderomsservice over telefon til å kutte og kjøpe tettningspropp til. Vi har bilder som følger prosessen.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Vi vet at boligen ble endret betydelig rundt 2015/2016 av tidligere eiere med ny terrasse/balkong.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Skal være koblet til kommunen av det vi vet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Beskriv: Vært kontroll både fra Moss kommune på pipe, og vi har hatt service på varmepumpen av Moss varmepumpeservice i 2024.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Generelt malt inne og ute, utover det ikke noe mer arbeid gjort av oss i våre botid. Skiftet litt silikon enkelte steder på badet som over tid hadde fått litt svertesopp.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Ingen radonmåling har blitt gjort av tidligere eiere som vi vet eller av oss.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: Ingenting, utover å ha fikset litt på enkelte silikonfuger som hadde noe svertesopp.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Ingen opplevelser etter at peisen ble oppgradert i 2023.

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)
Ja. Beskriv: Noe saltutslag kan ses på veggene, ikke noe mer enn det. Dette ble også dokumentert på tilstandsrapport i 2022.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Garasje mangler glass i vindu. Dette har vært sånn siden før vi flyttet inn. Ellers ble garasjetaket fikset i 2024 av Virida AS. Pipe utenfor har flasset litt på en side.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Det er et eldre hus og i tidligere tilstandsrapport var det funnet skjeve gulv og det er litt eldre sprekker som var dokumentert i utehus/garasje og kjeller. Dette har vi kun hatt til observasjon og ikke gjort noe med etter tips under ulike befaringer da vi flyttet inn.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Under forrige tilstandsrapport var det avdekket en tidligere vannskade i kjelleren som ble utarbeidet. Vi har ikke opplevd noe da vi har bodd her.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: I utehuset kan man se skrukketroll til tider, de er ufarlige.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Det skal være varmefolie i gulvet i utehuset som aldri har funket siden før vi flyttet inn. Vi er usikre om det er grunnet selve panelet eller om noe mer må endres. Vi vet at varmepumpe må byttes om noen år og at man bør ha service hvert andre år. Vi har brukt Moss varmepumpeservice.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2022 da vi kjøpte boligen.

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?
Boligens areal foreligger i forrige tilstandsrapport, salgsoppgave og dokumenter fra Kartverket da vi kjøpte i 2022. Derimot er det trolig ikke nøyaktig målinger fra Moss Kommune siden det er en eldre tomt. Dette forekom da vi hørte med Moss Kommune og Kartverket i forbindelse med å bygge gjerde mellom nabotomten. Det hadde ikke praktiske følger, siden gjerdet ble bygget med godkjennelse og samarbeid med naboen i Nesveien 28 og fulgte naturlige tomtegrense som tidligere gjerde fulgte. Oppkjørsel er delt i to mellom 24 og 26 som man kan se i dokumentasjon hos Kartverket.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja. Beskriv: Det foreligger en privat skriftlig avtale som er tinglyst hos Kartverket rundt parkering siden det er en delt oppskjørsel. Det handler mest om å sikre at alle parkerer med hensyn til hverandre mtp gjester.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Vi er usikre om en parafintank er nedgravd i hagen etter at det tidligere har vært parafinoppvarming i huset.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Huset var i ca. tidsrom 2014-2016 eid av naboene i Nesveien 24 og pusset opp før solgt videre til de vi kjøpte fra.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
TOMANNSBOLIG

Utvendig:
Valmet tak med takstein i glasert tegl. Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag. Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon i antatt laft eller stubb/plank, normalt for byggeår. Fasader med vertikal trepanel. Valmet tak med kaldtloft oppført i sperrekonstruksjon med taktro av bordkledning.
Loft ventilert langs takfot. Vinduer med ramme og karm i tre generelt med 2-lags energiglass fra 2008. Terrassedør med ramme og karm i tre med 3-lags energiglass fra 2015. 2. etasje med utgang til takterrasse over Hall og Bad i 1. etasje. Rillede terrassebord opplektet på tettesjikt på bærekonstruksjon i tre. Rekkverk i tre.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Murt pipe med tilknyttet peisovn. Pipe rehabilitert med ny forring, øvre del av pipe erstattet med Lecapipe. sotluke tilgjengelig i kjeller.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Grunnmur på ukjent byggegrunn.
Fuktsikring og drenering: Drenssystem uten kjente oppgraderinger. Grunnmur og fundamenter: Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger. Tilbygg med baderom oppført med ringmurselementer og støpt gulv på grunn.
Terrengforhold: Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen, og gruslagt gårdsplass. Utvendige vann- og avløpsledninger: Plast avløp, fra 2016.
Inntaksledning vann i utførelse kobberrør.

GARASJE
Uthus med tilbygget garasje.Garasje 16 kvm med murte yttervegger, pulttak i trekonstruksjon med takstein. Terreng i garasje med belegningsstein. Leddport i tre med portautomatikk. Midtre del av bygningen med redskapsbod. Øvre del av uthuset innredet med laminatgulv og vegger/himlinger med panelplater. Vinduer med pvc-karm med 2-lags isolerglass fra 2017. Skjevheter i gulv. Pulttak med metallplater, svanke i takflate.

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

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Det er påvist andre avvik:. Halvparten av forventet brukstid er passert på takstein, lekter og undertak. TG vurdert på bakgrunn av alder. Tak begrenset besiktiget fra takterrasse, pga. hms-forhold. Konsekvens/tiltak: Det anbefales jevnlig ettersyn av takstein, lekter og undertak, da halvparten av forventet brukstid er passert. Vær oppmerksom på at økt alder gir høyere risiko for skader og lekkasjer, noe som kan føre til fukt- og råteskader i takkonstruksjonen.

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Pipebeslag med stedvis avflassende overflatebehandling. Tak over del av takterrase med manglende snøfangere. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Pipebeslaget bør overflatebehandles på nytt for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader. Snøfangere bør monteres på taket over takterrassen for å unngå fare for snø- og isras, som kan medføre personskade eller skade på eiendom.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Enkelte kledningsbord råtebeskadiget. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, og råteskadet kledning bør skiftes ut. Manglende lufting og råteskader kan føre til redusert levetid på kledning, lekter og veggkonstruksjon, samt økt risiko for fuktskader.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist andre avvik: Stedvis nor misfarging/fuktskjolder, spesielt ved pipe. foretatt fuktmålinger, uten å påvise unormale forhold. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på misfaget området for å avdekke eventuelle endringer over tid, samt kontrollere at det ikke utvikler seg til aktive fuktproblemer. Merk at fuktnivå kan variere med årstidene. Konsekvensen av å ikke følge opp kan være at eventuelle skjulte lekkasjer eller fuktskader forverres, noe som kan føre til råte eller skade på takkonstruksjonen.

- Vinduer -Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist andre avvik:. Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert. Sålbenkbeslag montert tett opptil dekkbord og vinduskarm. -Manglende dryppkant mellom karm og sålbenk medfører økt fuktbelastning på vinduskarm og dekkbord. Konsekvens/tiltak: Alderen på isolerglassene tilsier økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt utskifting ved behov. Det bør etableres dryppkant mellom karm og sålbenk for å redusere fuktbelastning på vinduskarm og dekkbord, slik at risikoen for råteskader og redusert levetid på treverket minimeres.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist andre avvik:. Ukjent alder på tettesjikt, dokumentasjon foreligger ikke. Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentasjon og kunnskap om tettesjiktets alder og tilstand medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til toalettrom tar i terskel. Konsekvens/tiltak: Døren til toalettrommet bør justeres slik at den ikke tar i terskelen, for å unngå økt slitasje og mulig skade på både dør og terskel.

- 1. etasje - Bad - Overflater Gulv: Det er påvist andre avvik:. Enkelte fliser med hullyd, bom/løse fra underlag.Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre

fliser med hullyd eller bom, da slike fliser kan løsne over tid og føre til skade på underliggende konstruksjon eller membran. Dette kan medføre økt risiko for vanninntrengning og følgeskader i gulvet.

- 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det mangler drenering fra innebygget sisterne. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres drenering fra innebygget sisterne for å redusere risikoen for skjult vannlekkasje og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende drenering kan føre til at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som øker faren for fuktskader og kostbare reparasjoner.

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

- 2. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder og pga. vannledninger rør-i-rør avsluttet uten tettehylser.Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon for å redusere risiko for vannlekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

- 1. etasje - Toalettrom - Teknisk anlegg: Det er påvist andre avvik:. Rommet mangler tilluft. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til rommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og god luftkvalitet.

- Vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Plastledninger uten fordelerskap, avsluttet oppunder himling i kjellerrom uten sluk. Rør-i-rør system med manglende tettehylser i servantskap kjøkken. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør etableres fordelerskap for plastledningene, samt monteres tettehylser i servantskap på kjøkken.Manglende fordelerskap og tettehylser medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner, samt at eventuelle lekkasjer kan være vanskelig å oppdage tidlig.

- Ventilasjon: 2. etasje og soverom øst i 1. etasje uten ventilering. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres ventilasjon i 2. etasje og soverom øst i 1. etasje for å sikre tilstrekkelig luftskifte. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Saltutslag på innside av kjellervegg, symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

- Etablert pumpekum i kjeller for regulering ved høy grunnvannsstand.: Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det bør etableres utvendig fuktsikring og drenering av grunnmuren for å hindre videre fuktvandring og saltutslag på innside av kjellervegg. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring medfører økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og dårligere inneklima. Ny drenering bør vurderes.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende fall fra bygningen og ut fra grunnmuren for å lede overflatevann bort fra konstruksjonen. Dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på grunnmur og kjeller, samt forringe innemiljøet.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er påvist andre avvik: TG vurdert på bakgrunn av alder vannledning i kobber. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vurdere tilstand og eventuelt skifte ut eldre vannledning i kobber, da høy alder medfører økt risiko for lekkasjer og driftsavbrudd. Regelmessig oppfølging og kontroll bør gjennomføres for å redusere faren for plutselige skader.

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

Helse, miljø og sikkerhet
Innvendig trapp med åpninger i rekkverk over dagens krav. Radonmåling ikke foretatt. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å unngå risiko for fallulykker, spesielt for barn.Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Uten radonmåling er det usikkerhet knyttet til innemiljøet, og forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboere.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og

selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Innbo og løsøre
Oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp medfølger.
Følgende medfølger ikke: Vaskemaskin, tørketrommel og kistefryser.
Følgende medfølger ikke:
- Lampe på hovedsoverom og tv-stue oppe.
- Ingen gardinlengder og gardingstang i 2. etasje stue.
- Ringeklokke med kamera og alarmutstyr.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn.
- Varmekabler på bad.
- Varmepumpe.
- Noe varmefolie i annekset, men selger opplyser at det ikke funker.
- For øvrig elektrisk oppvarming.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19 980 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 14 716,-pr. 2025.
Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring fra Gjensidige kr. 17 672,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr. 600,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Monsternett fiber kr. 1 000,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 801,- pr. 01.01.2025
E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Moss kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 206 028,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 824 112,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og

deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
90428717. Polisenr: Gjendisidge.

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 560 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med gode solforhold og flere skjermede uteområder. Eiendommen har en steinbelagt gårdsplass, samt smijernsgjerde mot veien som gir et klassisk uttrykk. På baksiden av boligen finner du en frodig og luftig hage med plenarealer, beplantning, bed og naturlige oppholdssoner. Her er det god plass til både lek, hageaktiviteter og hyggelige stunder utendørs. Tomten fremstår som velholdt og gjennomarbeidet, med en fin kombinasjon av lettstelte løsninger og grønne omgivelser.

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

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
Nesveien 26 er en flott beliggende bolig med umiddelbar nærhet til sjøen, natur og rekreasjonsområder. Det meste vakre Jeløya har å by på ligger en sykkeltur eller en kort kjøretur unna. Jeløya er et svært naturskjønt område som anses å være en av Oslofjordens flotteste turområder, sommer som vinter. Her finnes en rekke badeplasser, nydelig kulturlandskap, mulighet for båtliv og en idyllisk kyststi. På få minutters rusletur er man på Rosnes med strand, båthavn på Betongen og roklubb ved Mossesundet.

Videre sydvestover på halvøya finner du blant annet Albyskogen som er en av de populære lokale perlene, med flere strender og badeplasser, gode skogsområder, utsiktspunkt på Rødsåsen og ikke minst Alby gård med røtter tilbake til vikingtiden. Ved gården ligger Galleri F15 med kunstutstillinger og en koselig kafé. Området er et flott turområde både for to- og firbente. På naboeiendommen ligger Røed gård i 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 blant annet dåps- og bryllupsfeiring.

Bellevue stadion, hjemmebane for fotballklubben Sprint Jeløy med lag i alle aldersklasser, er tilgjengelig i enkel sykkelavstand eller 3 min. kjøretur unna. Moss tennisklubb ligger på Refsnesskogen, like ovenfor Hoppern, og Jeløy er for øvrig kjent for sitt aktive seilermiljø som holder til ved Søly båthavn, og dette området er også yndet for ivrige surfere og kitere. Kollektivtilbudet i området består av buss, med kun 300 meter til nærmeste busstopp. Jeløya byr på flere lokale treningssentre, spisesteder, kafeer og et utvalg dagligvarebutikker for en effektiv hverdag, med Joker Jeløy som nabo og en rask kjøretur til Coop Extra. Moss har ellers et rikt kulturliv med flere kor, gallerier, festivaler, konsertarrangementer, kulturscener og parkteater.

Fra boligen er det under 2,5 km til Moss sentrum med alle sentrumsfasiliteter, Moss stasjon med gode togforbindelser på Østfoldbanen og Moss ferjekai med ferjeforbindelse til Horten og Vestfoldbyene. Det er dessuten kort vei til handelssentrum på Høyda med forretninger, kjøpesenter, kafeer, restauranter og velværetilbud, samt Mosseporten kjøpesenter.

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 18 min. kjøretur til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

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

Skoler og barnehager
Trollskogen naturbarnehage: 10 min. gange
Foreningen Torderød barnehage: 12 min. gange
Bellevue barnehage: 15 min. gange
Torderød skole (1-10.trinn): 12 min. gange
Ramberg skole (1-7.trinn): 17 min. gange
Hoppern skole (8-10.trinn): 21 min. gange
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 12 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiver for denne eiendommen. På bygg

som er oppført tidligere enn 1998, skal det ikke lenger utstedes ferdigattest, jfr. nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest, men ikke at evt. ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Nesveien 26 er registrert som opprinnelig tomannsbolig og tatt i bruk i matrikkelen.

Det foreligger ikke opprinnelige tegninger av eiendommen, dette skyldes trolig eiendommens alder. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til, og megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.
Det foreligger tegninger datert 1934, som omhandler reparasjon etter brann. Selger og megler har ingen opplysninger om når eller hvor brannen oppstod. Det er noen endringer mot dagens løsning:
- 1.etasje: Fløyen ved hovedsoverommet fremkommer ikke på tegningene, og inntegnet kjøkken benyttes i dag som soverom 2. Bad og toalettrom er senere bygget ut.
- 2.etasje: Vegg mellom kjøkken og spisestue er åpnet opp. Omgjøring fra hoveddel til hoveddel er ikke et søknadspliktig tiltak.

Det foreligger tegninger av tilbygg datert 11.10.1973, som omhandler nytt inngangsparti, dusj, wc, kjeller og veranda. Det er noen endringer mot dagens løsning: Det er etablert bad og eget toalettrom.

Det foreligger tegninger av uthus datert 13.09.1956. Uthuset er ikke godkjent som varig oppholdsrom.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er tilknyttet følgende kommuneplan:
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Delareal: 269 m2. KPHensynsonenavn: H220. KPStøy: Gul sone iht. T-1442.
Delareal: 563 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 1 m2. Arealbruk: Friområde,Nåværende. Områdenavn: F.
Delareal: 93 m2. KPHensynsonenavn: H210. KPStøy: Rød sone iht. T-1442.

Områdeter hovedsakelig avsatt til boligbebyggelse. Deler av eiendommen omfattes av hensynssoner for støy, herunder gul og rød støysone iht. T-1442, samt et mindre areal regulert til friområde.

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

3103/1/1650:
05.08.1902 - Dokumentnr: 906319 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Meglers forklaring: Vedrørende gjerde og bebyggelse. Bestemmelsene knytter seg til den opprinnelige fradelingen av eiendommen og inneholder historiske vilkår knyttet til bruk og oppføring av bebyggelse på tomten.

05.08.1902 - Dokumentnr: 900018 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3103 Gnr:1 Bnr:1552
Overført fra gnr 25 bnr 6
sammenføyet med gnr. 1 bnr.1552
Meglers forklaring: Dokumentet gjelder historisk registrering/fradeling av grunn samt senere sammenføyning med gnr. 1 bnr. 1552.

17.08.2016 - Dokumentnr: 742189 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:1646
Kan ikke slettes uten samtykke
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Av hensyn til inn- og utkjøring i felles gårdsplass har eier av gnr. 1, bnr. 1650/1651 (Nesveien 26) kun rett på én biloppstillingsplass i innkjørselen, utenfor sin garasjeport og 3 meter bakover. Denne erklæringen kan kun slettes ved samtykke fra naboene i Nesveien 24, gnr. 1, bnr. 1646.

16.10.1973 - Dokumentnr: 6960 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:1653
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Meglers kommentar: Eier av naboeiendommen Nesveien 28 har samtykket til at boligen på Nesveien 26 er plassert 3,2 meter fra tomtegrensen. Dette medfører at naboeiendommen, i henhold til daværende bygningslov, ikke kan oppføre bygning nærmere enn 8 meter fra aktuell bebyggelse. Erklæringen er bindende for fremtidige eiere av eiendommene.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med

eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser
Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (alle inkludert). kr. 6 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Samlet skal selger betale kr. 162 450,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. mai 2026

Megler
Tarjei Innleggen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41696768

Megler 2
Jacob Thorsen Koren, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92830740

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 26

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	12 min 1.1 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 374 elever, 26 klasser	17 min 1.3 km
Reier skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	5 min 2 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 410 elever, 30 klasser	21 min 1.8 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	8 min 2.4 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	9 min 3.1 km

Offentlig transport

Brattbakken Linje 206	2 min 0.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	22 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 19 min

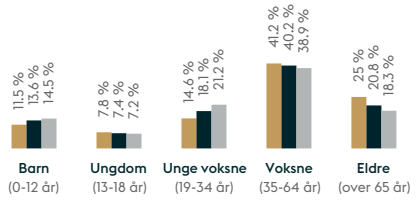
Barnehager

Trollskogen naturbarnehage (1-... 68 barn	10 min 0.7 km
Foreningen Torderød barnehage ... 14 barn	12 min 1.1 km
Bellevue barnehage (0-6 år) 81 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Joker Jeløy	1 min
Bunnpris Glassverket	14 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	14 min
Ramberg skole	17 min
Lasses Gym	18 min
Ditt Treningssenter	7 min

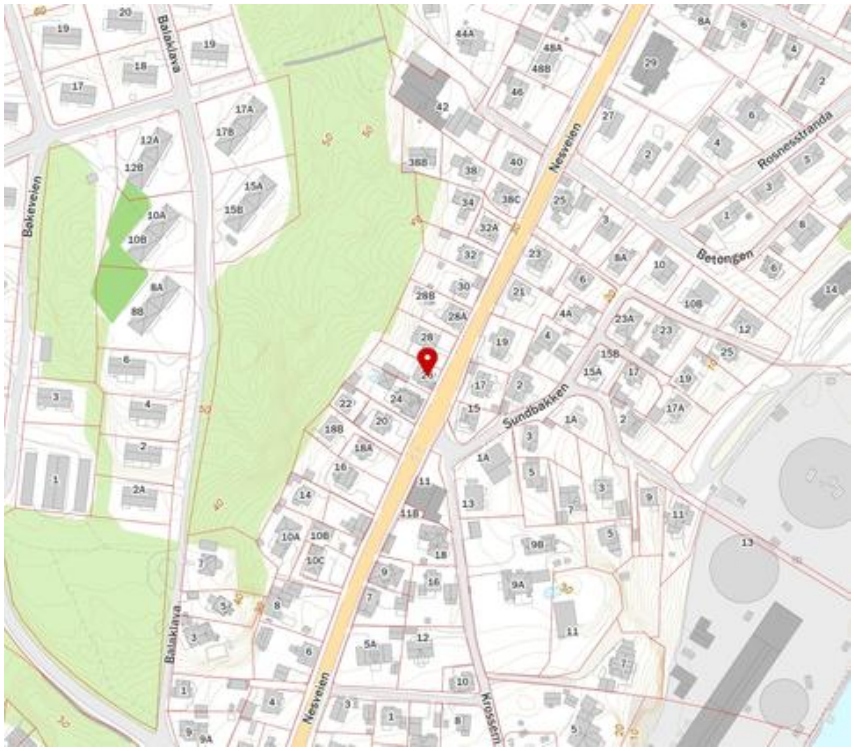
«Hyggelig, stille og koselig område»

— 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

Enebolig
Nesveien 26 , 1513 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 1650

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1869 **Eiendomsverdi ref nr:** KY9609

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i trekonstruksjoner i to etasjer over kjeller.
2. etasje med utgang til stor vestvendt takterrasse 30 kvm.
Baderom og kjøkken fra 2016, ny VV-bereder i 2023, rehabilitert pipe, ny stikkedning i 2016.

I tillegg garasjebygg med garasje, redskapsbod og innredet uthus/anneks.

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

Enebolig - Byggeår: 1902

UTVENDIG Gå til side

Valmet tak med takstein i glasert tegl.
Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag.
Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon i antatt laft eller stubb/plank, normalt for byggeår.
Fasader med vertikal trepanel.
Valmet tak med kaldtloft oppført i sperrekonstruksjon med taktro av bordkledning.
Loft ventilert langs takfot.
Vinduer med ramme og karm i tre generelt med 2-lags energiglass fra 2008.
Terrassedør med ramme og karm i tre med 3-lags energiglass fra 2015.
2. etasje med utgang til takterrasse over Hall og Bad i 1. etasje.
Rillede terrassebord opplektet på tettesjikt på bærekonstruksjon i tre. Rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Vegger og himlinger med panelplater , trepanel og slettmalte overflater.
Gulv med parkett og laminatgulv.
Etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Murt pipe med tilknyttet peisovn. Pipe rehabilitert med ny forring, øvre del av pipe erstattet med Lecapipe. sotluke tilgjengelig i kjeller.
Tretrapp med tette opptrinn, spilerekkverk på ene side av trapp.
Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.
Malte formpressede lettdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom fra 2016, ref. tidligere salgsopplysninger.
Fliser i våtsone, øvrige vegger med sokkelflis og slettmalt overflate..
Slettmalt himling med innfelt belysning.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i dusjnisje.
Slukrenne i dusj, med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje, røropplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med laminatgulv, vegger med panel, slettmalt himling med innfelt belysning.
Gulvklosett og servantskap. Klaffventil i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i kombinasjon av eldre kobberrør og nyere plastledninger i rør-i-rør system.
Plast avløp.
Bolig ventilert ved tilluftventil i yttervegg i enkelte rom, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Montert varmepumpe luft-luft. Siste service utført. i 2025.
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme og varmepumpe luft-til-luft.
VV-bereder 200 liter, fast el-tilknytning ihht. krav.
El-skap med jordfeilautomater, overlastvern 50A, 2x16mm2.
10A kurs til garasje, 16A kurs til anneks.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur på ukjent byggegrunn.
Drenssystem uten kjente oppgraderinger.
Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.
Tilbygg med baderom oppført med ringmurselementer og støpt gulv på grunn.
Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen, og gruslagt gårdsplass.
Plast avløp, fra 2016.
Inntaksledning vann i utførelse kobberrør.

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

Innvendig trapp med åpninger i rekkverk over dagens krav.
Radonmåling ikke foretatt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

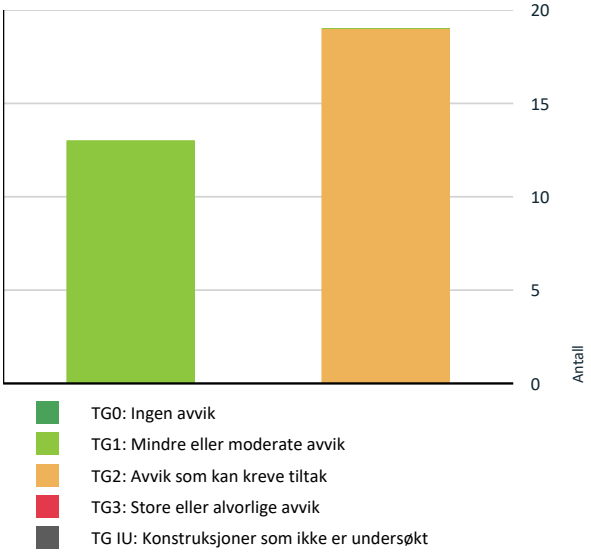
Enebolig

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

Godkjente tegninger for tilbygg med bad i 1. etasje ikke fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1902

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Valmet tak med takstein i glasert tegl.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert på takstein, lekter og undertak.
TG vurdert på bakgrunn av alder.
Tak begrenset besiktiget fra takterrasse, pga. hms-forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn av takstein, lekter og undertak, da halvparten av forventet brukstid er passert.
Vær oppmerksom på at økt alder gir høyere risiko for skader og lekkasjer, noe som kan føre til fukt- og råteskader i takkonstruksjonen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og øvrige beslag i stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Pipebeslag med stedvis avflassende overflatebehandling.

Tak over del av takterrase med manglende snøfangere.

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

Pipebeslaget bør overflatebehandles på nytt for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Snøfangere bør monteres på taket over takterrassen for å unngå fare for snø- og isras, som kan medføre personskade eller skade på eiendom.



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon i antatt laft eller stubb/plank, normalt for byggeår.
Fasader med vertikal trepanel.

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

Enkelte kledningsbord råtebeskadiget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, og råteskadet kledning bør skiftes ut.

Manglende lufting og råteskader kan føre til redusert levetid på kledning, lekter og veggkonstruksjon, samt økt risiko for fuktskader.



Fasade nord



Kledning mot sålbenk i 2. etasje



Kledning mot sålbenk i 2. etasje



Kledning i 1. etasje

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet tak med kaldtloft oppført i sperrekonstruksjon med taktro av bordkledning.
Loft ventilert langs takfot.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis nor misfarging/fuktskjolder, spesielt ved pipe. foretatt fuktmålinger, uten å påvise unormale forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på misfaget området for å avdekke eventuelle endringer over tid, samt kontrollere at det ikke utvikler seg til aktive fuktproblemer. Merk at fuktnivå kan variere med årstidene.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være at eventuelle skjulte lekkasjer eller fuktskader forverres, noe som kan føre til råte eller skade på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre generelt med 2-lags energiglass fra 2008.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert.

Sålbenkbeslag montert tett opptil dekkbord og vinduskarm. -Manglende dryppkant mellom karm og sålbenk medfører økt fuktbelastning på vinduskarm og dekkbord.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Alderen på isolerglassene tilsier økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, og det bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt utskifting ved behov.

Det bør etableres dryppkant mellom karm og sålbenk for å redusere fuktbelastning på vinduskarm og dekkbord, slik at risikoen for råteskader og redusert levetid på treverket minimeres.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrassedør med ramme og karm i tre med 3-lags energiglass fra 2015.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

2. etasje med utgang til takterrasse over Hall og Bad i 1. etasje. Rillede terrassebord opplektet på tettesjikt på bærekonstruksjon i tre. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ukjent alder på tettesjikt, dokumentasjon foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon og kunnskap om tettesjiktets alder og tilstand medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger og himlinger med panelplater , trepanel og slettmalte overflater.
Gulv med parkett og laminatgulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe med tilknyttet peisovn. Pipe rehabilitert med ny forring, øvre del av pipe erstattet med Lecapipe. sotluke tilgjengelig i kjeller.





TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tretrapp med tette opptrinn, spilerekkverk på ene side av trapp.
Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte formpressede lettdører.

Vurdering av avvik:

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

Dør til toalettrom tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Døren til toalettrommet bør justeres slik at den ikke tar i terskelen, for å unngå økt slitasje og mulig skade på både dør og terskel.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2016, ref. tidligere salgsopplysninger.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser i våtsone, øvrige vegger med sokkelflis og slettmalt overflate.. Slettmalt himling med innfelt belysning.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte fliser med hullyd, bom/løse fra underlag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre fliser med hullyd eller bom, da slike fliser kan løsne over tid og føre til skade på underliggende konstruksjon eller membran. Dette kan medføre økt risiko for vanninntrengning og følgeskader i gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne i dusj, med tilknyttet tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres drenering fra innebygget sisterne for å redusere risikoen for skjult vannlekkasje og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende drenering kan føre til at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som øker faren for fuktskader og kostbare reparasjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilluft ikke etablert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder og pga. vannledninger rør-i-rør avsluttet uten tettehylser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon for å redusere risiko for vannlekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminatgulv, vegger med panel, slettmalt himling med innfelt belysning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Gulvklosett og servantskap. Klaffventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Rommet mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilluft til rommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og god luftkvalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i boligen utført i kombinasjon av eldre kobberrør og nyere plastledninger i rør-i-rør system.

Vurdering av avvik:

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

Plastledninger uten fordelerskap, avsluttet oppunder himling i kjellerrom uten sluk.
Rør-i-rør system med manglende tettehylser i servantskap kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres fordelerskap for plastledningene, samt monteres tettehylser i servantskap på kjøkken.

Manglende fordelerskap og tettehylser medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner, samt at eventuelle lekkasjer kan være vanskelig å oppdage tidlig.



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløp.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bolig ventilert ved tilluftventil i yttervegg i enkelte rom, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

2. etasje og soverom øst i 1. etasje uten ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres ventilasjon i 2. etasje og soverom øst i 1. etasje for å sikre tilstrekkelig luftskifte.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert varmepumpe luft-luft. Siste service utført. i 2025.

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

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

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

TG 1 Varme

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV-bereder 200 liter, fast el-tilknytning ihht. krav.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

El-skap med jordfeilautomater, overlastvern 50A, 2x16mm2.
10A kurs til garasje, 16A kurs til anneks.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Samsvarserklæring for tidligere eiertid ikke tilgjengelig.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

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 Kursfortegnelse er ikke i samsvar med faktisk installerte kurser i el-skap. Kurs 15 fremkommer ikke i kursfortegnelsen.

Det bør utføres utvidet el-kontroll som tilfredsstiller NEK 405-2 på bakgrunn av manglende Samsvarserklæring(er).
Manglende Samsvarserklæring(er) medfører usikkerhet om installasjonene er utført uten autorisert installasjonsbedrift.

Konsekvens av å ikke besørge innhentet el-rapport NEK405-2 kan være at uautorisert/ufagmessig installasjon med brannfare ikke oppdages.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnmur på ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenssystem uten kjente oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Saltutslag på innside av kjellervegg, symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Etablert pumpekum i kjeller for regulering ved høy grunnvannsstand.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Det bør etableres utvendig fuktsikring og drenering av grunnmuren for å hindre videre fuktvandring og saltutslag på innside av kjellervegg.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring medfører økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og dårligere inneklima.

Ny drenering bør vurderes.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.
Tilbygg med baderom oppført med ringmurselementer og støpt gulv på grunn.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall fra bygningen og ut fra grunnmuren for å lede overflatevann bort fra konstruksjonen.

Dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på grunnmur og kjeller, samt forringe innemiljøet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Plast avløp, fra 2016.
Inntaksledning vann i utførelse kobberrør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder vannledning i kobber.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere tilstand og eventuelt skifte ut eldre vannledning i kobber, da høy alder medfører økt risiko for lekkasjer og driftsavbrudd. Regelmessig oppfølging og kontroll bør gjennomføres for å redusere faren for plutselige skader.

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig trapp med åpninger i rekkverk over dagens krav.
Radonmåling ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å unngå risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Uten radonmåling er det usikkerhet knyttet til innemiljøet, og forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboere.

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uthus med tilbygget garasje.

Garasje 16 kvm med murte yttervegger, pulttak i trekonstruksjon med takstein. Terreng i garasje med belegningsstein. Leddport i tre med portautomatikk.

Midtre del av bygningen med redskapsbod.

Øvre del av uthuset innredet med laminatgulv og vegger/himlinger med panelplater. Vinduer med pvc-karm med 2-lags isolerglass fra 2017.
Skjevheter i gulv. Pulttak med metallplater, svanke i takflate.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	52			52	30
1. etasje	87			87	
Kjeller	67			67	
SUM	**206**				**30**
SUM BRA	**206**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Trapperom/gang, kjøkken, spisestue, stue		
1. etasje	Hall m/trapp, toalettrom, bad, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller	Teknisk bod, uinnredet kjellerbod, uinnredet kjellerbod, uinnredet kjellerbod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Godkjente tegninger for tilbygg med bad i 1. etasje ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Rør; Skiftet VV-bereder i 2023
Elektro: Tilkoblet VV-bereder i 2023
Service varmepumpe i 2024

Garasje/uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje/uthus		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Garasje/uthus		Garasje, bod, anneks	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Maud Veronica Gine Lundh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	1650		0	560 m²	AREAL HENTET FRA EIENDOMSBASE (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nesveien 26

Hjemmelshaver
Lundh Maud Veronica Gine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde med nærhet til barnehage, skole, idrettsanlegg og populære turområder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	03.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KY9609

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. mai 2026

Oppdragsnummer
41-0105/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nesveien 26, 1513 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Maud Veronica Gine Lundh

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2022

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: 90428717
Forsikret i: Gjendisidge

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: HK Montering + deres samarbeidsrørlegger. Arbeidet var å bytte ut gammelt baderomsmøbel med Ikea. Januar/Februar 2026.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi vet om ingen annet arbeid enn vårt eget. Badet virker som ble oppgradert rundt 2015/2016.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har salgsoppgaven fra forrige salg og salget før der som sier noe om badet.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tette taket på garasje og bytte av råtne bord ble gjort av Virida grunnet lekkasje og dårlig blikkarbeid. Vi har bilde av før arbeidet ble gjort og under. Dette ble gjort 2024. Vask og maling ble gjort med egeninnsats og på garasjedør og ytterpanel. Hovedhuset ble vasket og malt med egeninnsats og ufaglærte. Ildsted ble byttet av faglærte, Murmester Jens Aksel Christiansen AS i 2023. Dette ble sjekket under pipesjekk av Moss kommune 2023/24. Tregjerde ble bygget og vedlikeholdt av egeninnsats, og rekkverk langs terrassen ble bygget på egeninnsats og ufaglærte i 2025. Virida fikset nyisolasjon og isoleringspanel under utstikket på huset etter funn av gammelt grevlingbo i 2024. Vi har hørt fra naboer at i ca 2015/2016 ble nytt panel lagt på hovedhuset, og utehuset ble pusset opp av tidligere eiere før oss. Vi vet ikke noe mer enn det. Garasjedøren ble slipt og malt med egeninnsats, og selve garasjemotoren er hatt service av faglærte; Kråkerøy Treindustri. De la til en ny åpnemekanisme, og generell vedlikehold av garasjemotoren. Egen dokumentasjon er på Boligmappen og faktura finnes.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi vet ingenting om dreneringsarbeid. Vi har derimot hatt faglærte inn til befaring for saltutslag i kjelleren som har vært mer til observasjon. Vi har med egeninnsats sjekket at steinkanter rundt huset og plastikk ser i ok stand ut.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Bytte til ny smart varmvannsbereder i kjelleren der en ny stikkontakt måtte legges opp. Vi fikk ikke samsvarserklæring, men vi har fakturaer vi kan vise til. Arbeidet ble gjort av Moss Rørleggerservice og Din-Elektriker AS i 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vi vet det mangler samsværserklæringer fra tidligere tilstandsrapport og tidligere eiere.

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det eneste arbeidet i forbindelse var ved riving av den tidligere garderobeskapet i gangen i første etasje, ble det funnet en eldre ubrukt vannrør som var delvis demontert. Det fikk vi bistand fra rørlegger hos Moss og baderomsservice over telefon til å kutte og kjøpe tettningspropp til. Vi har bilder som følger prosessen.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Vi vet at boligen ble endret betydelig rundt 2015/2016 av tidligere eiere med ny terrasse/balkong.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Skal være koblet til kommunen av det vi vet

---

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

Ja

Beskriv: Vært kontroll både fra Moss kommune på pipe, og vi har hatt service på varmepumpen av Moss varmepumpeservice i 2024.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Generelt malt inne og ute, utover det ikke noe mer arbeid gjort av oss i våre botid. Skiftet litt silikon enkelte steder på badet som over tid hadde fått litt svertesopp.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen radonmåling har blitt gjort av tidligere eiere som vi vet eller av oss.

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

Eventuell kommentar: Ingenting, utover å ha fikset litt på enkelte silikonfuger som hadde noe svertesopp.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen opplevelser etter at peisen ble oppgradert i 2023.

---

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)

Ja

Beskriv: Noe saltutslag kan ses på veggene, ikke noe mer enn det. Dette ble også dokumentert på tilstandsrapport i 2022.

---

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

Ja

Beskriv: Garasje mangler glass i vindu. Dette har vært sånn siden før vi flyttet inn. Ellers ble garasjetaket fikset i 2024 av Virida AS. Pipe utenfor har flasset litt på en side.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke opplevd noe feil under vår tid.

---

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

Ja

Beskriv: Det er et eldre hus og i tidligere tilstandsrapport var det funnet skjeve gulv og det er litt eldre sprekker som var dokumentert i utehus/garasje og kjeller. Dette har vi kun hatt til observasjon og ikke gjort noe med etter tips under ulike befaringer da vi flyttet inn.

---

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

Ja

Beskriv: Under forrige tilstandsrapport var det avdekket en tidligere vannskade i kjelleren som ble utarbeidet. Vi har ikke opplevd noe da vi har bodd her.

---

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

Ja

Beskriv: I utehuset kan man se skrukketroll til tider, de er ufarlige.

---

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

Ja

Beskriv: Det skal være varmefolie i gulvet i utehuset som aldri har funket siden før vi flyttet inn. Vi er usikre om det er grunnet selve panelet eller om noe mer må endres. Vi vet at varmepumpe må byttes om noen år og at man bør ha service hvert andre år. Vi har brukt Moss varmepumpeservice.

---

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: Tilstandsrapport fra 2022 da vi kjøpte boligen.

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? Boligens areal foreligger i forrige tilstandsrapport, salgsoppgave og dokumenter fra Kartverket da vi kjøpte i 2022. Derimot er det trolig ikke nøyaktig målinger fra Moss Kommune siden det er en eldre tomt. Dette forekom da vi hørte med Moss Kommune og Kartverket i forbindelse med å bygge gjerde mellom nabotomten. Det hadde ikke praktiske følger, siden gjerdet ble bygget med godkjennelse og samarbeid med naboen i Nesveien 28 og fulgte naturlige tomtegrense som tidligere gjerde fulgte. Oppkjørsel er delt i to mellom 24 og 26 som man kan se i dokumentasjon hos Kartverket.

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?

Ja

Beskriv: Det foreligger en privat skriftlig avtale som er tinglyst hos Kartverket rundt parkering siden det er en delt oppskjørsel. Det handler mest om å sikre at alle parkerer med hensyn til hverandre mtp gjester.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi er usikre om en parafintank er nedgravd i hagen etter at det tidligere har vært parafinoppvarming i huset.

---

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

Ja

Beskriv: Huset var i ca tidsrom 2014-2016 eid av naboene i Nesveien 24 og pusset opp før solgt videre til de vi kjøpte fra.

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: 41-0105/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Maud Veronica Gine Lundh	**2026-05-03**

Identifikasjon

Maud Veronica Gine Lundh

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nesveien 26
Postnr	1513
Sted	MOSS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	1650
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	145735939
Bolignr.	H0101
Merkenr.	9fca38ce-2e6d-4e28-9b54-08b6f59ef73c
Dato.	25 Aug 2022



Innmeldt av	**********

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk 11833 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11833 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Isolere loftsluke
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1902
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nesveien 26
Postnr/Sted: 1513 MOSS
Bolignr: H0101
Dato: 25.08.2022 16:43:39
Energimerkenr: 9fca38ce-2e6d-4e28-9b54-08b6f59ef73c
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 1
Bruksnr: 1650
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 145735939

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 22: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 23: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

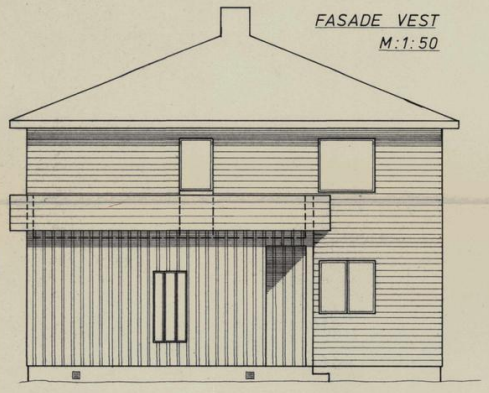
Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

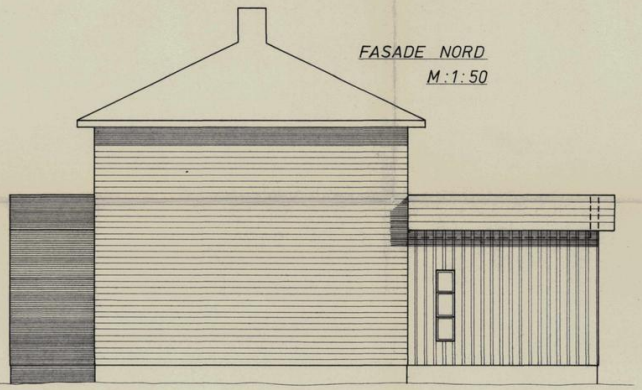
Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

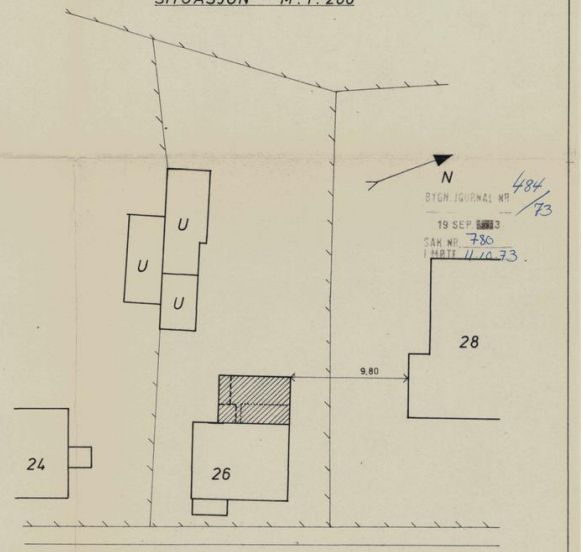
FASADE VEST
M:1:50



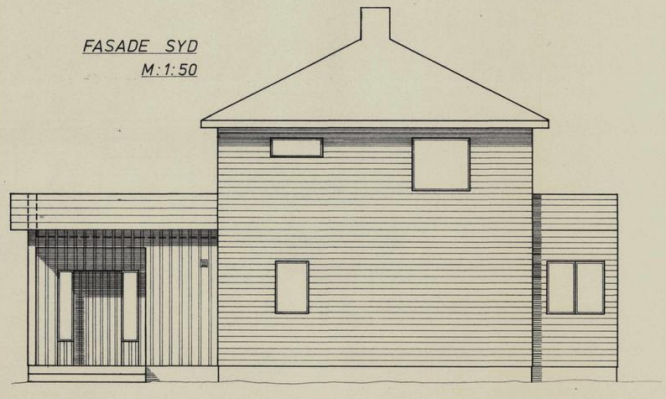
FASADE NORD
M:1:50



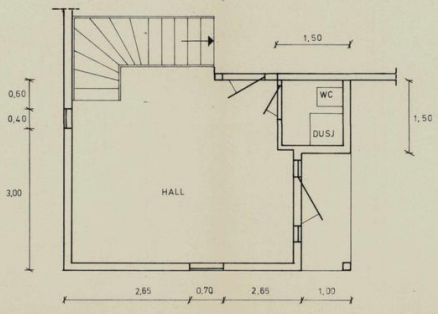
SITUASJON M:1:200



FASADE SYD
M:1:50



PLAN M:1:50

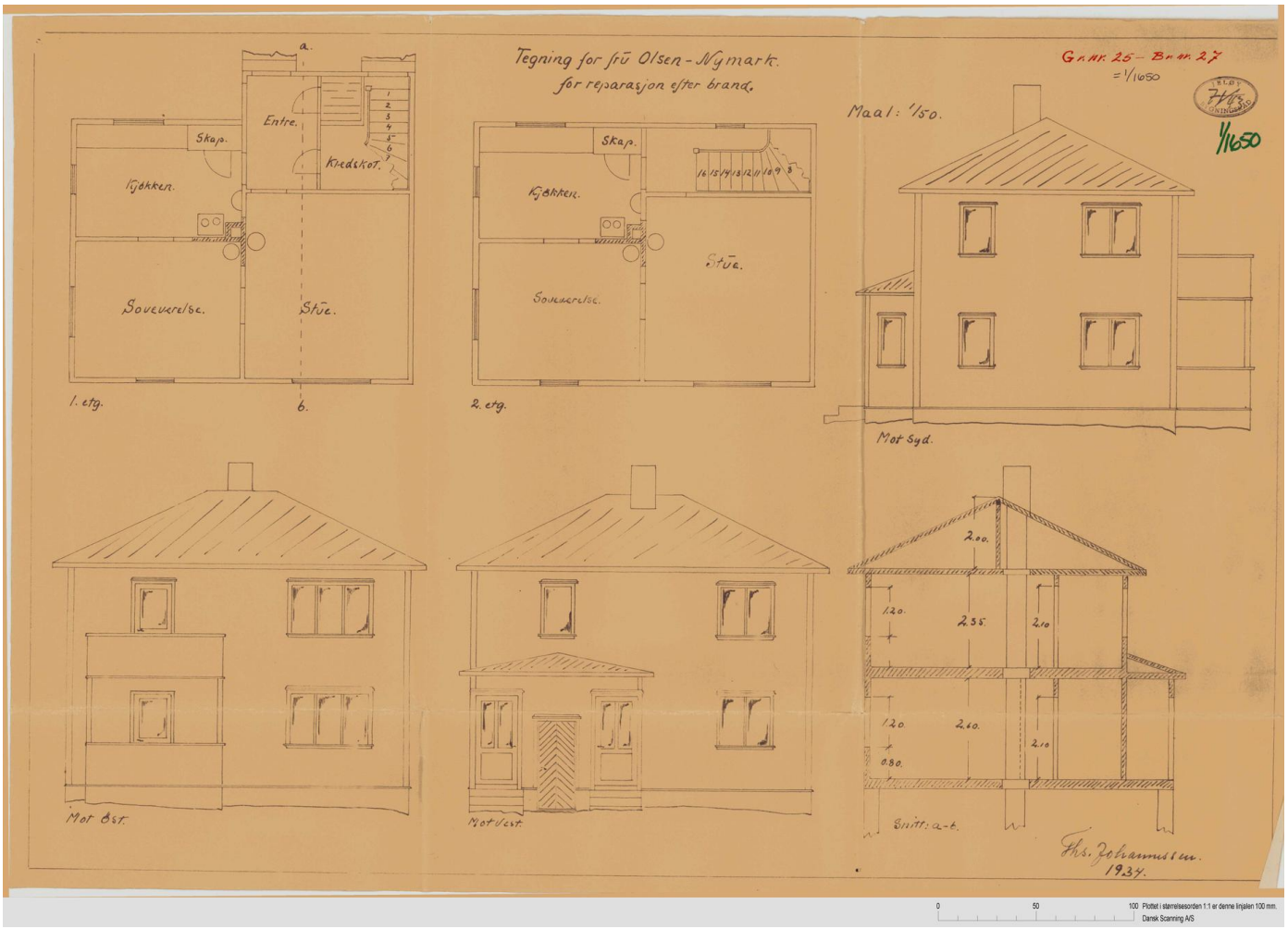


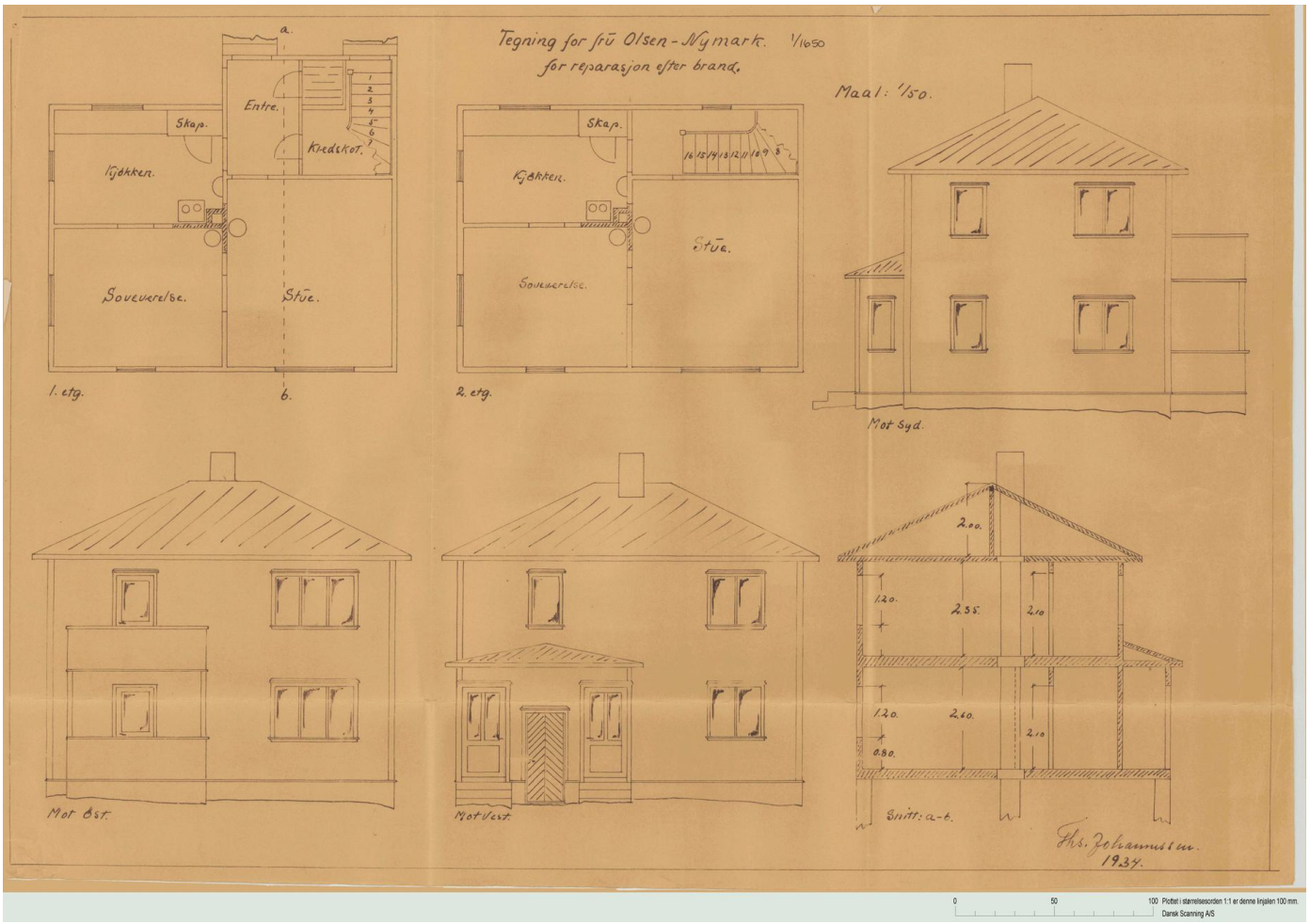
BYGN. JOURNAL NR 484/73
19 SEP 1973
SAK NR. 780
I MØTE 11.10.73

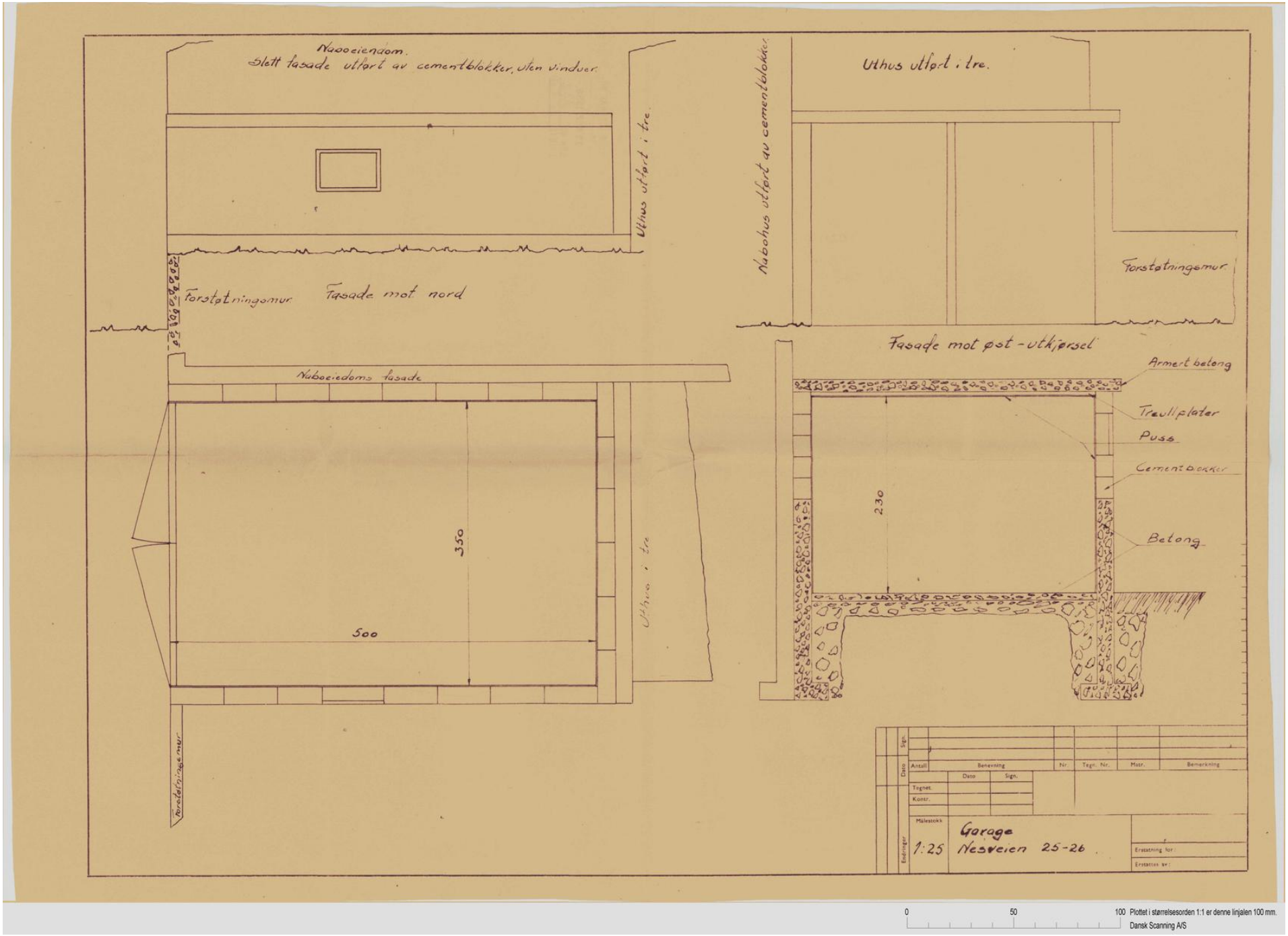
TILBYGG NESVN. 26 – NYMARK
TILBYGGET OMFATTER:
NYTT INNGANGSPARTI,
DUSJ OG W.C.,
KJELLER OG VERANDA

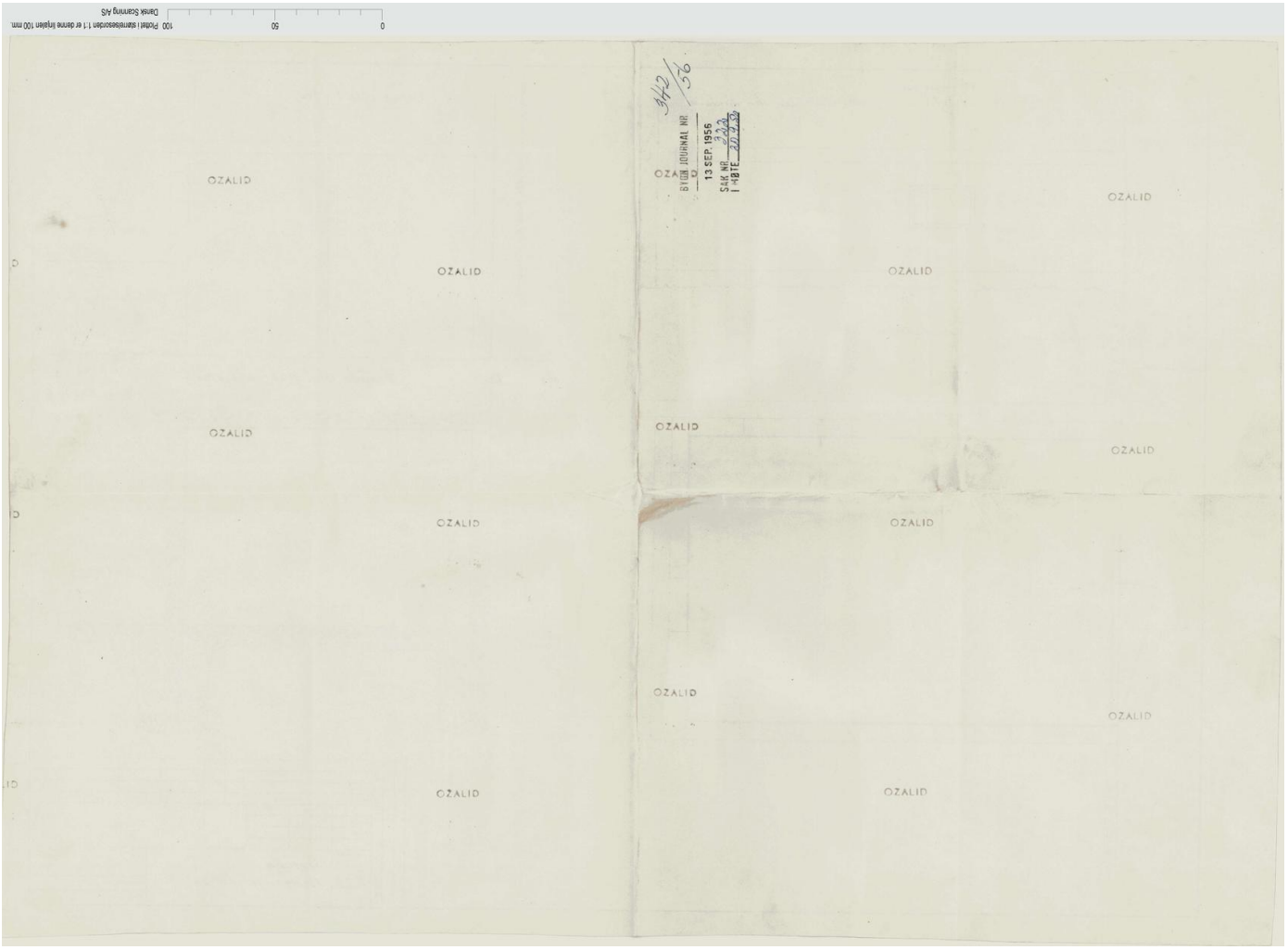
MOSS 15. sept. 1973 – Thore Has

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


Tegning for frū Olsen - Nymark.
for reparasjon efter brand.
Gnr. 25 – Bnr. 27
= 1/1650
1/1650
Maal: 1/50.
Entre.
Skap.
Kjøkken.
Kredskot.
Soveværelse.
Stūe.
1. etg.
6.
2. etg.
Mot Syd.
Mot Øst.
Mot Vest.
Snitt: a-b.
2.00.
1.20.
2.55.
2.10
2.40.
0.80.
Fhs. Johannsen.
1934.
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


Tegning for frū Olsen - Nymark. 1/1650
for reparasjon efter brand.
Maal: 1/50.
Entre.
Skap.
Kjøkken.
Kredskot.
Soveværelse.
Stūe.
1. etg.
6.
2. etg.
Mot Syd.
Mot Øst.
Mot Vest.
Snitt: a-b.
2.00.
1.20.
2.55.
2.10
2.40.
0.80.
Fhs. Johannsen.
1934.
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


Naboeiendom.
Slett fasade utført av cementblokker, uten vinduer.
Uthus utført i tre.
Forstøtningsmur
Fasade mot nord
Naboeiedoms fasade
350
500
Uthus i tre
Forstøtningsmur
Nabohus utført av cementblokker
Uthus utført i tre.
Forstøtningsmur
Fasade mot øst - utkjørsel
Armert betong
Treullplater
Puss
Cementblokker
Betong
230
Antall
Benevning
Nr.
Tegn. Nr.
Mstr.
Bemerkning
Dato
Sign.
Tegnet
Kontr.
Endringer
Målestokk
1:25
Garage
Nesveien 25-26
Erstatning for:
Erstattes av:
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


OZALID
OZALID
OZALID

Moss kommune

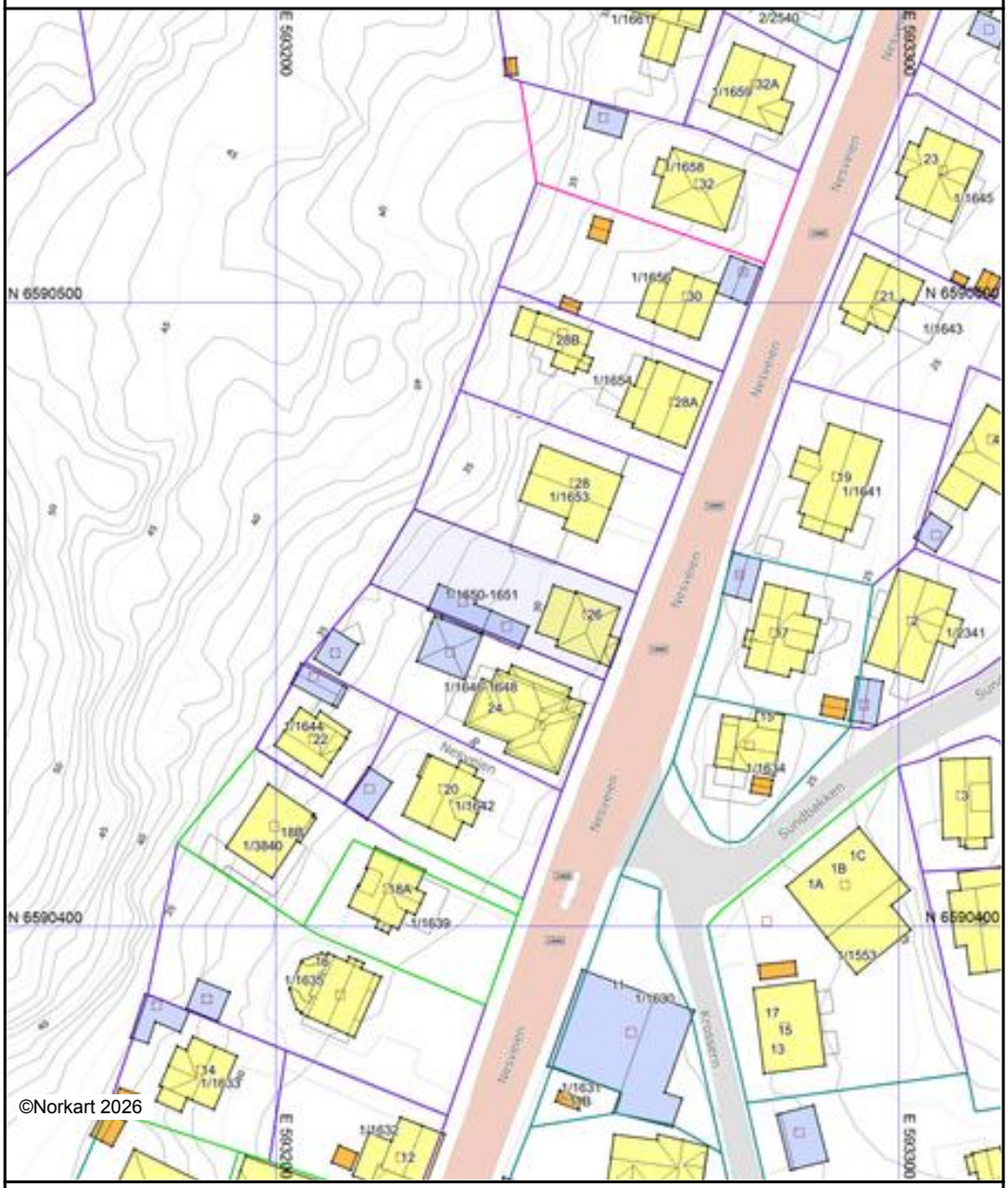
Grunnkart

Eiendom: 1/1650
Adresse: Nesveien 26
Dato: 30.04.2026
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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
Kjøreveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Park
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Industri
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Vegetasjonsskjerm
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert senterlinje

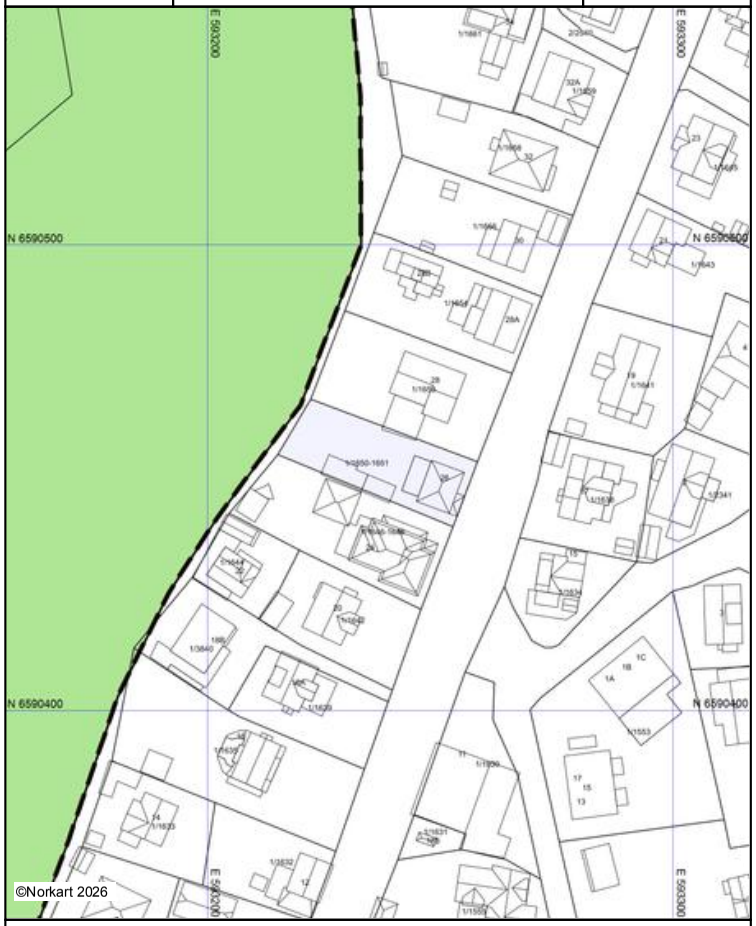
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1650
Adresse: Nesveien 26
Dato: 30.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde

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

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

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

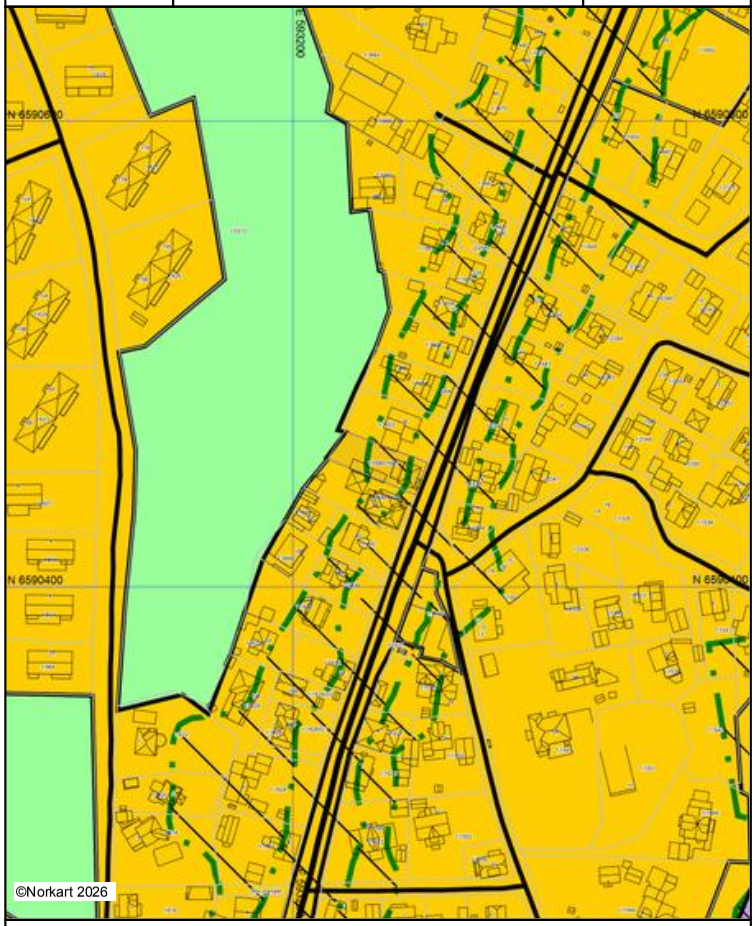
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/1650
Adresse: Nesveien 26
Dato: 30.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2026

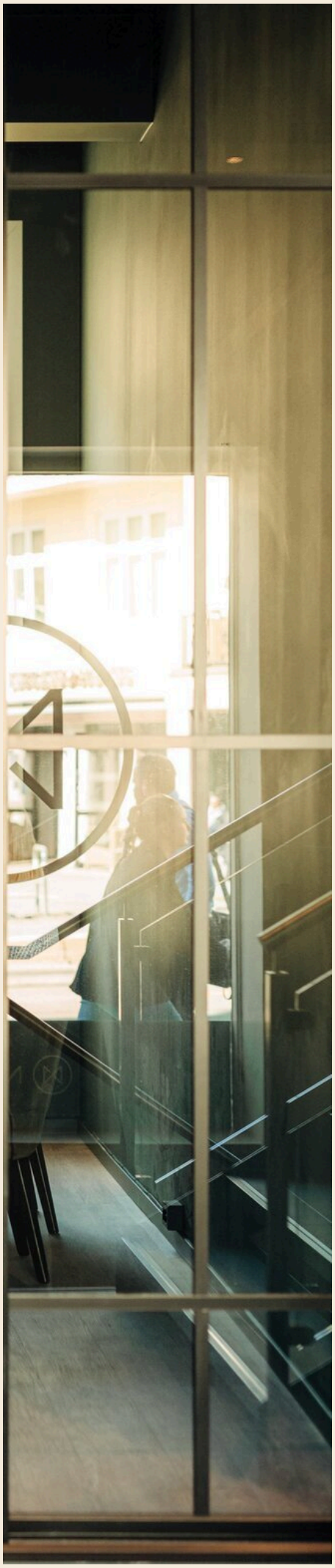
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

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.

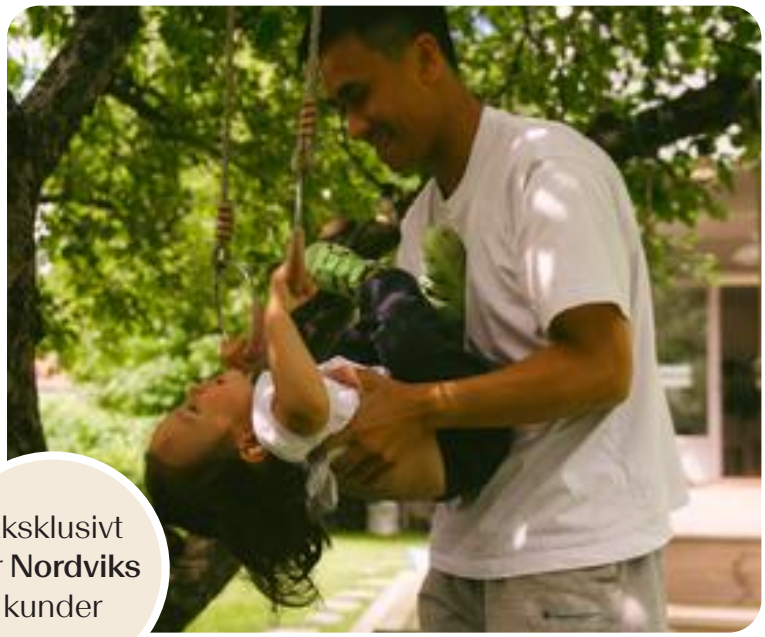


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

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: 41-0105/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nesveien 26 1513 MOSS
Matrikkel: Gnr 1, bnr 1650 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:



Tarjei Innleggen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Moss
T.innleggen@nordvikbolig.no
416 96 768



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

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