NORDVIK

Mølleåsen 63

3 soverom | 111 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Mølleåsen 63

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.04.2026

Nøkkelinformasjon



Påkostet enderekkehus fra 2022 - Skjermede, solrike uteplasser - 3 soverom, 2 bad og carport m/lader - Barnevennlig!

Prisantydning	**5 650 000,-**
Omkostninger	**142 630,-**
Totalpris	**5 792 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 738,-**
BRA-i	**111 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Mølleåsen 63!

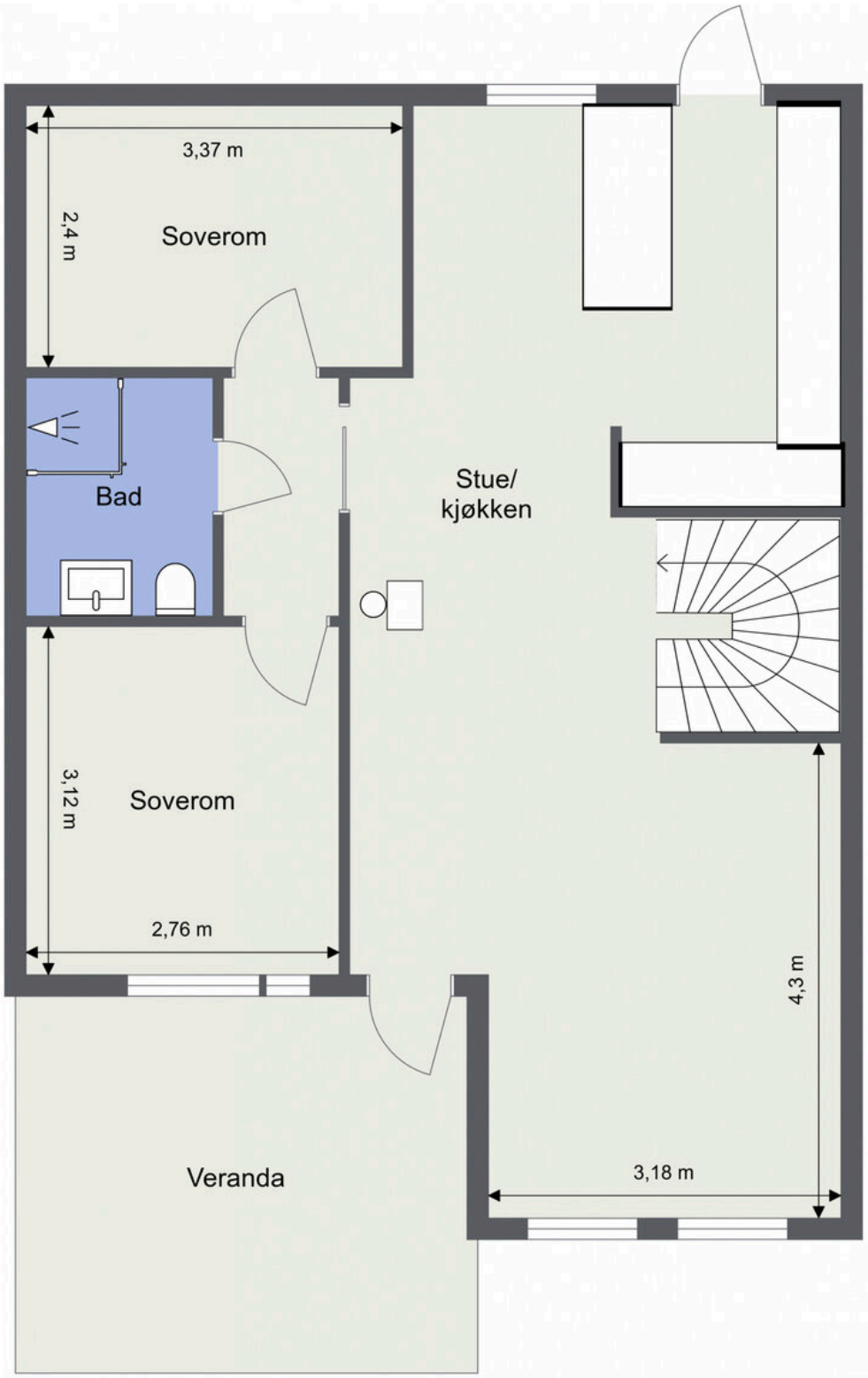
- Attraktiv endebeliggenhet i blindvei.
- Flotte uteplasser på begge sider av boligen.
- Skjermet og lettstelt hage.
- Kjøkken m/integrerte hvitevarer og kjøkkenøy.
- 2 påkostede bad, ett i hver etasje, samt eget vaskerom.
- Flere tilvalg og god standard fra byggeår.
- Peis og balansert ventilasjon.
- Carport med elbillader.
- Gode oppbevaringsmuligheter med innvendig og utvendig bod.

Eiendommen ligger i et barnevennlig og naturnært boligområde med kort vei til både dagligvare, lekeplasser og idrettsanlegg . Moss byr på et bredt utvalg av servicetilbud, kulturtilbud og shopping, med sentrum kun en kort kjøretur unna. Gode kollektivforbindelser med buss i nærheten og tog fra Kambo stasjon gir enkel pendleradkomst mot Oslo.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

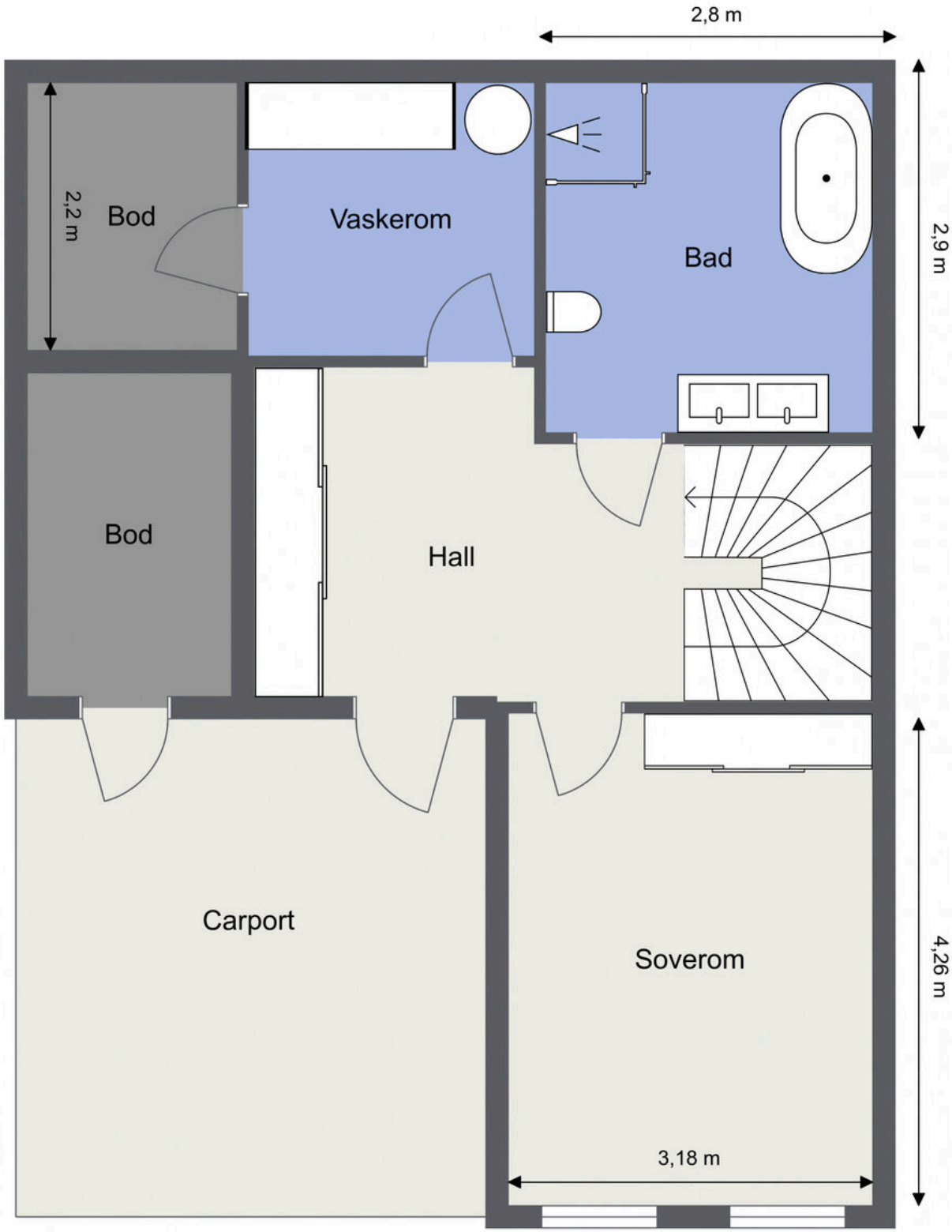
Mølleåsen 63



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

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 52 kvm



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





























Vel inne møtes du av en gang med flislagt gulv, gulvvarme og en romslig skyvedørsgarderobe langs veggen som gir gode oppbevaringsmuligheter.





Vaskerommet ligger praktisk til like ved inngangen.

Innredningen er oppgradert i sort matt utførelse med dobbel servant, god oppbevaringsplass og tilhørende høyskap.






SAMSUNG
Heatpump
BOSCH









Boligen har tre soverom, hvor to er plassert i øvre etasje og er innredet som barnerom.







Soverom 2.









Her bor du i et trygt og barnevennlig nærmiljø, med skogen som nærmeste nabo og kort vei til barnehager og skole. Området har gode kollektivforbindelser med buss i nærheten og tog fra Kambo stasjon, som gir enkel pendleradkomst mot Oslo.

Eiendommen ligger i et barnevennlig og naturnært boligområde med kort vei til både dagligvare, lekeplasser og idrettsanlegg.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0065/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Mølleåsen 63, 1538 MOSS
Gnr 3, bnr 4081, snr 16 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
Tommy Thien Tuan Ly
Matilde Slettevold Ly

Kjøpesum og omkostninger
5 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
141 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
142 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
157 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 792 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 807 630,- (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
2022

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 111 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 117 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:
Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 46 kvm. Hall m/trapp, vaskerom, bad, soverom og teknisk bod.
BRA-e: 6 kvm. Bod m/utvendig adkomst.
Total BRA: 52 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, gang og bad.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 24 kvm. Terrasse.
TBA: 14 kvm. Veranda.

Solforhold
Selger opplyser: Balkongen har sol fra morgen og utover dagen i sommerhalvåret. Det er god ettermiddags- og kveldssol på terrassen på baksiden. Solforholdene er mer begrenset i vinterhalvåret.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
Underetasje: Hall m/trapp, vaskerom, bad, soverom og teknisk bod.
1. etasje: Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, gang og bad.

Øvrige arealer:
- Terrasse på 24 kvm
- Veranda på 14 kvm.
- Bod m/utvendig adkomst.

Standard
Boligen har en attraktiv beliggenhet i enden av feltet. Her bor du i en stille og rolig blindvei uten gjennomgangstrafikk, samtidig som du har kort vei til sentrale fasiliteter. Boligen er oppført i 2022, med flere tilvalg, og fremstår med gjennomført standard og smarte løsninger. Parkering gjøres på asfaltert gårdsplass eller i carport. Rundt boligen er det en lettstelt og skjermet hage, samt flotte uteplasser med gode solforhold og fin boltreplass for hele familien.

· Underetasje:
Inngangspartiet er ryddig og gir et pent førsteinntrykk. Vel inne møtes du av en gang med flislagt gulv, gulvvarme og en romslig skyvedørsgarderobe langs veggen som gir gode oppbevaringsmuligheter. Entréen er lys og luftig, og en åpen trapp leder opp til hovedetasjen.

Boligen har to bad fordelt på begge etasjer. Hovedbadet er romslig og påkostet, med et stilrent og moderne uttrykk. Badet er helfliset med store 60x60 fliser, gulvvarme og downlights. Innredningen er oppgradert i sort matt utførelse med dobbel servant, god oppbevaringsplass og tilhørende høyskap. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett og en romslig dusjsone adskilt med glassvegger, med tak- og hånddusj i sorte armaturer. I tillegg er det et frittstående badekar med veggmontert armatur.

Vaskerommet ligger praktisk til ved inngangen og fremstår lyst og ryddig med slette overflater og flislagt gulv. Rommet er innredet med skapinnredning og benkeplate som gir gode arbeidsflater, samt utslagskum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Hyller og veggløsninger gir både dekorativt preg og praktisk oppbevaring. Det er i tillegg montert en ekstra benkeplate i ettertid som gir utvidet arbeidsflate.

Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet er plassert i underetasjen og er innredet med stor skyvedørsgarderobe. De øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har gode lysforhold samt fleksible møbleringsmuligheter.

· 1. etasje:
Stue og kjøkken utgjør deler av første etasje og byr på en åpen og luftig planløsning med naturlig sonedeling. Kjøkken, spiseplass og stue flyter fint sammen, samtidig som spiseplassen ligger noe tilbaketrukket fra kjøkkensonen og skaper en lun atmosfære. Peisen er plassert sentralt i rommet og bidrar til både varme og trivsel. Via verandadør er det utgang til en romslig veranda mot øst på 14 kvm med gode solforhold.

Kjøkkenet er plassert mot vest i boligen og fremstår som et naturlig samlingspunkt, med en sosial løsning og god kontakt mot uteplassen. Innredningen har slette fronter og laminat benkeplate med underlimt servantkum i kompositt. Kjøkkenet er oppgradert med flere tilvalg utover standard, herunder fronter, dekksider og kjøkkenarmatur. Integrerte hvitevarer medfølger og inkluderer oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kombiskap kjøl/frys. En praktisk kjøkkenøy ble montert i 2023 og gir ytterligere gode arbeidsflater, samtidig som den fungerer som en naturlig samlingsplass. Terrassedør med glassfelt leder ut til en vestvendt markterrasse på 24 kvm - en solrik og usjenert uteplass med fin overgang til hagen.

Badet i hovedetasjen er noe mindre, men fremstår lyst og delikat med flislagte overflater, gulvvarme og downlights. Badet er innredet med servant med tilhørende skuffer, vegghengt toalett og dusjnisje med glassvegger.

Boligen har gode oppbevaringsmuligheter med én innvendig bod, samt en utvendig bod/sportsbod plassert ved siden av inngangsdøren.

Innvendige overflater:
- Vegger med slettmalte overflater.
- Gulv med laminat og fliser.
- Slettmalte overflater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk. Plast avløp.
- Boligen har etablert balansert ventilasjon.
- Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
- Varmefordeling med panelovner, gulvvarme i bad, vaskerom og entré.
- VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.
- El-anlegg fra 2022.

Parkering
Parkering på asfaltert gårdsplass og i carport. Det er montert elbillader.

Modernisering og påkostninger
Boligen er oppgradert utover standardleveranse ved oppføring. Det er gjort tilvalg på bad, vaskerom, kjøkken og tekniske installasjoner.

Bad oppe og nede:
- Oppgradert baderomsinnredning i sort matt og god oppbevaringsplass.
- Dobbel servanter på hovedbad.
- Høyskap og ekstra innredning.
- Takdusjsett og øvrige armaturer i sort matt og krom.
- Badekarsbatteri med tilhørende slange, veggfeste og dusjhode.
- Oppgradert dusjløsning med glassvegger.

Vaskerom:
- Vaskerommet er levert med komplett vaskeromsinnredning i hvit matt utførelse, inkludert toppskap og benkeskap. Benkeplate rundt armatur er levert og montert som del av nyboligprosessen. I tillegg er det montert en ekstra benkeplate i ettertid av eier. Det er valgt oppgradert armatur.

Kjøkken og kjøkkenøy:
- Oppgradert kjøkkenløsning med tilvalg utover standard.
- Endrede og tilpassede fronter, dekksider og detaljer for helhetlig uttrykk.
- Oppgradert kjøkkenarmatur.
- Kjøkkenøy med ekstra skapløsninger, ettermontert i mars 2023 via Optimera Monter.

Tekniske tilvalg:
- Opplegg for utekran i 2. etasje. Elektrotilpasninger i

forbindelse med valgte løsninger.

Tilvalg og endringer er gjort som en del av nyboligprosessen og utført av leverandører/entreprenører tilknyttet prosjektet i 2022.

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

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? Svar: Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Tak over pergola samt takrenne ble etablert i eiertiden. Tiltaket ble godkjent av styret 11.04.2023.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Svar: Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Montert ekstra benkeplate på vaskerom i ettertid av eier (innredning/overflate).

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Bakke AS avdekket i desember 2024 at pipen manglet pipehatt, noe som kunne medføre dårlig trekk. Pipehatt (regnhatt) ble montert 19.12.2024.

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. Svar: Ja. Beskriv: Det har forekommet sukkermaur i boligen. Dette ble håndtert med maurfeller, og det har ikke vært et pågående problem.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Rotoreim i ventilasjonsanlegget (Flexit Nordic S4) ble byttet 26.03.2024 på grunn av slitasje. Utskiftingen ble utført av Multiluft AS og gikk på reklamasjon.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Svar: Ja. Beskriv: I januar 2024 ble det meldt om mus i boligrekken/området (ikke i vår bolig). Bakke AS undersøkte og monterte musebånd på baksiden av boligen som forebyggende tiltak. Det har ikke vært påvist mus inne hos oss.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Svar: Ja. Beskriv: Ved montering av vegghengt TVbenk i stue gikk et gipsanker gjennom gipsveggen og førte til et hull bak benken. Innfestingen ble gjort på nytt med nytt anker ved siden av hullet. Ved demontering må veggen sparkles og males lokalt.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
REKKEHUS
Utvendig: Flat takkonstruksjon med banebelegg. Beslag i plastbelagt stål. Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk, fasader med liggende trepanel med etablert luftespalte mot grunnmur. Flatt tak i trekonstruksjon. Vinduer med ramme og karm i tre med 3-lags energiglass. Terrassedører med ramme og karm i tre med 3-lags energiglass. Kjøkken med utgang til vestvendt markterrasse 24 kvm oppført med terrassebord på tilfarere. Stue med utgang til takterrasse 14 kvm over carport, rillede Royalimpregnerte terrassebord opplektet på tettesjkt på trekonstruksjon understøttet på trestolper. Rekkverk i metall/glass.

Innvendig: Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Stålpipe med tilknyttet peisovn. Del av sokkeletasjen med yttervegg/grunnmur mot terreng, kledning på grunnmur. Ved fuktmåling ble det ikke påvist unormale forhold.

Tomteforhold: Grunnmur fundamentert på komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon). Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering. Terreng med gårdsplass og opparbeidet hageanlegg/plen. Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Plast avløp.

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.

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

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Soverommet nede: 2 pendellamper, 1 taklampe og gardiner.
Gangen nede: Nøkkelskap.
Vaskerommet: Taklampe
Kjøkken: Pendellampe, vegghylle
Stue: Taklampe, gardiner, takskinner for gardiner og vegghyllene.
Gangen mellom soverommene: Taklampe
Barnerom: Taklampe, gardiner, bokhylle, sengehimmel
Soverom: Taklampe, gardiner, takskinner for gardiner

Selger tar med alle lamper utenom den over trappa og i bodene.
Selger tar med alle gardiner og takskinner til gardiner.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad, vaskerom og entré.
- Peis.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 345 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 738,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostander fordeler seg slik:
Faste felleskostnader: 1 160,-
TV/Internett: 578,-

Kommunale avgifter
Kr 13 270,-pr. 2025.
Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Eiendomsskatt
Kr 5 521,- pr. 01.01.2025.
E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Moss kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 250 476,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 001 902,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
Tv/Internett fra Telia er inkludert i felleskostander.

Sameiet

Navn og orgnr.
Mølleåsen Boligsameie 1, orgnr. 926400568

Om sameiet
Mølleåsen Boligsameie består av 18 boligseksjoner.

Kjekt å vite
- Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøte.
- Egenarbeider som f.eks. terrasser, levegger, etc. kan ikke påbegynnes før det foreligger ferdigattest for den enkelte seksjon.
- Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter samlet plan for alle seksjoner og etter forutgående vedtak i sameiet og/eller styret.
- Det er forbud mot vask av bil og annet som kan medføre fare for avrenning av kjemikalier til overvannssystemet - og derfra til bekken.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Det er pr. 25.03.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Fellesformue
Kr 21 307,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det er ikke avholdt årsmøte for 2026 enda.
Det var budsjettert med et årsresultat for 2025 på kr. 18 528,-

Budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Selger opplyser at det praktiseres en valgfri dugnad i året.

Dyrehold
Dyrehold er tiltatt.

Sameiets forsikring
IF. Polisenr. SP3751212.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 227 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet og fremstår som lettstelt, med plenarealer og hyggelige uteplasser. Eiendommen ligger skjermet til i enden av feltet, med en fin plassering mot skogsområde. Boligen har uteplasser mot både øst og vest, som gir gode solforhold gjennom dagen.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et barnevennlig, sentralt og naturnært boligområde på Mølleåsen like utenfor Moss sentrum. Fra eiendommen er det kort gangvei til nærmeste dagligvarebutikk, lekeplass, fotballbane, treningssenter, svømmehall og ridesenter.
Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog, med bussforbindelser 600 meter fra boligen. Det er 1,5 km til Kambo stasjon og ca. 5 km til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden. Fra kanalområdet er det også ferjeforbindelse over til Horten og Vestfoldbyene.

Moss tilbyr et bredt spekter av muligheter og fasiliteter, enten du foretrekker natur, sjø, eller det urbane livet. Sentrum, som ligger ved sjøen, har et utvalg kaféer, restauranter, kino, teater, butikker og Amfi kjøpesenter. I nærheten av sentrum finner du også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter. Byen har et rikt kulturliv, med Parkteateret og Verket Scene som arenaer for både lokale og tilreisende artister. Elever ved byens ballettskole, kulturskole og barneteatergrupper som Arena og Teaterkråkene, bruker flittig byens kulturscener. Det finnes flere barnehager, barneskoler og ungdomsskoler i Moss, alle godt forankret i sitt nærmiljø. Byen har tre videregående skoler, internasjonal skole, kunstskole og Steinerskole.

Videre er det et bredt idrettstilbud for både barn og voksne, inkludert fotball- og håndballklubber, ishall, svømmeklubb, turnforening med lange tradisjoner, et godt bokse- og badmintonmiljø og et aktivt seilermiljø for å nevne noe. Om vinteren er det stor aktivitet på ski i Mossemarka, ofte arrangert av Moss skiklubb, samt populær lokal slalåmbakke i Middagsåsen som ligger 16 min. kjøring mot nordøst. Sørover er det for den golfinteresserte ca. 17 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden - en av landets beste golfbaner.

I sykkelavstand ligger Kulpe med en trivelig sandstrand der kyststien passerer. Langs kyststien finner man flere fine badeplasser, vakkert kulturlandskap, store friområder og en rik flora, noe som gir svært gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Moss har ellers variert fjord- og innlandsnatur. Her finne et godt utvalg populære badestrender og flotte tur- og rekreasjonsområder innen gangavstand fra sentrum. Idylliske Nesparken ligger omkranset av Vansjø og byr på gressletter, turstier og sandstrender - her kan du sole deg, bade, gå tur eller leie kano for padletur i Vansjø. Videre er det en nyere bystrandpark på Rabben med bademuligheter for små og store, sandvolleyballbane, lekeapparater, park, gjestebrygge m.m, samt Sjøbadet med trepromenade, sandstrand og gresslette.

Over kanalbrua fra sentrum ligger Jeløya - Oslofjorden perle, som blant annet kan by på kjente steder som Alby, Galleri F15 og Røed. Her kan man oppleve både kulturelle-, kulinariske- og strandopplevelser. Disse områdene er godt kjent for sine vakre naturområder, turmuligheter og en flott Kyststi.

Offentlig kommunikasjon
Østfoldbanen har gode togforbindelser, med 30. min. til Oslo. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.
Nøkkeland Busstopp 7. min gange - 600 meter
Kambo stasjon 3. min kjøring
Moss stasjon 8. min kjøring
Sonsveien stasjon 10. min kjøring

Skoler og barnehager
Sjøhagen FUS barnehage: 20 min. gange
Luenbakken barnehage: 10 min. gange
Steinerskolen og Steinerskolens barnehage: 18 min. gange
Nøkkeland skole (1-10.trinn): 9 min. gange
Steinerskolen (1-10.trinn): 18 min. gange
Åvangen skole (1-7.trinn): 22 min. gange
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for 2 rekkehus med 3 leiligheter hver, datert 30.05.2024.
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 tegninger fra seksjonering som stemmer med dagens bruk.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er tilknyttet følgende kommuneplan:
Id: KP_3002
Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032
Plantype. Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 24.03.2021
Delareal: 4 456 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 2 369 m2. KPAngittHensyn: Hensyn friluftsliv. KPHensynsonenavn: H530.

Eiendommen er tilknyttet følgende reguleringsplan:
Id: 382. Navn: Kambo - Kilsbakken nord. Plantype: Detaljregulering. Status: Endelig vedtatt arealplan.
Ikrafttredelse: 15.05.2018.
Delareal: 1 443 m2. Formål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse. Feltnavn: BKS_3.
Delareal: 4 456 m2. Bestemmelsesområde: Utforming
Delareal: 3 013 m23. Formål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse. Feltnavn BKS_5.

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

3103/3/4081/16:
20.07.1917 - Dokumentnr: 990064 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:1899
vedr sidespor
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4081
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1917 - Dokumentnr: 990065 - Bestemmelse om veg
best om sidespor
Overført fra gnr 27 bnr 12
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4081
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1928 - Dokumentnr: 904796 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4081
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1929 - Dokumentnr: 906343 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4081
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1930 - Dokumentnr: 904744 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra gnr 27 bnr 12
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4081
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1930 - Dokumentnr: 904743 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: AS Norsk automobilfabrikk
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4081
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1933 - Dokumentnr: 904822 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om båt/bryggeplass
best om brønn
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4081
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1933 - Dokumentnr: 904823 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: gnr 3 bnr 1241
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4081
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1950 - Dokumentnr: 877 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4081
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1960 - Dokumentnr: 1653 - Erklæring/avtale
Grensegangssak

Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4081
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Grenseoppgangsforretning fra 1959, tinglyst i 1960, som omhandler fastsettelse av eiendommens grenser. I forbindelse med forretningen ble grensene gjennomgått i samarbeid med berørte parter, og det ble gjort mindre grensejusteringer i forhold til tidligere skylddelingsforretninger. De tidligere grensebeskrivelsene ble samtidig satt ut av kraft for de aktuelle strekningene.

16.08.1976 - Dokumentnr: 6195 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Rettighetshaver: Felleskjøpet i Oslo
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4081
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Utvides til å gjelde også for gnr 3 bnr 1908
Meglers forklaring: Veirett og etablering av vei/tunnel over eiendommen. Avtalen gir rett til å anlegge og benytte vei og veitunnel over eiendommen for adkomst til tilgrensende område. Det fremgår videre at grunneier ikke kan benytte arealet på en måte som hindrer eller skader vei- og tunnelanlegget.

07.04.1988 - Dokumentnr: 3146 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4081
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Det foreligger jordskiftesak fra 1987/1988 behandlet av Østfold jordskifterett, som omhandler grensegang mellom eiendommer i området.

07.10.2016 - Dokumentnr: 918886 - Jordskifte
Jordskiftesak 15-199104RFA-JSAR KILSBAKKEN
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4081
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Jordskiftesak fra 2016, som omhandler grensefastsetting for eiendommen. I forbindelse med saken ble det inngått rettsforlik mellom berørte parter, hvor eiendommens grenser mot tilstøtende eiendommer (gnr. 3/1070 og 3/1903) ble endelig fastsatt.

26.11.2019 - Dokumentnr: 1411931 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Moss Kommune
Org.nr: 920 817 521
Pliktig opparbeidelse av veg, vann og avløp iht. plan og bygningsloven § 18-1 første ledd
med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4081
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Eier av eiendommen plikter å opparbeide vei, vann og avløp i samsvar med gjeldende reguleringsplan og inngått utbyggingsavtale med Moss kommune. Det fremgår videre at nødvendig infrastruktur skal være ferdig opparbeidet før ferdigstillelse av boliger, eventuelt trinnvis i takt med utbyggingen.

21.08.2020 - Dokumentnr: 2904232 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelser om stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelser om transport og ferdsel
Bestemmelser om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4081
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Det foreligger tinglyst avtale fra 2020 mellom grunneier og Elvia AS vedrørende etablering av nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen. Avtalen gir netteier en stedsevarig rett til å oppføre, drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjonen, samt legge og vedlikeholde tilhørende kabler over eiendommen. Netteier har også rett til nødvendig adkomst for drift og vedlikehold. Det gjelder restriksjoner på oppføring av bebyggelse og terrenginngrep i nærheten av anlegget.

22.10.2020 - Dokumentnr: 3214736 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Moss Kommune
Org.nr: 920 817 521
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4081
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Moss kommune har rett til å ha liggende offentlige vann- og avløpsledninger på eiendommen, i henhold til vedlagt kart/skisse. Kommunen har videre rett til nødvendig adkomst for drift, tilsyn og vedlikehold av ledningsanlegget.

02.12.2020 - Dokumentnr: 3420529 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4075 Snr:38
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Moss Kommune
Org.nr: 920 817 521
Bestemmelse om solidaransvar
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:4081
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Felles privat stikkledningsnett og ledning over annen manns grunn. Erklæringen innebærer at eiendommen er tilknyttet et felles privat ledningsnett for vann og/eller avløp, hvor berørte eiendommer har et solidarisk ansvar for drift, vedlikehold og eventuell fornyelse av anlegget. Videre gir erklæringen rett til å ha liggende og vedlikeholde ledninger over berørte eiendommer, samt nødvendig adkomst for inspeksjon og arbeider. Etter utførte arbeider plikter eier å tilbakeføre terrenget til opprinnelig stand.

19.11.2021 - Dokumentnr: 1462794 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 116/2364

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
Selger ønsker overtakelse 13.08.2026.

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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Rekkehus kr. 11 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 825,- 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 10. april 2026

Megler
Kent Yuen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41318511

Megler 2
Tarjei Innleggen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41696768

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).

Mølleåsen 63

Nabolaget Kambo - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Nøkkeland skole (1-10 kl.) 447 elever, 28 klasser	9 min 0.8 km
Steinerskolen i Moss (1-10 kl.... 157 elever, 10 klasser	18 min 1.5 km
Åvangen skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	22 min 1.9 km
Steinerskolen i Moss - vgs	18 min
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	10 min 5.2 km

Ladepunkt for el-bil

Nøkkeland Skole Moss	9 min

Offentlig transport

Nøkkelandveien Linje 540	7 min 0.6 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	16 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

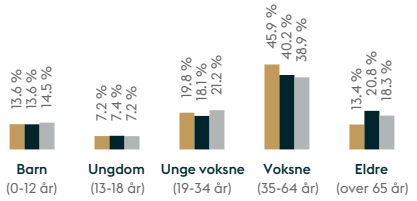
Barnehager

Luenbakken barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 0.8 km
Steinerbarnehagen i Moss (1-5 ... 38 barn	18 min 1.5 km
Sjøhagen Fus barnehage (1-5 år... 76 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Kambo Forum	11 min
Kambo Super	21 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kambo	1 455	676
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Kambo skole	8 min
Nøkkeland	9 min
EVO Moss	8 min
MUDO Moss	9 min

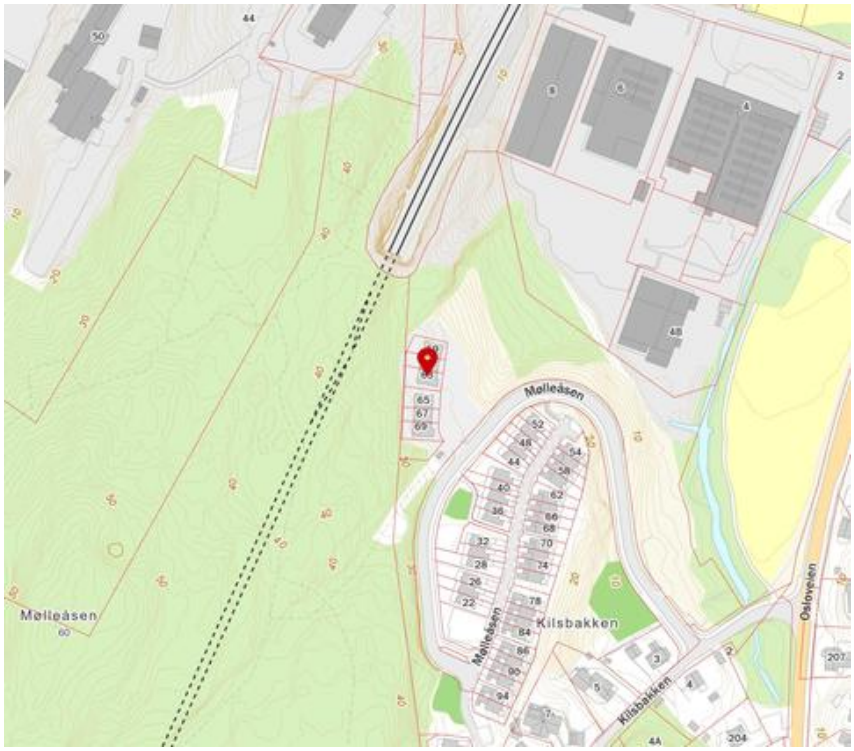
«Koselig nabolag, kort vei til sjø, skog, barnehager, skoler, kollektivtrafikk. Trivelige naboer :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Rekkehus
Mølleåsen 63 , 1538 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 4081, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 07.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1817 **Eiendomsverdi ref nr:** BE5135

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

Vertikaldelt rekkehusbebyggelse oppført i 2022 i trekonstruksjoner med sokkeletasje og 1. etasje.
Carport i tilknytning hovedinngang.

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

Rekkehus - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Flat takkonstruksjon med banebelegg.
Beslag i plastbelagt stål.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk, fasader med liggende trepanel med etablert luftespalte mot grunnmur.
Flatt tak i trekonstruksjon.
Vinduer med ramme og karm i tre med 3-lags energiglass.
Terrassedører med ramme og karm i tre med 3-lags energiglass.
Kjøkken med utgang til vestvendt markterrasse 24 kvm oppført med terrassebord på tilfarere.

Stue med utgang til takterrasse 14 kvm over carport, rillede Royalimpregnerte terrassebord opplektet på tettesjkt på trekonstruksjon understøttet på trestolper. Rekkverk i metall/glass.

INNVENDIG Gå til side

Vegger og himlinger med slettmalte overflater, listfrie overganger.
Himlinger med innfelt led-belysning.
Gulv med laminatgulv generelt, entré med flislagt gulv.
Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Stålpipe med tilknyttet peisovn.
Del av sokkeletasjen med yttervegg/grunnmur mot terreng, kledning på grunnmur.
Ved fuktmåling ble det ikke påvist unormale forhold.
Tretrapp med åpne opptrinn, håndløper på vegg og rekkverk i trapp.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje
Flislagt baderom fra 2022.
Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt belysning.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i senket dusjnisje.
Plastsluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap og dusjnisje.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.
Våtrom fra 2022, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

Vaskerom
Vaskerom fra 2022.
Slettmalte overflater.
Flislagt gulv.
Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.
Utslagskum i skapinnredning, røropplegg for vaskemaskin.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.
Våtrom fra 2022, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

Bad i sokkeletasje
Flislagt baderom fra 2022.
Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt belysning.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i dusjnisje og under badekar.
Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje, badekat med veggmontert armatur.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.
Våtrom oppført i 2022, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med slette fronter, laminat benkeplate med underlimt servantkum i kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kombiskap kjøl/frys. Montert automatisk vannstoppventil og komfyrvakt.
Kjøkkenventilator over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
Plast avløp.

Boligen har etablert balansert ventilasjon.
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme i bad, vaskerom og entré.
VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.
El-anlegg fra 2022.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon).
Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Terreng med gårdsplass og opparbeidet hageanlegg/plen.
Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Plast avløp.

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

Ingen avvik påvist.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

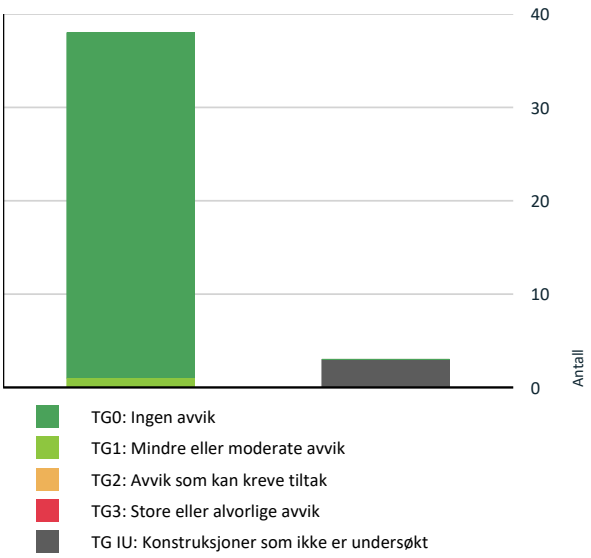
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2022

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon med banebelegg.

TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag i plastbelagt stål.

TG 0 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk, fasader med liggende trepanel med etablert luftespalte mot grunnmur.

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flatt tak i trekonstruksjon.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med 3-lags energiglass.

TG 0 Dører

Beskrivelse

Terrassedører med ramme og karm i tre med 3-lags energiglass.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Kjøkken med utgang til vestvendt markterrasse 24 kvm oppført med terrassebord på tilfarere.

Stue med utgang til takterrasse 14 kvm over carport, rillede Royalimpregnerte terrassebord opplektet på tettesjkt på trekonstruksjon understøttet på

trestolper. Rekkverk i metall/glass.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Vegger og himlinger med slettmalte overflater, listfrie overganger. Himlinger med innfelt led-belysning.
Gulv med laminatgulv generelt, entré med flislagt gulv.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

TG 0 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stålpipe med tilknyttet peisovn.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Del av sokkeletasjen med yttervegg/grunnmur mot terreng, kledning på grunnmur.
Ved fuktmåling ble det ikke påvist unormale forhold.

TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med åpne opptrinn, håndløper på vegg og rekkverk i trapp.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2022.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt belysning.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i senket dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap og dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrom fra 2022, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2022.



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Slettmalte overflater.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagskum i skapinnredning, røropplegg for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

SOKKELETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrom fra 2022, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2022.



SOKKELETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Slettmalt himling med innfelt belysning.

SOKKELETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i dusjnisje og under badekar.

SOKKELETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med tilknyttet tettesjikt.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje, badekat med veggmontert armatur.

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon, tilluftsspalte under dørblad.

SOKKELETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrom oppført i 2022, hulltaking ikke foretatt.
Ved fuktsøk er det ikke observert unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med slette fronter, laminat benkeplate med underlimt servantkum i kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kombiskap kjøl/frys. Montert automatisk vannstoppventil og komfyrvakt.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.



TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløp.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har etablert balansert ventilasjon.

TG 0 Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn.
Varmefordeling med panelovner, gulvvarme i bad, vaskerom og entré.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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-anlegg fra 2022.

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.
   2022 nybygg 2022

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

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 0 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon).

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng med gårdsplass og opparbeidet hageanlegg/plen.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Plast avløp.

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

Tilstandsrapport

Ingen avvik påvist.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	65			65	38
Sokkeletasje	46	6		52	
SUM	**111**	**6**			**38**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, gang, bad		
Sokkeletasje	Hall m/trapp, vaskerom, bad, soverom, teknisk bod	Bod m/utvendig adkomst	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nybygg 20222

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	107	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Tommy Thien Tuan Ly	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	4081		16	227.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mølleåsen 63

Hjemmelshaver
Ly Matilde Slettevold, Ly Tommy Thien Tuan Slettevold

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BE5135

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

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
25. mars 2026

Oppdragsnummer
41-0065/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mølleåsen 63, 1538 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Matilde Slettevold Ly, Tommy Thien Tuan Ly

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. oktober 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0003751212
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

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

Arbeid som er utført: Tak over pergola samt takrenne ble etablert i eiertiden. Tiltaket ble godkjent av styret 11.04.2023.

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Montert ekstra benkeplate på vaskerom i ettertid av eier (innredning/overflate).

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Bakke AS avdekket i desember 2024 at pipen manglet pipehatt, noe som kunne medføre dårlig trekk. Pipehatt (regnhatt) ble montert 19.12.2024.

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.

Ja

Beskriv: Det har forekommet sukkermaur i boligen. Dette ble håndtert med maurfeller, og det har ikke vært et pågående problem.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Rotoreim i ventilasjonsanlegget (Flexit Nordic S4) ble byttet 26.03.2024 på grunn av slitasje. Utskiftingen ble utført av Multiluft AS og gikk på reklamasjon.

---

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

Ja

Beskriv: I januar 2024 ble det meldt om mus i boligrekken/området (ikke i vår bolig). Bakke AS undersøkte og monterte musebånd på baksiden av boligen som forebyggende tiltak. Det har ikke vært påvist mus inne hos oss.

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

---

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?

Ja

Beskriv: Ved montering av vegghengt TVbenk i stue gikk et gipsanker gjennom gipsveggen og førte til et hull bak benken. Innfestingen ble gjort på nytt med nytt anker ved siden av hullet. Ved demontering må veggen sparkles og males lokalt.

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: 41-0065/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Matilde Slettevold Ly	**2026-03-26**	**Tommy Thien Tuan Ly**	**2026-03-26**

Identifikasjon

Matilde Slettevold Ly

Identifikasjon

Tommy Thien Tuan Ly

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Mølleåsen 63
Postnr	1538
Sted	MOSS
Leilighetsnr.	
Gnr.	3
Bnr.	4081
Seksjonsnr.	16
Festenr.	
Bygn. nr.	300956280
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1445042
Dato	03.10.2022



Innmeldt av	Bakke AS v/ Dag-Einar Hellerud

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	SMÅHUS	
Bygningstype:	REKKEHUS	
Byggeår:	2022	
BRA:	111,4	
Dato for lekkasjetall-måling:	19.09.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet TEK-sjekk - 191114

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Mølleåsen 63
Postnr/Sted: 1538 MOSS
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 03.10.2022 16:06:26
Energimerkenummer: A2022-1445042
Ansvarlig for energiattesten: BAKKE PROSJEKT AS
Energimerking er utført av: Bakke AS v/ Dag-Einar Hellerud

Gnr: 3
Bnr: 4081
Seksjonsnr: 16
Festenr:
Bygnnr: 300956280

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2022

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	

Areal yttervegger	124,970 m²
Areal tak	65,400 m²
Areal gulv	62,100 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19,830 m²
Oppvarmet BRA	111,400 m²
Totalt BRA	111,400 m²
Oppvarmet luftvolum	267,000 m³
U-verdi for yttervegger	0,200 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,080 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,110 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,844 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,801 %
Normalisert kuldebroverdi	0,050 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	32,000 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,790 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	19.09.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	86 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,000 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,000 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,050 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	29,523 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,000 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0,000 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,950 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,950 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,000 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,800 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,100 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,500 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,134
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,258
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,754
Oppvarmingssystem(er)	Vedovn, peisovn eller lukket peisinnsats (i bolig med balansert ventilasjon); Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm);
Varmefordelingssystem	jf, Oppvarminssystem
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,668
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,000

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,949
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,100
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,332
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,626

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,100

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	03.10.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	
En bruksdel er beregnet	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	191114
Produsent / leverandør	SINTEF Community
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning, Manuell XML-opplasting til EMS

Energirådgiver

Firma	Bakke AS
Navn person	Dag-Einar Hellerud

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	44,367
Ventilasjonsvarme	0,727
Varmtvann	29,784
Vifter	4,988
Pumper	0,000
Belysning	11,388
TekniskUtstyr	17,520
Romkjoling	0,000
Ventilasjonskjoling	0,000
TotaltNettoEnergibehov	108,775

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13468,318 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	120,901 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9692,266 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	120,901 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13468,318 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0,000 kWh/år
Olje	0,000 liter/år
Gass	0,000 Sm³/år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	0,000 kg/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	0,000 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10805,018 kWh/år
Olje	0,000 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Gass	0,000 kWh/år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	2663,300 kWh/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	13468,318 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	80 %

V E D T E K T E R

for

Mølleåsen Boligsameie 2
(org. Nr. 928 934 381)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 19.11.2021.
Endret 21.04.2023. Sist endret 25.04.2024

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse3
Sameiets navn er Mølleåsen Boligsameie 2

Sameiet består av 18 boligseksjoner i eiendommen gnr 3 bnr 4081 i Moss Kommune (3002). Det vil bli parkering på egen tomt som parkeringsplass/carport eller garasje.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler som f.eks tillegg grunn. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

Fellesarealene på Mølleåsen vil bli organisert som et tingsrettslig sameie, Mølleåsen Driftssameie, når alt er ferdig utbygd. Mølleåsen Boligsameie 2 er pliktig til å motta en forholdsmessig andel av arealene som ligger inn under Mølleåsen Driftssameie, likt med øvrige boligsameier som oppstår på samme område, med de forpliktelser det medfører. Det er utarbeidet egne vedtekter for driftssameie og det vil bli valgt et eget driftsstyre. Mølleåsen Driftssameies formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art. Styret representerer sameierne i Driftssameiet.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser.
Ved eierskifte av bolig betales et eierskiftegebyr til forretningsfører fra seksjonseier.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

I reguleringsbestemmelsene for området er det angitt at det skal avsettes et «friareal» som felles gangvei for boligfeltene.

Det skal gis tilgang på den enkelte seksjons tillegg grunn for nødvendig veldikehold av felles infrastruktur som for eksempel vann, avløp, drensledninger el-installasjoner m.m.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøte.

(5) Egenarbeider som f.eks. terrasser, levegger, etc. kan ikke påbegynnes før det foreligger ferdigattest for den enkelte seksjon.

(6) Eiketrær på sameiets/seksjonenes tilleggsdeler er vernet.

(7) Det er forbud mot vask av bil og annet som kan medføre fare for avrenning av kjemikalier til overvannssystemet – og derfra til bekken.

3-2 Trivselsregler

Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter samlet plan for alle seksjoner og etter forutgående vedtak i sameiet og/eller styret.

4. Vedlikehold og forsikring

4-1 Seksjonseiers ansvar

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten (bygningen) og utearealer som sameieren har enerett til å bruke. I tillegg kommer luft til vann varmeanlegg/kraner i boligen.

Sameierne har felles vedlikeholdsansvar for overvann- og drensledninger fra kommunal ledning frem til utvendig kum og stoppekran tilhørende bruksenheten.

Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes av sameiermøte.

Boligene skal overflatebehandles med Butinox i henhold til medfølgende FDV-dokumentasjon og respektive fargekoder for seksjonene som angitt i vedlegg til Trivselsreglene. Overflatebehandling av boligene gjennomføres samlet innenfor en sesong basert på behov og anbefalinger i FDV-dokumentasjonen. Styret skal informere seksjonseierne om dette i god tid før sesongstart.

Seksjonseier må tillate adgang der dette er nødvendig for å utføre nødvendig vedlikehold. Dette skal ikke være til vesentlig ulempe eller skade for sameiers eiendom som blir berørt.

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Støttemurer inkl. gjerde inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet, selv om deler av denne står på den enkelte seksjonseiers seksjon/tomt.

Snøopplag kan benyttes på de ulike områder som er definert som fellesareal iht endelig seksjonering

Sameiet har felles vedlikeholdsansvar for vann, kloakk og drensledninger. Det skal gis tilgang til vedlikehold av felles ledningsnett på den enkelte seksjon sin tillegg grunn. Vann, kloakk og drensledninger som ligger på felleseiendommen er Mølleåsen Boligsameie 2 ansvarlig for i henhold til enhetsbrøk.

4-3 Forsikring

Det er felles boligforsikring for alle seksjoner. Forretningsfører tegner forsikring første gang slik at alle er forsikret fra overtakelsestidspunkt. I forsikringen ligger også styreansvar og rettshjelpsforsikring for sameiet

Den enkelte seksjonseier må betale egen innboforsikring

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorar o.l.

(3) TV og internett fordeles likt mellom boligseksjonene.

Kommunale avgifter faktureres direkte av kommunen til den enkelte seksjonseier.

5-2 Panterett for seksjonseierne forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to andre styremedlemmer med én til to (1-2) varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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.

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

7-3 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.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

(3) Styret representerer seksjonseierne i fellesameiet på Kambo området.

7-5 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.

7- 6 Representasjon og fullmakt
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) 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.

(2) 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.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) 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.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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 fysisk eller elektronisk. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-11 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer
Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå avtale med forretningsfører, drift o.l

---

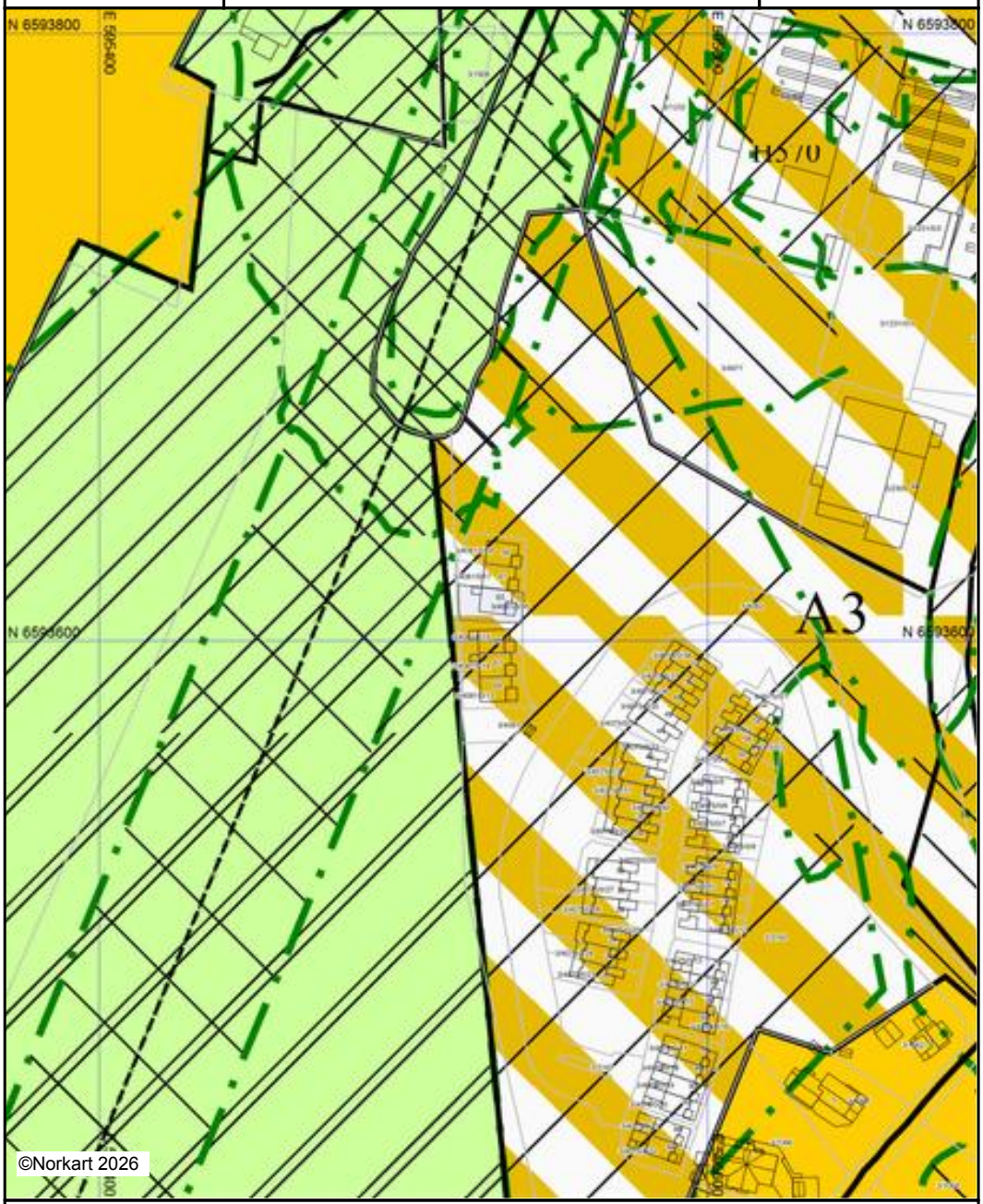
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/4081/0/16
Adresse: Mølleåsen 63
Dato: 24.03.2026
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



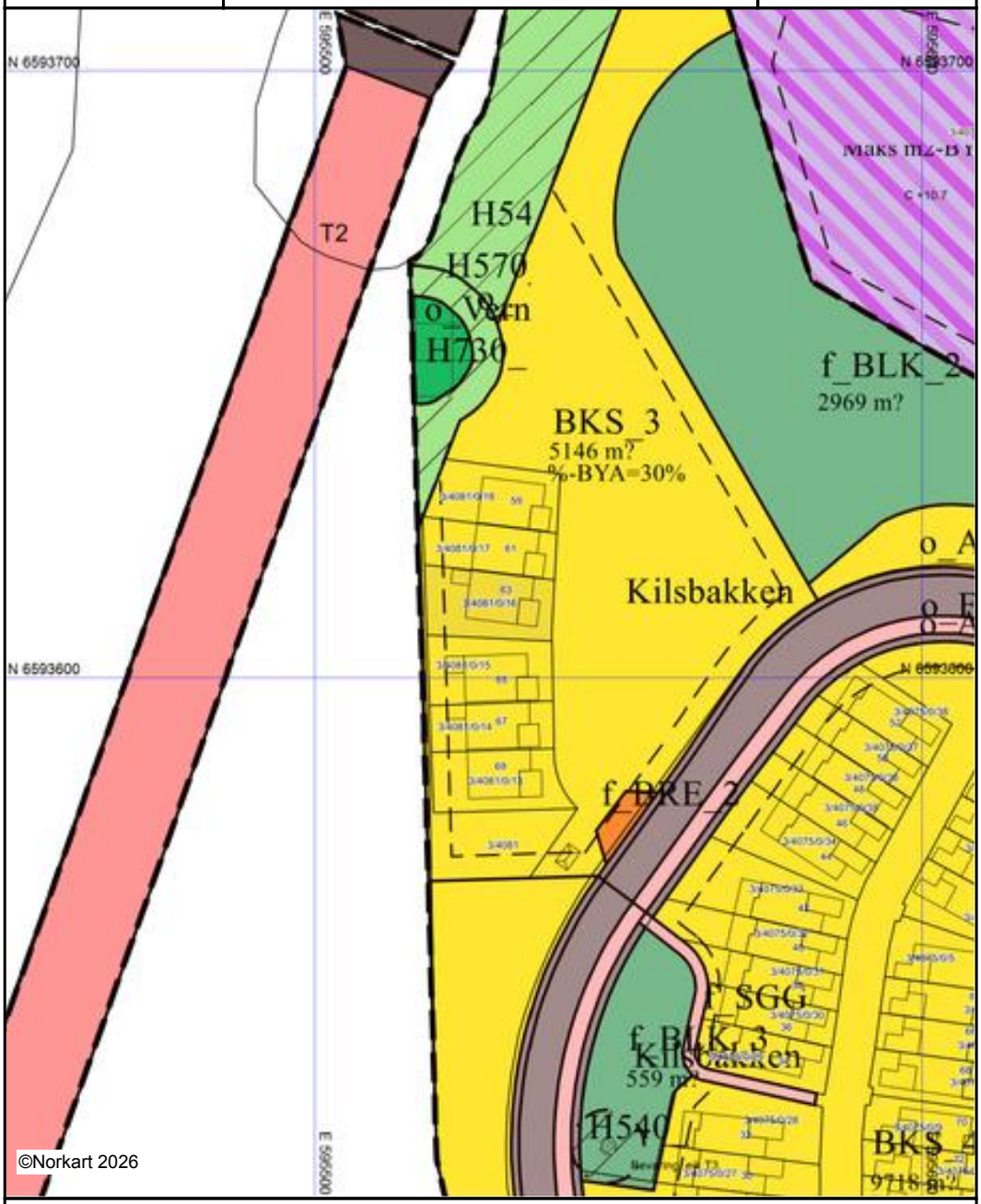
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/4081/0/16
Adresse: Mølleåsen 63
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

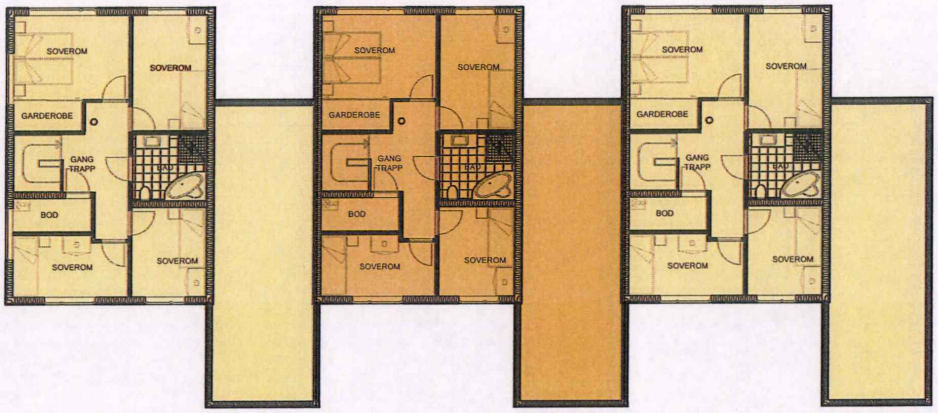


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

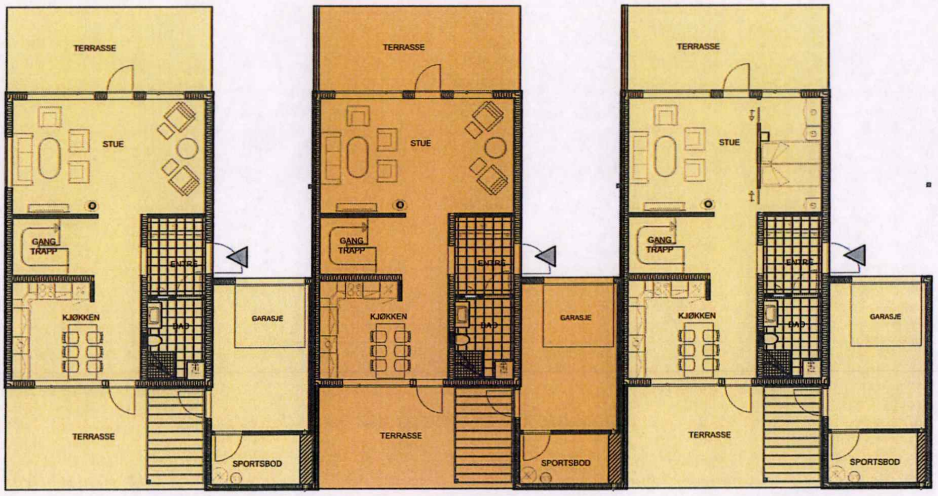


PLAN 2



SNR.3 SNR.2 SNR.1

PLAN 1



SNR.3
BRA:156 m²

SNR.2
BRA:156 m²

SNR.1
BRA:156 m²

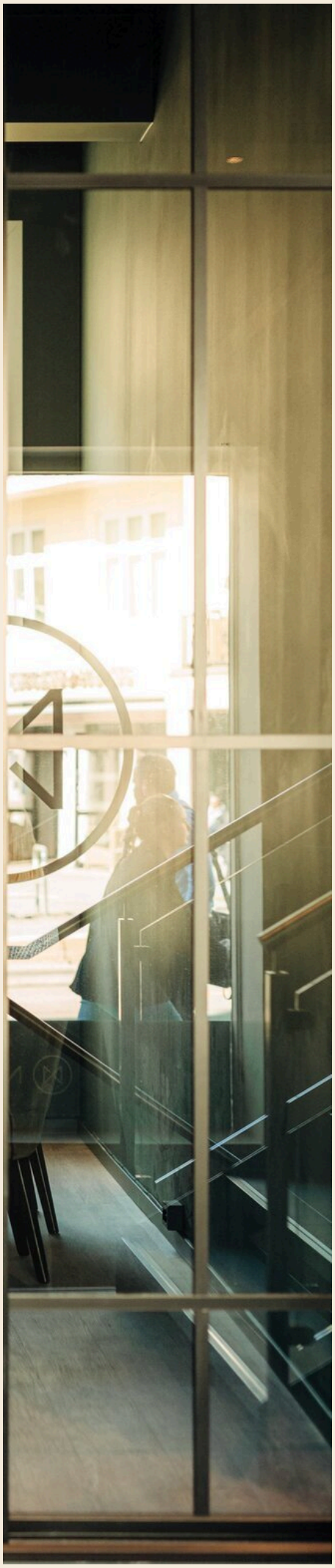
G.nr./ B.nr.	PLANTEGNINGER	MÅLESTOKK	SIDE	DATO
MOSS KOMMUNE	SNR.1 - SNR.3	1:200	SIDE 2 AV 7	13.01.2021

Velkommen til

Nordvik Moss

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

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

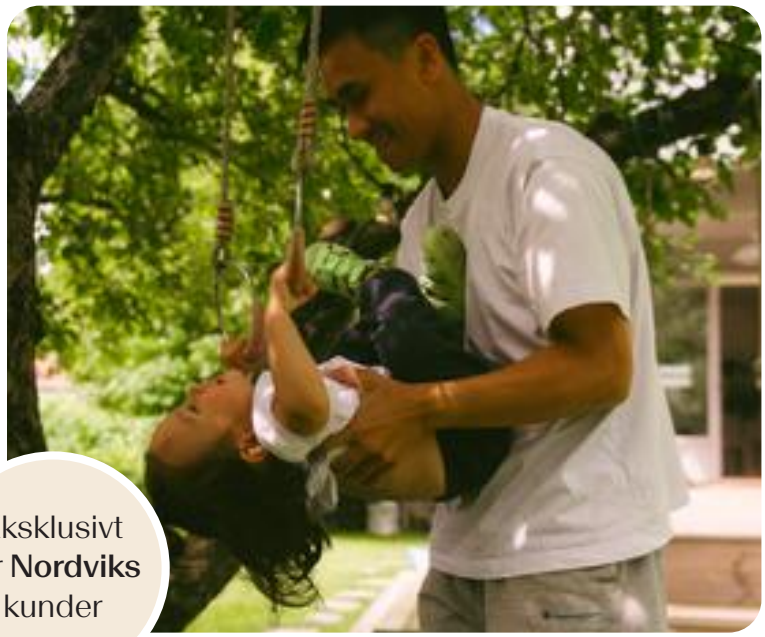


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0065/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Mølleåsen 63 1538 MOSS
Matrikkel: Gnr 3, bnr 4081, snr 16 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:



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



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

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