NORDVIK

Nesveien 5A

3 soverom | 175 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Nesveien 5A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
66	Andre vedlegg
71	Egenerklæringsskjema
83	Vedlegg
93	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.06.2026

Nøkkelinformasjon



Vertikaldelt tomannsbolig m/ 3 soverom og eneboligfølelse -
Sydvendt veranda og stor, inngjerdet hage - Garasje

Prisantydning	**5 650 000,-**
Omkostninger	**142 340,-**
Totalpris	**5 792 340,-**
BRA-i	**175 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Nesveien 5A!

* Oppgradert familiebolig over tre plan med eneboligfølelse.
* Oppussede overflater fra 2026.
* Stor, inngjerdet hage med gode solforhold.
* Veranda med nye terrassebord i 2025.
* Bad fra 2019 og eget toalettrom.
* 2 peisovner, varmekabler i flere rom og varmefolie i stue.
* 3 soverom samlet i egen etasje.
* Garasje og biloppstillingsplass.
* Stor vaskekjeller og gode oppbevaringsmuligheter.
* Kort vei til buss, søndagsåpen butikk og togstasjon.

Eiendommen ligger med kort vei til sjøen, flotte turområder og rekreasjonsområder. Flere barnehager, skoler, bussholdeplass og søndagsåpen dagligvarebutikk ligger innenfor gangavstand, mens Moss sentrum med togstasjon og øvrige servicetilbud ligger ca. 1,5 km unna.

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 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.










ZOO
La Femme

Gulvet i hallen er belagt med terrakottafliser med varmekabler. Toalettrommet ligger lett tilgjengelig like ved inngangspartiet.







Rommet har laminatgulv og oppvarming via Eswa varmefolie i gulvet, i tillegg til panelovner.

Boligen over tre plan og har blitt oppgradert over tid, blant annet med oppussede overflater i 2026.











Fra hallen er det adkomst til verandaen og videre ut til de hyggelige uteområdene på boligens bakside.





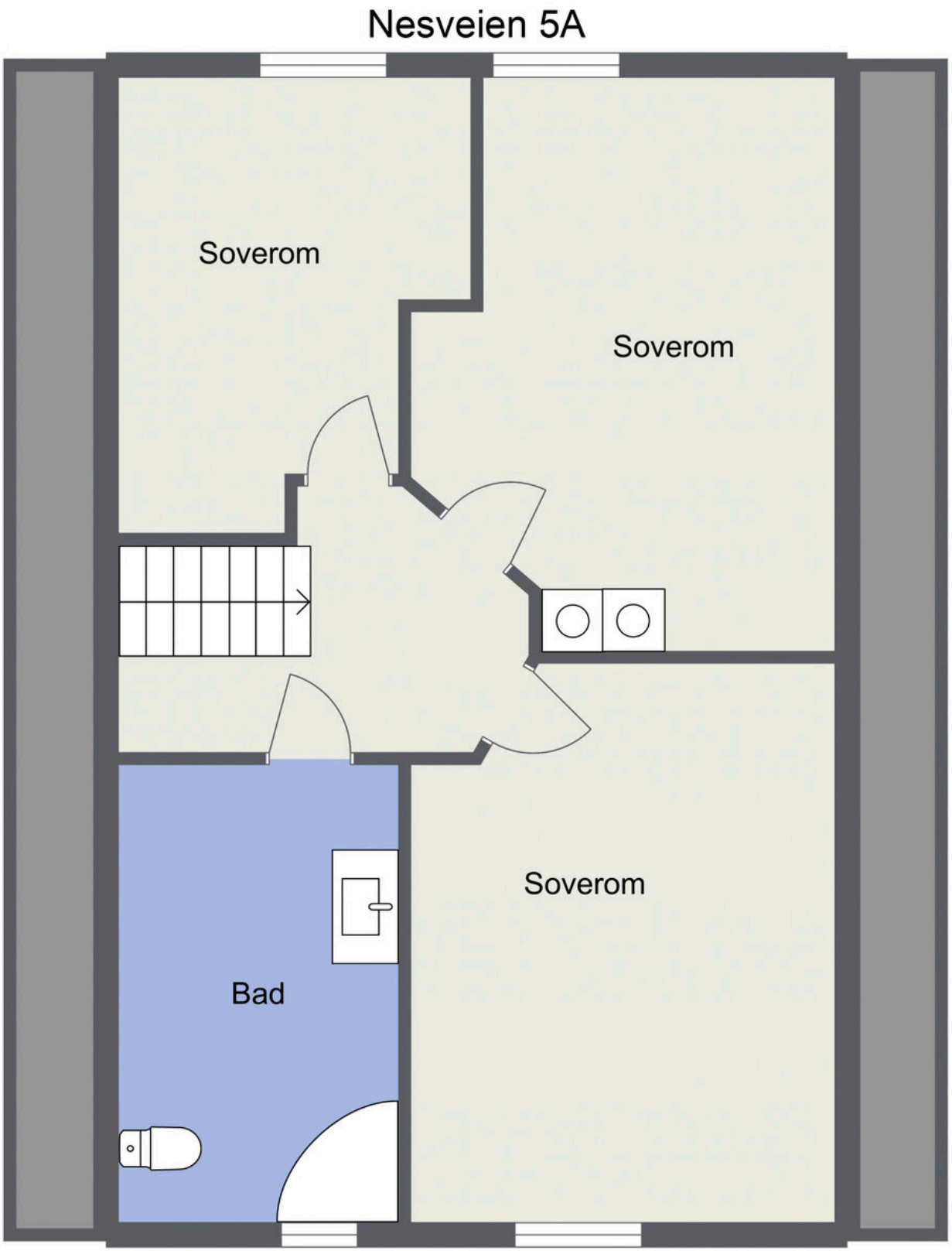
Terrassebordene på verandaen ble skiftet i 2025. Trappen leder videre ned til hagen.

Stor og solrik hage med god plass til lek og aktivitet.



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 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.







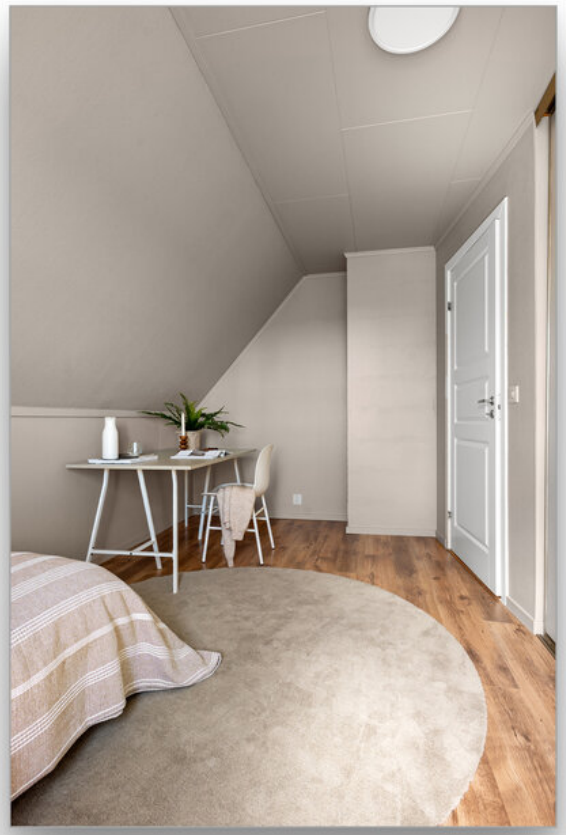


Alle boligens tre soverom er samlet i øvre etasje.

Hovedsoverommet er romslig og har en hel vegg med skyvedørsgarderobe.





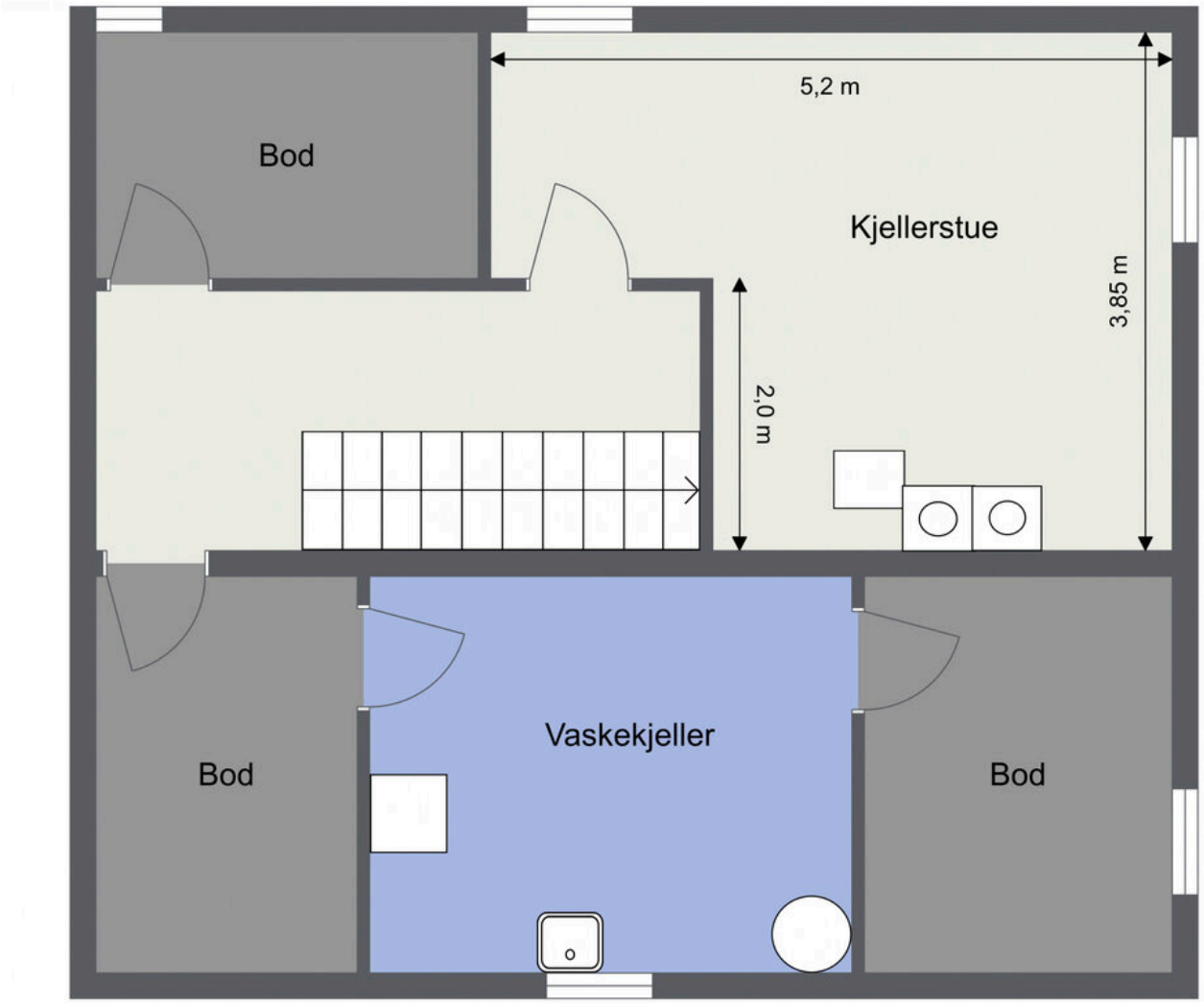




Planløsning

Underetasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

Nesveien 5A



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.

Trapp fra kjøkkenet fører ned til kjelleretasjen med vaskerom og flere boder.





Innredet kjellerstue. Rommet er ikke godkjent som varig oppholdsrom.

Vaskekjelleren har også dusjkabinett og en 200-liters varmtvannsbereder fra 2008.




Knerten



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0100/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nesveien 5A, 1513 MOSS
Gnr 1, bnr 1623, snr 2 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Rune Henning Haram
Ellen Alfsen

Kjøpesum og omkostninger
5 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
141 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
142 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
162 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 792 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 812 040,- (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
1982

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 175 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 193 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Tommansbolig
Underetasje:
BRA-i: 56 kvm. Trapperom/gang, gang, vaskekjeller, bod, bod og kjellerstue.
Total BRA: 56 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. To entréer, hall m/trapp, toalettrom og stue/kjøkken.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 11 kvm. Veranda.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Trapperom/gang, tre soverom og bad.
Total BRA: 43 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 18 kvm. Garasje
Total BRA: 18 kvm.

Ikke målbare arealer:

2.etasje har ikke måleverdig areal på 5 kvm, dvs. et totalt gulvareal på 48 kvm.

Solforhold
Selger opplyser: Sol fra 07.00 til 20.00 på sommertid.

Innhold
Boligen inneholder i dag:
1. etasje: To entréer, hall m/trapp, toalettrom og stue/kjøkken.
2. etasje: Trapperom/gang, tre soverom og bad.
Kjeller: Trapperom/gang, gang, vaskekjeller, to boder og kjellerstue.

Øvrige arealer:
- Veranda på 11 kvm.
- Felles garasje.

Standard
Eiendommen går over tre plan og ligger på en pent

opparbeidet tomt med stor hage, gode solforhold og flere hyggelige uteplasser. Eiendommen har blitt oppgradert over tid, blant annet med oppussede overflater i 2026, nye terrassebord på verandaen i 2025, oppgradert bad i 2019 og oppgradert sikringsskap. Adkomst via port til gruset gårdsplass, med parkering i garasje som deles med Nesveien 5B.

Vel innenfor møtes du av en romslig og innbydende hall med ekstra god takhøyde, som gir et luftig førsteinntrykk. Hallen har adkomst både fra boligens hovedinngang og fra baksiden av boligen, hvor en veranda på 11 kvm danner en hyggelig overgang mellom ute- og inneområdene. Gulvet er belagt med terrakottafliser med varmekabler. Toalettrommet ligger like ved inngangspartiet og har flislagt gulv og tapetserte vegger. Rommet er innredet med vegghengt servant og gulvstående toalett.

Fra hallen åpner boligen seg mot en romslig stue som utgjør boligens naturlige samlingspunkt. Store vindusflater mot hagen slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lys atmosfære. Stuen har god plass til sofagruppe og øvrig møblering, mens den åpne forbindelsen mot spisestuen gir en naturlig flyt mellom rommene. Mellom stue og spisestue er det plassert en peisovn som tilfører både varme og stemning gjennom året. Pipen ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2024. Oppvarmingen suppleres av Eswa varmefolie i gulvet.

Spisestuen ligger som en naturlig forlengelse av stuen og har god plass til et større spisebord for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster. De store vinduene gir et fint utsyn mot hagen og sørger for gode lysforhold gjennom dagen.

Kjøkkenet ligger i tilknytning til spisestuen og har adkomst både herfra og fra hallen. Innredningen består av profilerte fronter kombinert med laminat benkeplate. Hvitevarene består av integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøle-/fryseskap. Oppvaskmaskinen ble skiftet i 2020 og stekeovnen i 2021. Vinduet over benkeplassen gir godt arbeidslys og utsyn mot hagen.

· 2. etasje:
Den åpne trappeløsningen leder opp til boligens øvre etasje, hvor et takvindu slipper inn godt med dagslys.

Badet ble oppgradert i 2019 med nytt gulv, ny veggkledning og gulvvarme. Innredningen består av servantskap, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er sluk under dusjkabinettet, og rommet har plass til badekar dersom man ønsker.

Alle boligens tre soverom er samlet i øvre etasje. Hovedsoverommet er romslig og har en hel vegg med skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Også det andre soverommet har skyvedørsgarderobe. Det tredje soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har plass til både seng, skrivebord og garderobeskap i nisje.

· Kjeller
Kjelleren har innvendig adkomst fra kjøkkenet og byr på gode oppbevarings- og bruksmuligheter. Her finner du blant annet et innredet rom som i dag benyttes som kjellerstue. Rommet er ikke godkjent for varig opphold. Vedovnen bidrar til en hyggelig atmosfære.

Videre inneholder kjelleren en vaskekjeller med dusjkabinett, vaskemaskin og utslagsvask. Rommet har et moderniseringsbehov. I tillegg finnes to praktiske boder som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Innvendige overflater:
- Vegger med panel og slettmalte overflater, himlinger med panel og malte takplater.
- Gulv med laminatgulv, helteppe og fliser.
- Panel og malte takplateri himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i utførelse kobberrør.
- Plast avløp.
- Enkelte tilluftventiler i yttervegg, mekanisk avtrekk kjøkken.
- Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn i kjellerstue og i 1. etasje.
- Varmefordeling med panelovner og gulvvarme.
- Varmekabler i peisstue, vindfang, hall, bad og toalettrom, Eswa varmefolie i stue, ref. kursfortegnelse i el-skap
- VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.
- El-skap med jordfeilautomater, montert overspenningsvern

Parkering
Parkering i dobbelgarasje som deles med Nesveien 5B eller på gruslagt gårsdplass. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:
2026: Overflater pusset opp.
2025: Nye terrassebord på veranda.
2024: Rehabilitering av pipe med innvendig stålrør og montering av nytt ildsted, utført av Holte Ildsted Pipe Rehabilitering AS.
2020: Ny oppvaskmaskin.
2021: Ny integrert stekeovn.
2019: Oppgradert baderom med ny gulvvarme, nytt gulv og ny veggkledning, utført av Bretun Moss.
Samsvarserklæring for gulvvarme foreligger. Byttet klosett, utført av rørlegger.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bretun Moss, 2019, Nye varmekabler, nytt gulv og ny veggkledning.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bretun Moss 2019. Nye varmekabler, nytt gulv og ny veggkledning.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bretun Moss 2019. Nye varmekabler, nytt gulv og ny veggkledning.

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, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Holte Ildsted Pipe Rehabilitering AS, rehabilitering av pipe med innmontering av stålforing i pipe og montering av nytt ildsted. Utført november 2024.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble opplyst at det hadde vært foretatt radonmåling mens forrige eier eide huset, men vi har ikke dokumentasjon.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Det var lekkasje som forårsaket at badet ble pusset opp i 2019.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Det var utfordringer med pipa før det ble skiftet ildsted og pipa ble rehabilitert i 2024.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
TOMANNSBOLIG
Eiendommen består av en seksjonert halvdel av en vertikaldelt tomannsbolig i trekonstruksjoner i halvannen etasje over kjeller, oppført i 1982 på en eldre grunnmur. Yttervegger over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk, og fasadene har tømmermannskledning. Etasjeskillere er oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Kjelleren har støpt gulv på grunn, og har en innredet kjellerstue, eldre vaskekjeller og boder. Ytterveggene består av malt grunnmur. Bygningen har en steinmur med en tykkelse på ca. 1 meter. Byggegrunnen er ukjent.

Tak:
Saltak tekket med betongtakstein. Konstruksjonen er et saltak med kaldtloft, sperrekonstruksjon og undertak med sutakplater. Loftet er godt ventilert langs takfot og med ventiler i gavl. Adkomst til loftet er via en nedfellbar loftstrapp. Renner, nedløp og beslag er i stål, og det er montert stigetrinn og pipe med helbeslag.

Pipe/Ildsted:
Murt dobbeltløps elementpipe. Det ene pipeløpet ble rehabilitert i 2024 med innvendig stålrør, og gjelder pipeløpet hvor peisovn i 1. etasje er tilknyttet. Peisovn i kjellerstue er tilknyttet det motstående pipeløpet.

Vinduer:
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass, generelt fra 2007 og 2014.
Dører: Ytterdør mot veranda er en tredør med malt overflate. Hovedinngangsdøren er i trekonstruksjon.

Trapper/adkomst:
Tretrapper med henholdsvis åpne og tette opptrinn.

Balkong/terrasse:
Veranda på 11 m² oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, understøttet på pillarer.

VVS-installasjoner:
Vannledningene er av kobberrør og avløpsrørene er av plast. Varmtvannsberederen er på 200 liter, fra 2008, og er montert i et rom med sluk.

Ventilasjon:
Boligen har enkelte tilluftventiler i yttervegg og mekanisk avtrekk på kjøkkenet. Badet har en ventil i himlingen for naturlig oppdriftsventilering og en tilluftsspalte under dørbladet. Toalettrommet har en ventil i himlingen for naturlig oppdriftsventilering. Kjelleren har ingen ventilering/luftgjennomstrømning. Kjøkkenet har en kjøkkenventilator over kokesonen med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn i kjellerstue og i 1. etasje. Varmefordelingen skjer med panelovner og gulvvarme. Det er varmekabler i peisstue, vindfang, hall, bad og toalettrom, samt Eswa varmefolie i stuen.

Felles dobbelgarasje:
Ideell halvdel av felles dobbelgarasje. Uisolert trekonstruksjon på støpt gulv på grunn, saltak tekket med takplater i metall, renner/nedløp i plast. Vippeport i tre med portautomatikk.

Elektrisk anlegg:
El-skap med jordfeilautomater, montert overspenningsvern. Overlastvern med automatsikring 50A, 16mm2. Kursfortegnelse i overensstemmelse med installerte sikringer. Ved en eventuell varmeutviklng/brann i el-skapet vil utetthet i skapet lettere medføre brannspredning til tilstøtende

konstruksjoner. Krav til brannhemmende tetting av gjennomføringer i el-skap. Manglende Samsvarserklæring medfører usikkerhet om utførelse uten autorisert installasjonsbedrift.

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.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet og for å redusere risikoen for person- og materielle skader som følge av snø- og isras fra taket. Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

- Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Misfarging/fuktskjolder i større deler av undertaket, stedvis muggdannelser/soppsporer. Manglende lufting i skråtak. Ved utført fuktsøk ble det besiktigelsesdagen ikke påvist skadelig fukt i undertaksplatene. -Vær oppmerksom på at fuktnivå i platene vil kunne variere med klima/årstid. Lufting/ventilering i skråtaket bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tørking av undertaket. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å avdekke om årsak er alder taktekking, manglende ventilering på loft, eller luftlekkasjer fra underliggende etasje med varm fuktig luft som kondenserer mot kald overflate på loft. Mugg/soppsporer bør saneres. Manglende utbedringer vil medføre økt risiko for fuktskader, råte, redusert levetid på takkonstruksjonen, og helsemessige plager. I konstnadsestimatet er det kun medtatt sanering av synlige deler av mugg/soppdannelser, og ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak. Videre utbedringer/ombygginger er ikke medregnet her.

- Vaskerom - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom uten tettesjikt. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Nedløp og beslag
Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Åpent mellom pipe og taktekking. Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet og for å redusere risikoen for person- og materielle skader som følge av snø- og isras fra taket. Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen. Åpent mellom pipe og taktekking bør utbedres med tettende beslag for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på takkonstruksjonen.

- Rom Under Terreng
Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning. Ved fuktsøk på kjellergulv fremkommer forhøyede fuktverdier, symptom på begrenset funksjon på drenssystem. -Se beskrivelser under pkt. Fuktsikring og drenering. Det bør etableres tilfredsstillende ventilering i kjelleren for å sikre luftgjennomstrømning og redusere risiko for fukt- og muggskader. Forhøyede fuktverdier indikerer at drenssystemet kan ha begrenset funksjon, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Videre undersøkelser og eventuelle tiltak på drenering bør vurderes for å unngå ytterligere skader. Kostnadsestimat inkluderer etablering av ventilering. Oppgradering av drenssystem ikke medtatt her.

- Vaskekjeller - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom uten tettesjikt. Det bør etableres godkjent tettesjikt i våtrommet for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tettesjikt er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking
Det er påvist andre avvik: Halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tekkematerialet, lekter og undertak, TG vurdert på bakgrunn av alder. Halvparten av forventet brukstid på tekkematerialet, lekter og undertak er oppbrukt. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og planlegge for utskifting på sikt, for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

- Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen. Manglende lufting kan føre til oppfukting og råteskader i trekonstruksjonen.

- Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå. Det bør gjennomføres utbedringer av vinduer med høyt fuktnivå og de som er vanskelig å åpne eller lukke, for å hindre videre forringelse av treverket og sikre funksjonalitet. Tegn på innvendig kondensering bør undersøkes nærmere og

nødvendige tiltak iverksettes for å redusere risiko for fuktskader og råte i vinduskarmer og omkringliggende konstruksjoner.

- Overflater gulv
Det er påvist skader på overflater. Parkett lokalt beskadiget med delvis løs laminat. Knirk i gulv i trapperom/gang i 2. etasje pga. skjevheter i undergulv. Skadet parkett og løs laminat bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse av gulvet og redusere risikoen for personskade eller økt slitasje på underliggende konstruksjon.

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

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

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

- Ventilasjon
Det er avvik: Soverommene i 2. etasje med manglende ventilering. Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon på soverommene i 2. etasje for å sikre tilstrekkelig luftskifte. Manglende ventilering kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

- Varmtvannstank
Det er påvist andre avvik: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på alder. Det anbefales å følge med på berederens tilstand og vurdere utskiftning ved tegn til funksjonssvikt, da risikoen for lekkasje eller driftsstans øker med alderen.

- Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Ved fuktsøk i kjeller ble det påvist forhøyede fuktverdier i kjellergulv og på innside av grunnmur. Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Det bør etableres eller forbedres utvendig fuktsikring og drenering ved grunnmuren for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning. Bruken av kjeller vil være avgjørende. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling i kjeller/underetasje, samt redusert levetid på bygningskonstruksjonen.

- Grunnmur og fundamenter
Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen. Vertikal sprekk fremkommer på innside av grunnmur i kjeller. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til den vertikale sprekken på innsiden av grunnmuren i kjelleren. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan sprekken utvikle seg og medføre redusert stabilitet og bæreevne i konstruksjonen.

- Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygget. Fall bør være min. 1:50 i avstand 3 meter ut fra grunnmur. Dårlig fall eller flatt terreng kan føre til at overflatevann samler seg inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på bygningskonstruksjonen.

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

- Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu med trekarm i del av vegg bak dusjkabinett definert som våtsone.
Dusjkabinett beskytter vinduet for direkte vannbelastning og reduserer risiko, men kan ikke vurderes som fuktsikring av våtrommet. TG pga. standardens krav til overflater i våtsone. Det anbefales å fuktbeskytte eller bytte ut vindu med trekarm i våtsone for å hindre fuktskader og forringelse av materialet over tid. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og skade på både vindu og tilstøtende konstruksjoner. Dusjkabinett reduserer risikoen, men

regnes ikke som tilstrekkelig fuktsikring etter gjeldende standard.

- Ventilasjon
Rommet har kun naturlig avtrekk. Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Kun naturlig avtrekk kan medføre dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

- Taktekking
Det er påvist andre avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er ikke observert svekkelser, TG vurdert på bakgrunn av alder. Det bør gjennomføres jevnlige undersøkelser av taktekkingen da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av eldre taktekking er økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

- Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen. Manglende lufting kan føre til oppfukting og råteskader i trekonstruksjonen.

- Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist andre avvik: Lokale muggdannelser på underside av sutakplater, hvor platene tidligere har ligget ned på isolasjonen. Stedvis noe fuktskjolder, ved fuktmålinger ble det ikke påvist unormale forhold. Muggdannelser bør saneres/fjernes ved rengjøring. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for videre mugg- og fuktskader, som kan føre til forringelse av konstruksjonen og dårligere inneklima. Vær oppmerksom på stedlige fuktskjolder, fuktnivå kan variere med klima/årstid. Vær oppmerksom på åpning mellom pipe og taktetting pga. manglende overgangsbeslag, hvor fukt kan drive inn ved slagregn. - Se beskrevet under pkt. Nedløp og beslag.

- Vinduer
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Antydning til punktert glass i takvindu. Karm takvindu med noe skjolder/misfarging, ved fuktmåling ble det ikke påvist unormale forhold. Dekkbord/omramming på side av vindu montert tett ned på sålbenk, medfører fuktopptrekk i endeved på dekkbord. Det bør vurderes utskifting av glass i takvindu dersom punktert glass bekreftes, for å unngå redusert isolasjonsevne og risiko for ytterligere fuktskader. Dekkbord/omramming bør justeres slik at det ikke ligger tett mot sålbenk, for å hindre fuktopptrekk og forlenge levetiden på treverket.

- Dører
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er avvik: Dør med klimaslitasje/manglende vedlikehold. Dekkbord/omramming på side av dør montert tett ned på sålbenk, medfører fuktopptrekk i endeved på dekkbord. Påvist råte i dekkbord. Råteskadet dekkbord må skiftes ut, og det bør gjennomføres vedlikehold av dør og omramming for å forlenge levetiden og unngå ytterligere skader på konstruksjonen.

- Overflater gulv
Det er påvist andre avvik: Fliser i hall med stedvis bom/løse fra underlag og oppsprekking i fuger. Fliser med bom eller løse fliser bør festes eller skiftes ut, og oppsprekking i fuger bør utbedres. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for at fliser løsner eller sprekker ytterligere, noe som kan føre til skader på gulvet og redusert levetid på overflaten.

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

- Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu med trekarm i del av vegg bak dusjkabinett definert som våtsone. Det anbefales å fuktbeskytte eller bytte ut vindu med trekarm i våtsone for å hindre fuktskader og forringelse av materialet over tid. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og skade på både vindu og tilstøtende konstruksjoner. Dusjkabinett reduserer risikoen, men regnes ikke som tilstrekkelig fuktsikring etter gjeldende standard.

- Ventilasjon
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. For dagens endrede bruk anbefales oppgradering av ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte. Begrenset ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for muggskader.

- Overflater og konstruksjon
Det er avvik: Fliser med bom/løse fra underlag. Løse fliser bør festes eller skiftes ut for å unngå at flisene sprekker eller løsner ytterligere, noe som kan føre til skade på underliggende konstruksjon og økt risiko for fuktskader.

- Teknisk anlegg
Det er avvik: Det er ikke etablert tilluft til rommet. Det bør etableres tilluft til rommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og bedre luftkvalitet. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader.

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

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

- Ventilasjon | Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det bør vurderes å etablere ventilering med kontinuerlig drift for å tilpasse det til dagens bruksmønster. Manglende tilpasning kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, noe som kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

- Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Ved fuktsøk på kjellergulv fremkommer forhøyede fuktverdier. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt tiltak for utbedring av drenering og tettesjikt, da forhøyede fuktverdier på kjellergulv indikerer at dagens løsning har begrenset effekt. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og redusert inneklima i kjelleretasjen.

- Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det bør etableres tilstrekkelig fall på terreng bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen. Mangelfull bortledning av overvann kan føre til fuktskader i konstruksjonen, redusert levetid på bygningsdeler og økt risiko for inntrenging av vann i kjeller eller grunnmur.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav. Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer. Manglende radonmålinger medfører usikkerhet om innemiljøet er trygt. Det opplyses tidligere eier utførte radonmåling med verdier under tiltaksgrense, dokumentasjon foreligger ikke. Merk at det er krav til dokumentert radonmåling ved utleie. Rekkverkshøyden på verandaen bør tilpasses dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker. For lavt rekkverk kan medføre økt fare for personskade. Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for at barn eller andre kan falle gjennom eller sette seg fast. Manglende utbedring kan medføre økt fare for personskade.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden på verandaen bør økes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker. Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp bør utbedres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn. Manglende håndløper i trappeløpet bør monteres for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen. Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da langvarig eksponering for radon kan medføre helserisiko. Manglende radonsperre gir økt risiko for inntrenging av radongass i boligen.

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
Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.
For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

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:
- Varmekabler i peisstue, vindfang, hall, bad og toalettrom, samt Eswa varmefolie i stue.
- Peisovn i 1. etasje og i kjellerstue tilknyttet murt dobbeltløps elementpipe, hvor det ene pipeløpet ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2024.
- Elektrisk oppvarming.

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

MIB opplyser at siste feiing ble utført 05.01.2024 og siste tilsyn ble utført 12.03.2026, uten registret avvik på fyringsanlegget.

Informasjon om strømforbruk
Eiendommen har vært utleid og det er uvisst om det er inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 618,-pr. 2026

Kommunale avgifter har vært samlet på Nesveien 5B, mens 5A bare har hatt eiendomsskatt. Kommunale avgiftene deles 50/50 på A og B.

Inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk.

Da det er felles vannmåler med naboen så anbefales det å få to separate vannmålere slik at man betaler for sitt eget forbruk. I tillegg bør man gi beskjed til Moss kommune om at man ønsker separate fakturaer. Om man ikke gjør dette eller får dette til må man beregne at disse kostnadene deles i to mellom enhetene.

Eiendomsskatt
Kr 6 335,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 724 526,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 898 103,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber.

Sameiet

Om sameiet
Sameiet består av 2 boligseksjoner.

Sameiet blir opprettet når eiendommen blir solgt og de nye eierne av Nesveien 5A og 5B kan selv avgjøre hva de vil ha som felleskostnader og hva de vil ha som individuelle kostnader.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse

for de øvrige brukerne av eiendommen.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 139 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med plen, gjerde og beplantning. Gårdsplassen er gruslagt.

Tomten er fellesareal for seksjonene i Nesveien 5A og 5B. Gårdsplass og garasje disponeres i fellesskap. Nesveien 5A har eksklusiv rett til hagearealet mot syd og vest, mens Nesveien 5B har eksklusiv rett til utvendig bod og hagearealet på motsatt side av gjerdet. Se vedlagt kart i salgsoppgaven.

I følge grunnkart er tomtegrensene mot nord og øst nøyaktig (>=30<=200 cm). Mot syd og vest er tomtegrensene mindre nøyaktig >200<=500cm.

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

Radonmåling
Selger opplyser: Det ble opplyst fra forrige eier at det var foretatt radonmåling og at det var innenfor normale verdier. Selger har ikke dokumentasjon på dette, men i følge radonkartet stemmer dette godt. Vi kjøpte boligen i 2016.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Krossern på Jeløy. Her bor du med umiddelbar nærhet til sjøen, kulturlandskap og rekreasjonsområder. En kort spasertur tar deg til Rosnes, med strand, båthavn ved Betongen og roklubb i Mossesundet. Den idylliske kyststien som strekker seg rundt øya er også lett tilgjengelig.

Med base i Nesveien har du et rikt utvalg av opplevelser innen rekkevidde. Røed gård, med sine gallerier, butikker og kafé, ligger i nabolaget. En kort sykkel- eller kjøretur unna finner du Alby gård og Galleri F15, omgitt av turstiene i Albyskogen. For barnefamilier er det gangavstand til Torderød og Ramberg skoler, samt flere barnehager som Trollskogen og Torderød.

Hverdagslogistikken er enkel. Dagligvarehandelen kan gjøres hos Joker Jeløy, som ligger kun et par minutter unna. For et større utvalg er det kort vei med bil til Moss sentrum, Høyda og Mosseporten kjøpesenter. Nærmeste busstopp er 300 meter fra eiendommen, og Moss stasjon gir gode togforbindelser videre mot Oslo.

Området byr også på varierte fritidsaktiviteter. Bellevue stadion, hjemmebanen til Sprint Jeløy, er i sykkelavstand, og det samme gjelder Moss tennisklubb. Jeløya er kjent for sitt aktive seilermiljø ved Søly båthavn, et område som også er populært for surfing og kiting.

Offentlig kommunikasjon
Moss verft (busstopp): 2 min. gange
Moss stasjon: 21 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: 12 min. gange
Foreningen Torderød barnehage: 11 min. gange
Bellevue barnehage: 15 min. gange
Torderød skole (1-10.trinn): 11 min. gange
Ramberg skole (1-7.trinn): 16 min. gange
Hoppern skole (8-10.trinn): 20 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
Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig, datert 15.11.1983.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipe, datert 21.02.2025.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av boligen datert 21.02.1981, samt tegninger av garasjen datert 1981. Det er noe avvik opp mot dagens løsning: Et rom i kjelleren som på tegningene er godkjent som hobbyrom, er i dag innredet og benyttet som kjellerstue. Rommet er ikke godkjent for varig opphold. Omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel, eller fra hoveddel til tilleggsdel, er søknadspliktig og må godkjennes av kommunen.

Det foreligger også tegninger fra seksjoneringen som samsvarer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke tilknyttet reguleringsplan, området er uregulert. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Eiendommen er tillnyttet følgende kommuneplan:
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021
Delareal: 387 m2. KPHensynsonenavn: H210.
KPStøy: Rød sone iht. T-1442
Delareal: 500 m2. KPHensynsonenavn: H220. KPStøy: Gul sone iht. T-1442.
Delareal: Arealbruk: 1 139 m2. Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Områdeter hovedsakelig avsatt til boligbebyggelse. Deler av eiendommen omfattes av hensynssoner for støy, herunder gul og rød støysone iht. T-1442.

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

3103/1/1623/2:
21.02.1899 - Dokumentnr: 906480 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:1623
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dokumentet er forsøk innhentet pr. 16.06.2026. Konferer megler ved spørsmål.

16.03.2017 - Dokumentnr: 235579 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 200,-
Grunnpakke Hus kr. 13 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Alle påmeldte visninger gratis) kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Samlet skal selger betale kr. 159 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. juni 2026

Ansvarlig megler
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

Megler 2
Jeanette Hornsletten, Daglig leder / Salgsleder / Partner
Tlf. 91552939

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 5A

Nabolaget Krossern/Rosnes - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Torderød skole (1-10 kl.) 90 elever, 7 klasser	10 min 0.9 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 374 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Reier skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	22 min 1.9 km
Refsnes skole (1-7 kl.) 213 elever, 13 klasser	6 min 2.6 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 410 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	24 min 2 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 3 km

Offentlig transport

Moss verft Linje 206	2 min 0.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	21 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

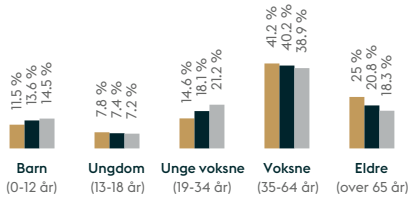
Barnehager

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

Dagligvare

Joker Jeløy	1 min
Bunnpris Glassverket	13 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

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

«Hyggelig, stille og koselig område»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100



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

Tilstandsrapport

Seksjonert tomannsbolig
Nesveien 5A , 1513 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 1623, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 14.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1891 **Eiendomsverdi ref nr:** TW3432

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

Seksjonert halvdel av vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1982 på eldre grunnmur, trekonstruksjoner i halvannen etasje over kjeller.
I tillegg disponeres ideell halvdel av felles dobbelgarasje.

Baderom renovert i 2019, inkludert ny gulvvarme.
Overflater oppusset i 2026.

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

Seksjonert tomannsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med betongtakstein.
Renner, nedløp og beslag i stål. Montert stigetrinn, pipe med helbeslag.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med tømmermannskledning.
Saltak med kaldtloft. Sperrekonstruksjon, undertak med sutakplater.
Loft godt ventilert langs takfot og med ventiler i gavl. Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass, generelt fra 2007 og 2014.
Takvindu i tre med 2-lags isolerglass, ukjent alder.
Ytterdør mot veranda, tredør med malt overflate.
Ytterdør i trekonstruksjon.
Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på pillarer.
-Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

INNVENDIG Gå til side

Vegger med panel og slettmalte overflater, himlinger med panel og malte takplater.
Laminatgulv generelt, kjellerstue med helteppe, entre/hall med klinkerfliser.
Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Murt dobbeltløps elementpipe.
Det ene pipeløpet ble rehabilitert i 2024 med innvendig stålrør, gjelder pipeløp hvor peisovn i 1. etasje er tilknyttet.
Peisovn i kjellerstue tilknyttet motstående pipeløp.
Kjeller med innredet kjellerstue, eldre vaskekjeller og boder.
Yttervegger med malt grunnmur, støpt kjellergulv, kjellerstue med helteppe.
Tretrapper med hhv. åpne og tette opptrinn.
-Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom oppgradert i 2019.
Baderomsplater.
Gulv med etablert fallforhold.
Belegg med oppkant på vegger og hevet dørterskel. Belegg tilsluttet plastsluk med klemring.
Sluk under dusjkabinett, og ved avsatt plass for badekar.
Dusjkabinett, gulvklosett, servantskap. Røropplegg for badekar.
Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering, tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom bak dusj, uten å påvise unormale forhold.

Vaskekjeller
Vaskekjeller med betonggulv og vegger med malt grunnmur.
Dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin, utslagskum. Plastsluk.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med fronter i malt mdf, laminat benkeplate.
Integrert platetopp og stekeovn. Innbygget oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrom med flislagt gulv og vegger med tapet.
Veggmontert servant, gulvklosett. Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i utførelse kobberrør.
Plast avløp.
Enkelte tilluftventiler i yttervegg, mekanisk avtrekk kjøkken.
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn i kjellerstue og i 1. etasje.
Varmefordeling med panelovner og gulvvarme.
Varmekabler i peisstue, vindfang, hall, bad og toalettrom, Eswa varmefolie i stue, ref. kursfortegnelse i el-skap
VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.
El-skap med jordfeilautomater, montert overspenningsvern.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent bygegrunn. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Tykk eldre steinmur med drenssystem i hovedsak fra byggeår.
Steinmur med tykkelse ca. 1 meter.
Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen.
Inntaksledning vann med kobberrør. Plast avløp.
Felles hovedvannmåler i beskrevet seksjon, med undermåler i seksjon 1.

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

Veranda med avvik i rekkverkshøyde.
Radonmåling ikke foretatt.
Innvendig trapp med åpninger i trinn og rekkverk over dagens krav.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

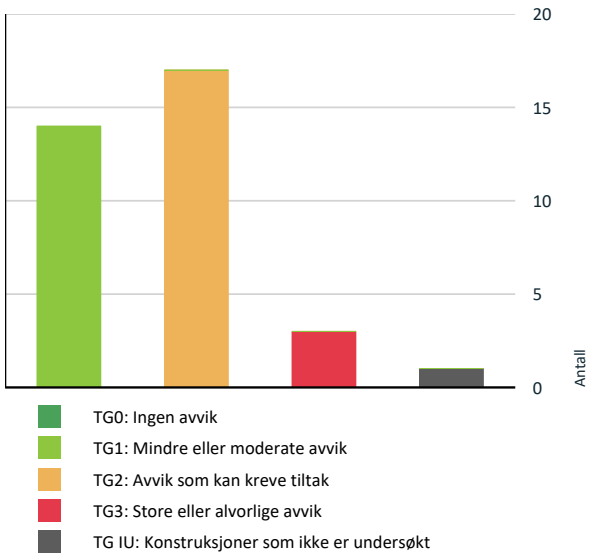
Seksjonert tomannsbolig

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

Hobbyrom i kjeller innredet som kjellerstue. -Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om endring/søknad.
Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til ventilasjon og mengde dagslys.

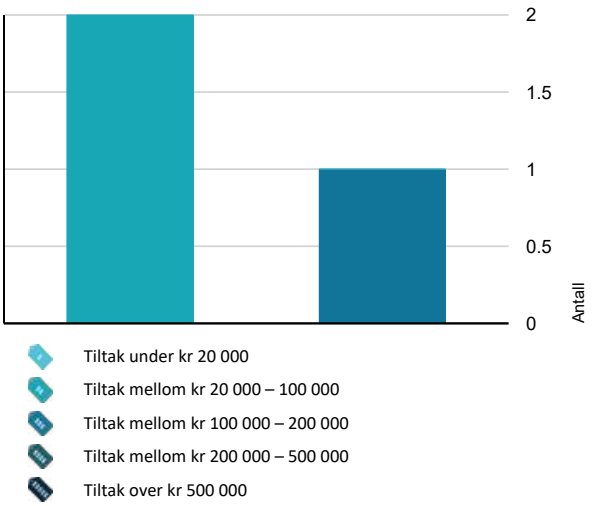
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Seksjonert tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg Gå til side

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

Våtrom > 2. 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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Tilstandsrapport

SEKSJONERT TOMANNSBOLIG

Byggeår
1983

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Det er ikke observert svekkelser, TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlige undersøkelser av taktekkingen da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av eldre taktekking er økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål. Montert stigetrinn, pipe med helbeslag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Åpent mellom pipe og taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet og for å redusere risikoen for person- og materielle skader som følge av snø- og isras fra taket.

Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Åpent mellom pipe og taktekking bør utbedres med tettende beslag for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





Sett fra innvendig på loft, ved pipe

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen. Manglende lufting kan føre til oppfukting og råteskader i trekonstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med kaldtloft. Sperrekonstruksjon, undertak med sutakplater. Loft godt ventilert langs takfot og med ventiler i gavl. Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Lokale muggdannelser på underside av sutakplater, hvor platene tidligere har ligget ned på isolasjonen.
Stedvis noe fuktskjolder, ved fuktmålinger ble det ikke påvist unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Muggdannelser bør saneres/fjernes ved rengjøring.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for videre mugg- og fuktskader, som kan føre til forringelse av konstruksjonen og dårligere inneklima.

Vær oppmerksom på stedlige fuktskjolder, fuktnivå kan variere med klima/årstid.
Vær oppmerksom på åpning mellom pipe og taktetting pga. manglende overgangsbeslag, hvor fukt kan drive inn ved slagregn. -Se beskrevet under pkt. Nedløp og beslag.

Tilstandsrapport





Etablert lufting i skråtak



Lokale uggdannelser



Fuktmåling på loft

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass, generelt fra 2007 og 2014.
Takvindu i tre med 2-lags isolerglass, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Antydning til punktert glass i takvindu.
Karm takvindu med noe skjolder/misfarging, ved fuktmåling ble det ikke påvist unormale forhold.

Dekkbord/omramming på side av vindu montert tett ned på sålbenk, medfører fuktopptrekk i endeved på dekkbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av glass i takvindu dersom punktert glass bekreftes, for å unngå redusert isolasjonsevne og risiko for ytterligere fuktskader.

Dekkbord/omramming bør justeres slik at det ikke ligger tett mot sålbenk, for å hindre fuktopptrekk og forlenge levetiden på treverket.



Takvindu



Vindusomramming/dekkbord

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør mot veranda, tredør med malt overflate.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er avvik:

Dør med klimaslitasje/manglende vedlikehold.
Dekkbord/omramming på side av dør montert tett ned på sålbenk, medfører fuktopptrekk i endeved på dekkbord. Påvisty råte i dekkbord.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadet dekkbord må skiftes ut, og det bør gjennomføres vedlikehold av dør og omramming for å forlenge levetiden og unngå ytterligere skader på konstruksjonen.





TG 1 Ytterdør hovedinngang

Beskrivelse

Ytterdør i trekonstruksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på pillarer.
-Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger med panel og slettmalte overflater, himlinger med panel og malte takplater.

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Laminatgulv generelt, kjellerstue med helteppe, entre/hall med klinkerfliser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Fliser i hall med stedvis bom/løse fra underlag og oppsprekking i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fliser med bom eller løse fliser bør festes eller skiftes ut, og oppsprekking i fuger bør utbedres.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for at fliser løsner eller sprekker ytterligere, noe som kan føre til skader på gulvet og redusert levetid på overflaten.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt dobbeltløps elementpipe.
Det ene pipeløpet ble rehabilitert i 2024 med innvendig stålrør, gjelder pipeløp hvor peisovn i 1. etasje er tilknyttet.
Peisovn i kjellerstue tilknyttet motstående pipeløp.



Feieluker på loft, enepipeløp rehabilitert

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller med innredet kjellerstue, eldre vaskekjeller og boder.
Yttervegger med malt grunnmur, støpt kjellergulv, kjellerstue med helteppe.

Vurdering av avvik:

• Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Ved fuktsøk på kjellergulv fremkommer forhøyede fuktverdier, symptom på begrenset funksjon på drenssystem. -Se beskrivelser under pkt. Fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering i kjelleren for å sikre luftgjennomstrømning og redusere risiko for fukt- og muggskader.

Forhøyede fuktverdier indikerer at drenssystemet kan ha begrenset funksjon, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Videre undersøkelser og eventuelle tiltak på drenering bør vurderes for å unngå ytterligere skader.

Kostnadsestimat inkluderer etablering av ventilering. Oppgradering av drenssystem ikke medtatt her.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper med hhv. åpne og tette opptrinn.
-Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.





VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom oppgradert i 2019.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater.

Vurdering av avvik:

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

Vindu med trekarm i del av vegg bak dusjkabinett definert som våtsone.

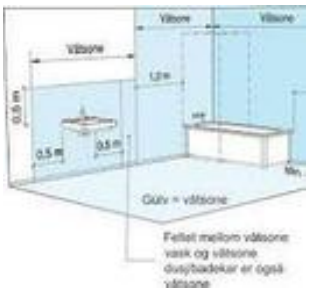
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å fuktbeskytte eller bytte ut vindu med trekarm i våtsone for å hindre fuktskader og forringelse av materialet over tid.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og skade på både vindu og tilstøtende konstruksjoner.

Dusjkabinett reduserer risikoen, men regnes ikke som tilstrekkelig fuktsikring etter gjeldende standard.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med etablert fallforhold.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg med oppkant på vegger og hevet dørterskel. Belegg tilsluttet plastsluk med klemring.
Sluk under dusjkabinett, og ved avsatt plass for badekar.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, gulvklosett, servantskap. Røropplegg for badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering, tilluftsspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For dagens endrede bruk anbefales oppgradering av ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte.

Begrenset ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for muggskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskekjeller med betonggulv og vegger med malt grunnmur.
Dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin, utslagskum. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom uten tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres godkjent tettesjikt i våtrommet for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tettesjikt er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med fronter i malt mdf, laminat benkeplate. Integrert platetopp og stekeovn. Innbygget oppvaskmaskin.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og vegger med tapet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fliser med bom/løse fra underlag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løse fliser bør festes eller skiftes ut for å unngå at flisene sprekker eller løsner ytterligere, noe som kan føre til skade på underliggende konstruksjon og økt risiko for fuktskader.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Veggmontert servant, gulvklosett. Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilluft til rommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og bedre luftkvalitet. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i utførelse kobberrør.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløp.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Enkelte tilluftventiler i yttervegg, mekanisk avtrekk kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere ventilering med kontinuerlig drift for å tilpasse det til dagens bruksmønster. Manglende tilpasning kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, noe som kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

TG 1 Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn i kjellerstue og i 1. etasje.
Varmefordeling med panelovner og gulvvarme.
Varmekabler i peisstue, vindfang, hall, bad og toalettrom, Eswa varmefolie i stue, ref. kursfortegnelse i el-skap

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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, montert overspenningsvern.

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.
   1983 byggeår

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

Tilstandsrapport

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

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?
    Ja

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent bygegrunn. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tykk eldre steinmur med drenssystem i hovedsak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Ved fuktsøk på kjellergulv fremkommer forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt tiltak for utbedring av drenering og tettesjikt, da forhøyede fuktverdier på kjellergulv indikerer at dagens løsning har begrenset effekt.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og redusert inneklima i kjelleretasjen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Steinmur med tykkelse ca. 1 meter.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen.

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 tilstrekkelig fall på terreng bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.
Mangelfull bortledning av overvann kan føre til fuktskader i konstruksjonen, redusert levetid på bygningsdeler og økt risiko for inntrenging av vann i kjeller eller grunnmur.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Inntaksledning vann med kobberrør. Plast avløp.
Felles hovedvannmåler i beskrevet seksjon, med undermåler i seksjon 1.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vurderingen av tilstandsgrad er basert på ledningenes alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da ledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Veranda med avvik i rekkverkshøyde.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Rekkverkshøyden på verandaen bør økes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.
Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp bør utbedres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.
Manglende håndløper i trappeløpet bør monteres for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.
Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da langvarig eksponering for radon kan medføre helserisiko.
Manglende radonsperre gir økt risiko for inntrenging av radongass i boligen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Ideell halvdel av felles dobbelgarasje.
Uisolert trekonstruksjon på støpt gulv på grunn, saltak tekket med takplater i metall, renner/nedløp i plast. Vippeport i tre med portautomatikk.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Seksjonert tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. etasje	76			76	11		76
2. etasje	43			43		5	48
Kjeller	56			56			56
SUM	**175**				**11**	**5**	**180**
SUM BRA	**175**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, entré 2, hall m/trapp, toalettrom, stue/kjøkken		
2. etasje	Trapperom/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Trapperom/gang, gang, vaskekjeller, bod, bod 2, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Hobbyrom i kjeller innredet som kjellerstue. -Vær oppmerksom på at det for avvik kan komme krav om endring/søknad. Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til ventilasjon og mengde dagslys.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Overflater oppusset.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Kommentar

Ideell halvdel av dobbelgarasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	1623		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nesveien 5A

Hjemmelshaver
Alfsen Ellen, Haram Rune Henning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Rapport branntilsyn		Branntilsyn 12/3-2025	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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/TW3432

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

enova

Energiattest



Adresse **Nesveien 5A, 1513 MOSS**	
Dato for energimerking **03.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306936**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145737257**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **1623**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **176,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **127,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **281,60 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **285,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 508 kWh**



Nesveien 5A, 1513 MOSS

Detaljering

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

Nesveien 5A, 1513 MOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: 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 24: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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
20. mai 2026

Oppdragsnummer
41-0100/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nesveien 5A, 1513 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Rune Henning Haram, Ellen Alfsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. desember 2016

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88820913
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bretun Moss, 2019, Nye varmekabler, nytt gulv og ny veggkledning.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bretun Moss 2019. Nye varmekabler, nytt gulv og ny veggkledning.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bretun Moss 2019. Nye varmekabler, nytt gulv og ny veggkledning.

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Holte Ildsted Pipe Rehabilitering AS, rehabilitering av pipe med innmontering av stålforing i pipe og montering av nytt ildsted. Utført november 2024.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble opplyst at det hadde vært foretatt radonmåling mens forrige eier eide huset, men vi har ikke dokumentasjon.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det var lekkasje som forårsaket at badet ble pusset opp i 2019.

---

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

Ja

Beskriv: Det var utfordringer med pipa før det ble skiftet ildsted og pipa ble rehabilitert i 2024.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: OBS! Vi har aldri bodd i eiendommen selv, kun hatt det som utleiehus.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har bestilt takstmann som skal utarbeide tilstandsrapport.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

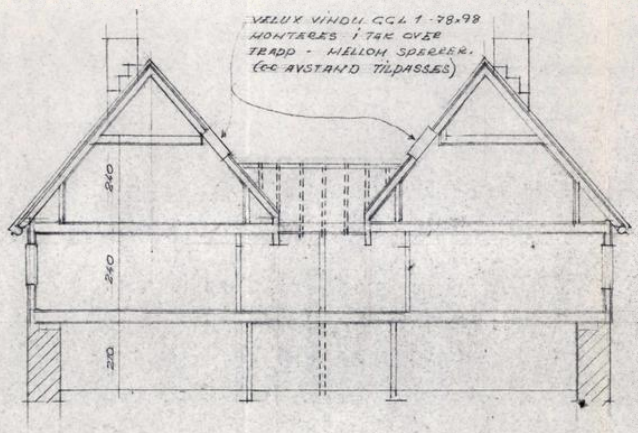
Oppdragsnummer: 41-0100/26

BYGN. JOURNAL NR. 149/81

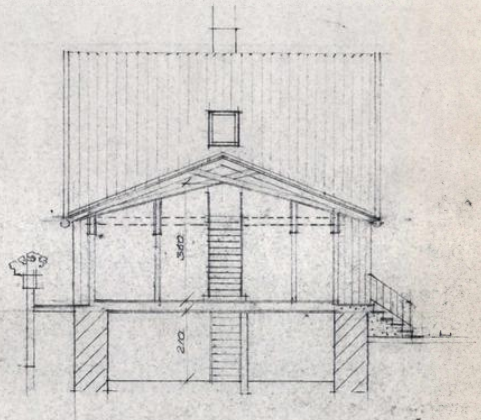
08. APR. 1981

SAK NR. 301

I MØTE 21.5.81.



Snitt a-a



Snitt b-b

1/1623

HISVIEH 5 - CHR. 1 BHR. 59

Tomannsbolig i rekke på eksisterende grunnmur

Snitt a-a · b-b · mål: 1:100

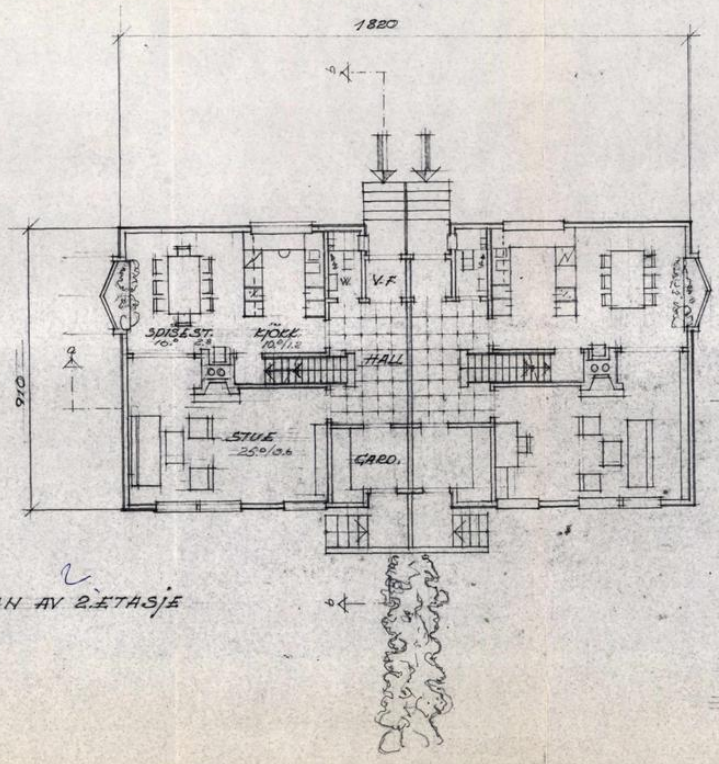
Oslo. 21.3.1981 Snygve J. Pedersen arkitekt

BYGN. JOURNAL NR. 149/81

08. APR. 1981

SAK NR. 301

I MØTE 21.5.81.



PLAN AV 2. ETASJE

1/1623

HISVIEH 5 CHR. 1 BHR. 59

Tomannsbolig i rekke på eksisterende grunnmur

Plan av 1. etasje Mål 1:100

Oslo. 21.2.1981 Snygve J. Pedersen arkitekt

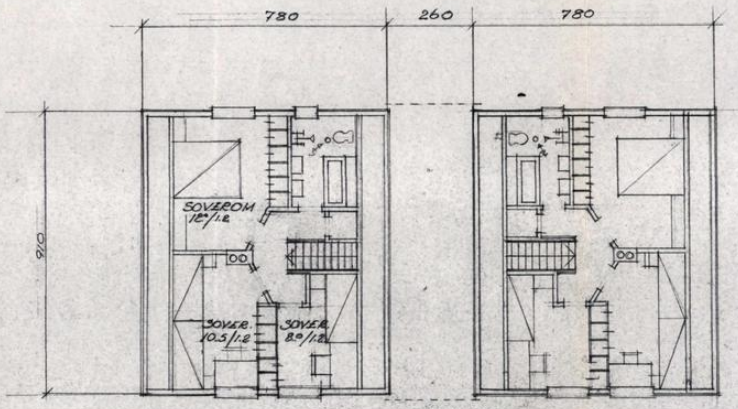
REVID. 21.3.1981.

BYGN. JOURNAL NR. 149/81

09. APR. 1981

SAK NR. 301

I MØTE 21.5.81.



PLAN AV 2. ETASJE

1/1623

HESVEIEN 5 - GNR. 7 BNR. 59

Tomannsbolig i rekke på
eksisterende grunnmur

Plan av 2. etasje mål 1:100

Oslo 21.2.1981 Sverre J. Pedersen
arkitekt

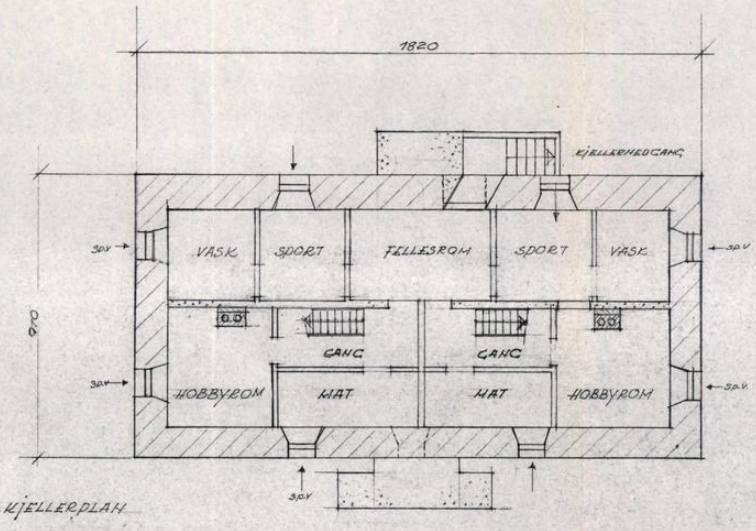
Revid. 21.3.1981

BYGN. JOURNAL NR. 149/81

09. APR. 1981

SAK NR. 301

I MØTE 21.5.81.



KJELLERPLAN

1/1623

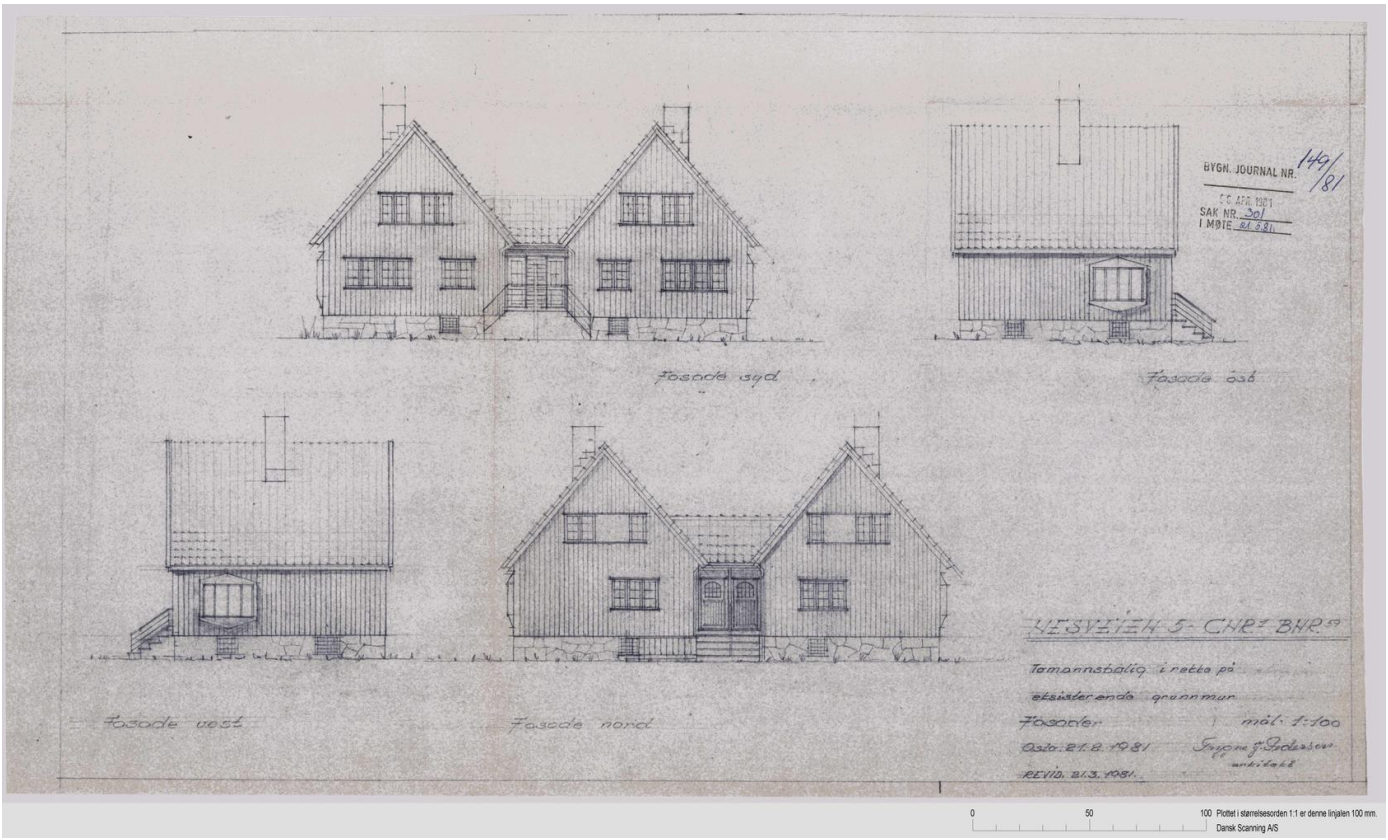
HESVEIEN 5 - GNR. 7 BNR. 59

Tomannsbolig i rekke på
eksisterende grunnmur

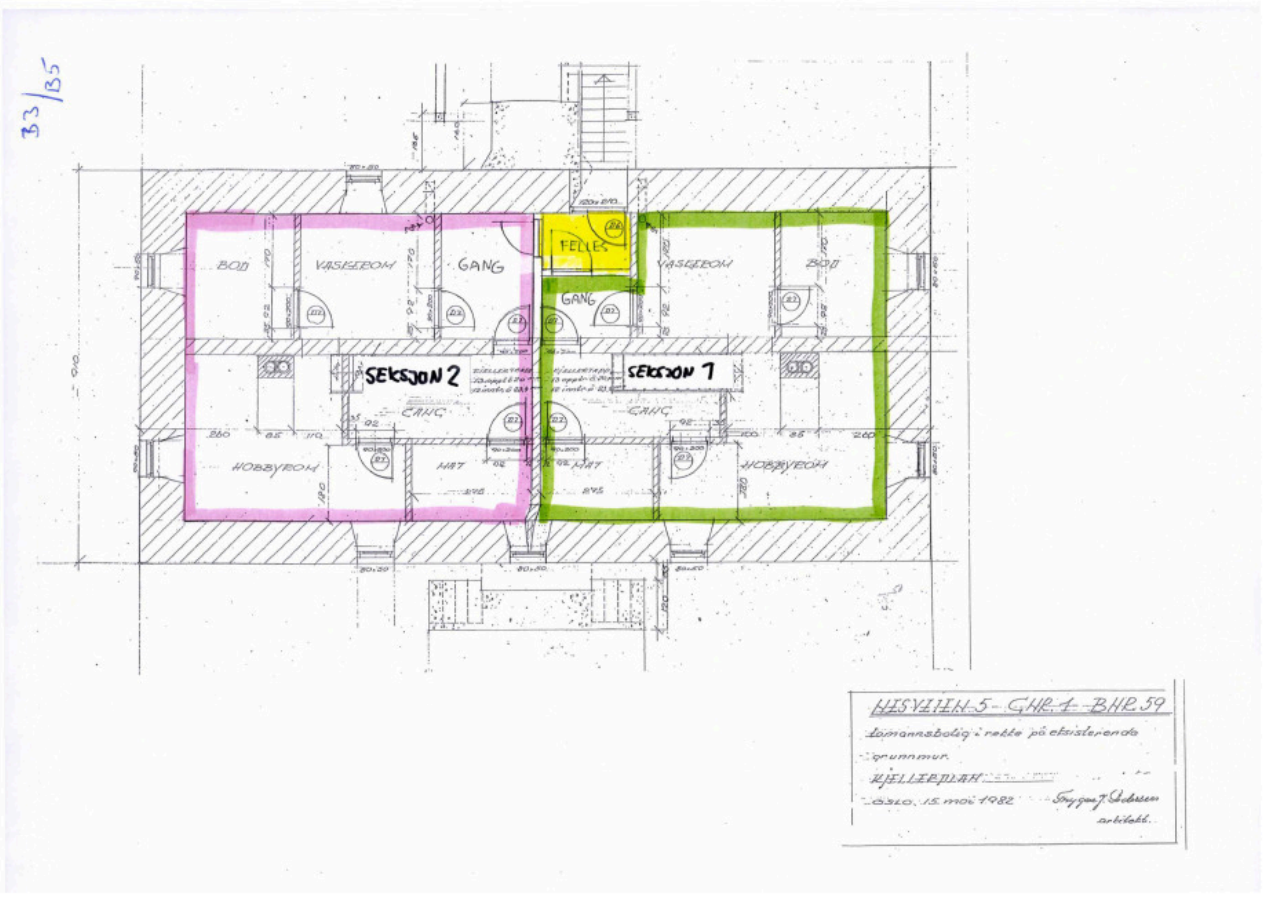
Kjellerplan mål 1:100

Oslo, 21.2.1981 Sverre J. Pedersen
arkitekt

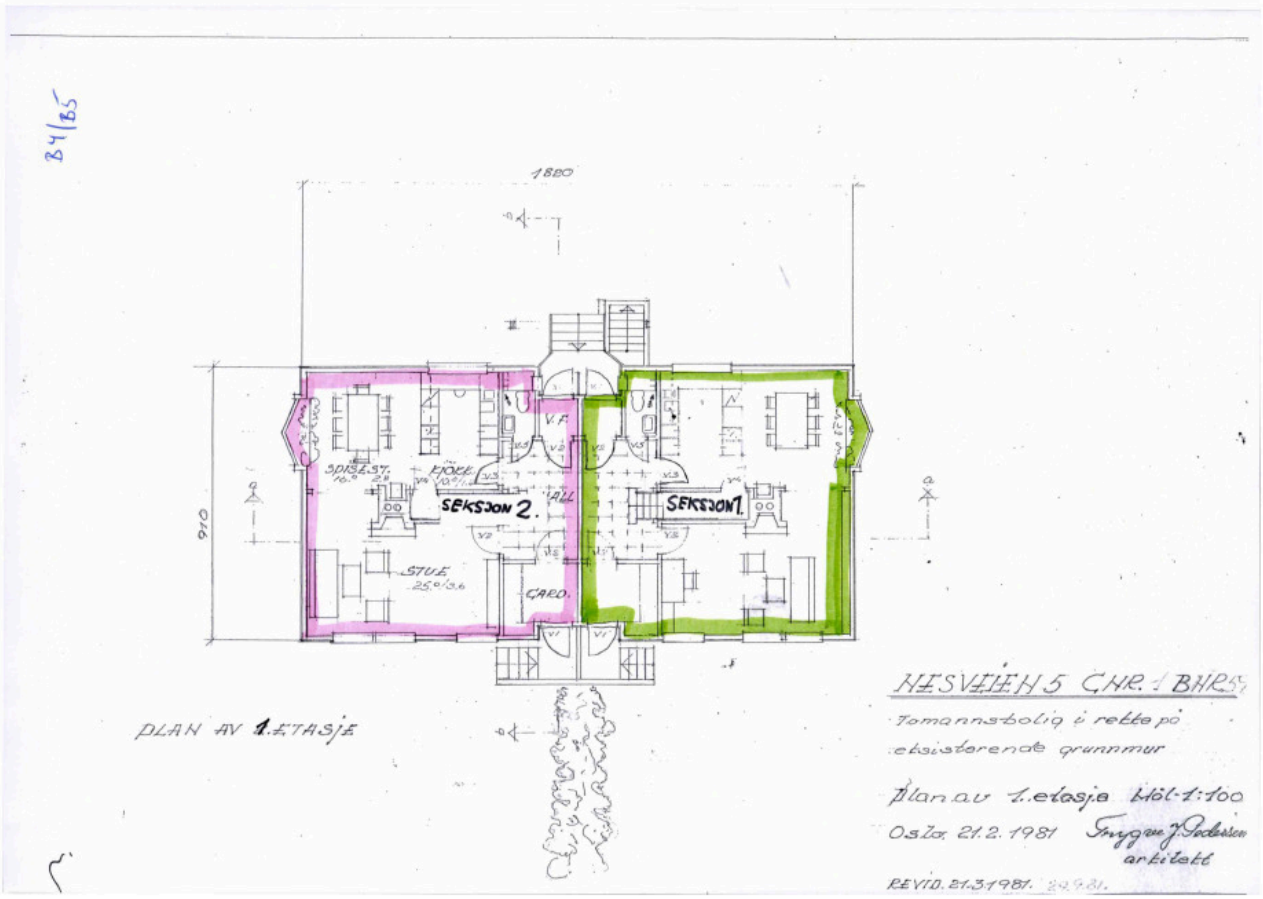
REVID. 21.3.1981


BYGN. JOURNAL NR. 149/81
SAK NR. 301
I MØTE 24.3.81
Fasade syd
Fasade øst
Fasade vest
Fasade nord
VESVEIEN 5- CHR.F BNR.59
Tomannsbolig i rekke på
eksisterende grunnmur
Fasader
mål: 1:100
Oslo: 21.2.1981
Sign. m.fl.
arkitekt
REVID. 21.3.1981
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

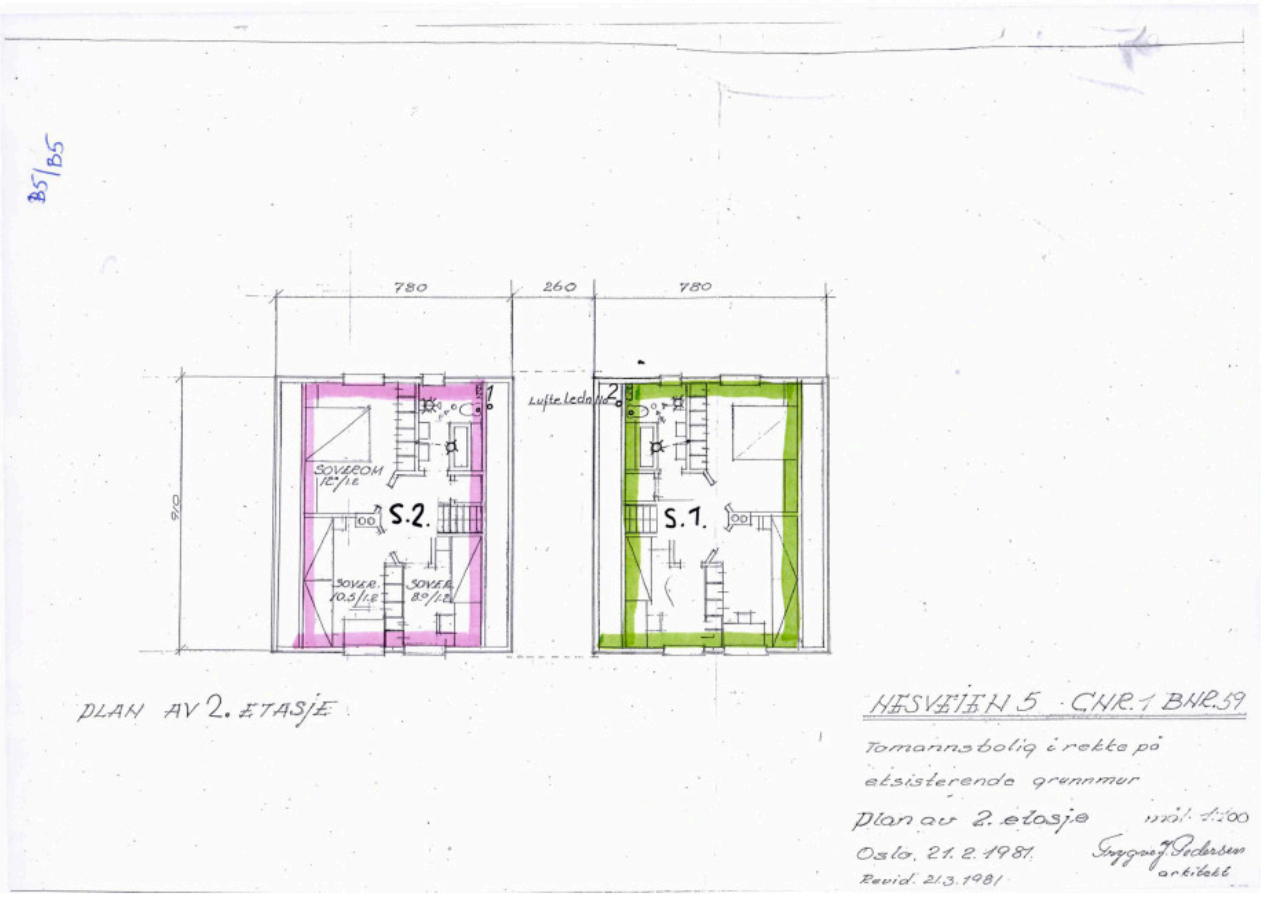
Side 8 av 10
Attestert kopi av dok.nr. 2017/235579/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-20 10:44
Kartverket



Side 9 av 10
Attestert kopi av dok.nr. 2017/235579/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-20 10:44
Kartverket



Side 10 av 10
Attestert kopi av dok.nr. 2017/235579/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-20 10:44
Kartverket



Tegnforklaring

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

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

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

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

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

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

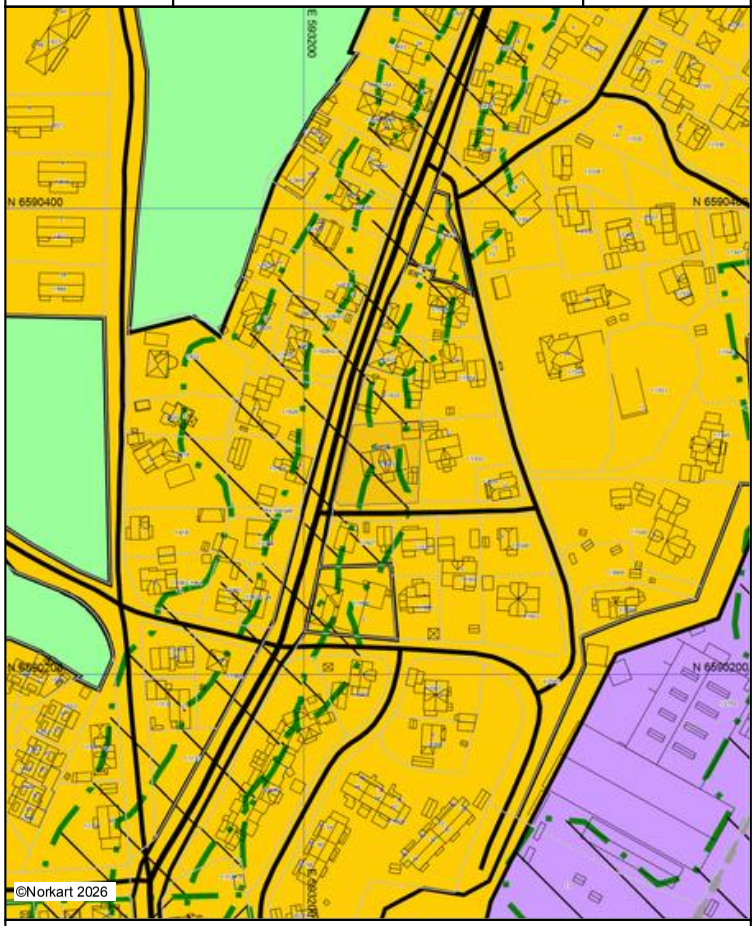
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/1623/0/2
Adresse: Nesveien 5A
Dato: 19.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gangveg
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
Byggegrense
Frisiktslinje
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Moss kommune

Reguleringsplankart

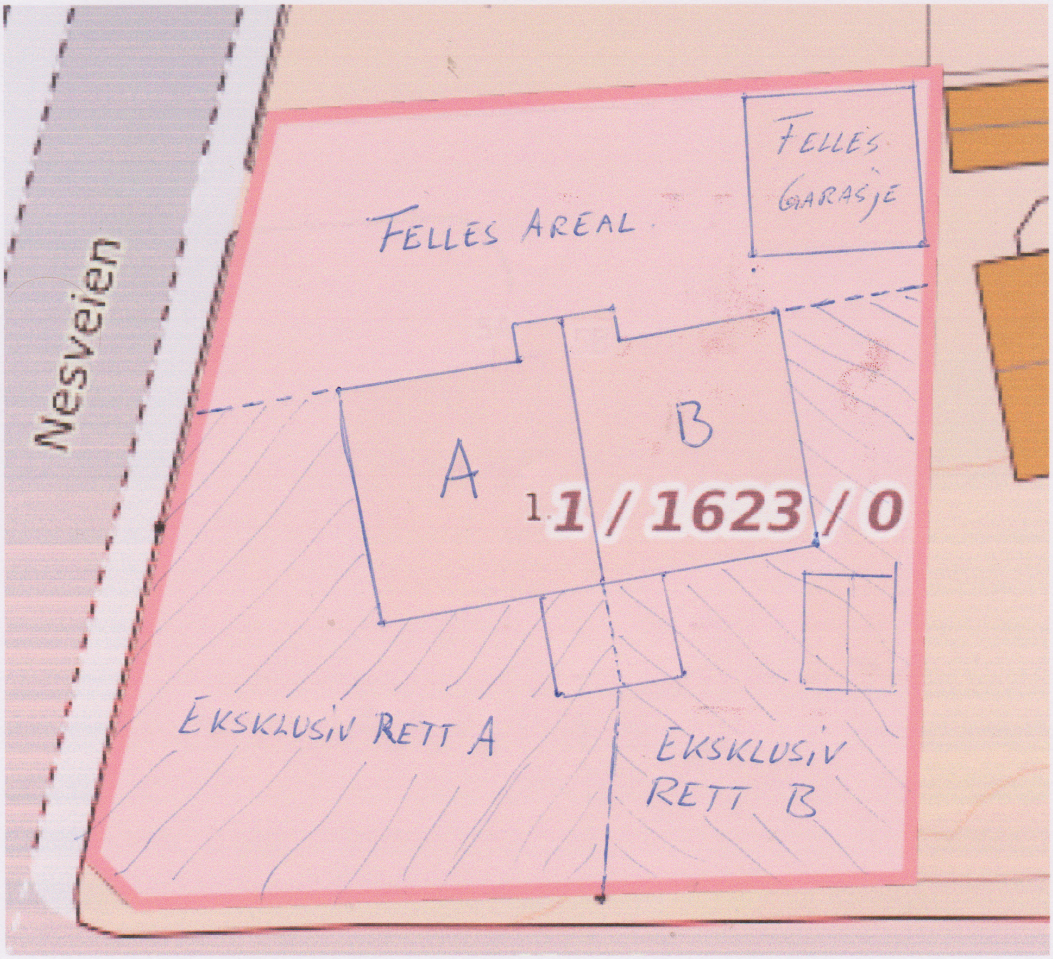
Eiendom: 1/1623/0/2
Adresse: Nesveien 5A
Dato: 19.05.2026
Målestokk: 1:1000

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.


Nesveien
FELLES AREAL
FELLES GARASJE
A
B
1
1 / 1623 / 0
EKSKLUSIV RETT A
EKSKLUSIV RETT B

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dette er likevel begrenset av den eksklusive bruksretten i henhold til vedlagte kart.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt.

Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett.

VEDTEKTER

FOR Sameiet Nesveien 5

Vedtatt i årsmøte den 18.05.2026 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nesveien 5, og har gårdsnummer 1 og bruksnummer 1623 i Moss kommune.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.03.2017.

Sameiet består av 2 boligseksjoner.

2. Disposisjonsretten over seksjonene

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Det er to eierseksjoner som hver utgjør 50% av eiendommen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer, men det er vedtatt at eierseksjonene har eksklusiv bruksrett i henhold til vedlagte kart.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan-og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Følgende regler om enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene gjelder: Det gis enerett til eier av Nesveien 5B til avmerket område på vedlagte kart merket med 5B og enerett til eier av Nesveien 5A til avmerket område på samme kart merket 5A.

2.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

4. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. Vedlikehold

6.Mislighold

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Side 4 av 9 Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel

13, jf. eierseksjonsloven § 39.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. Årsmøtet

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet:

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle

seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. Styret

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Sameiet har åtte eller færre seksjoner, og alle seksjonseiere skal sitte i styret. Det utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som

tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte

seksjonseierne.

7.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan

stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10.Regnskap og revisjon

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2 Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. Forholdet til lov om eierseksjoner

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Forretningsfører

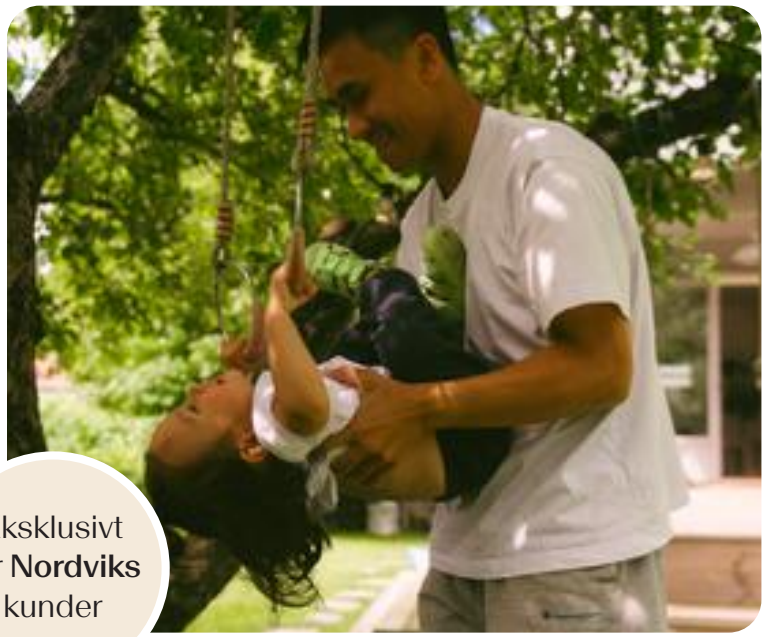
9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

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.

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: 41-0100/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nesveien 5A 1513 MOSS
Matrikkel: Gnr 1, bnr 1623, snr 2 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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