NORDVIK

Ryggeveien 62

3 soverom | 261 kvm | Enebolig



Velkommen til

Ryggeveien 62

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
25 Om boligen
37 Nabolagsprofil
38 Vedlegg
75 Andre vedlegg
81 Kontaktinfo
84 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
87 Forbrukerinformasjon om budgivning
88 Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.03.2026







Nøkkelinformasjon

Romslig enebolig på stor tomt - Oppussingsobjekt - Innredet m/2 leiligheter - Garasje - Meget sentralt!

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**122 630,-**
Totalpris	**4 972 630,-**
BRA-i	**261 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1936**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Ryggeveien 62!

* Stor enebolig med to etasjer og kjeller.
* Stue(r), kjøkken, bad og soverom i begge etasjer.
* Behov for oppussingsarbeider.
* Stort potensiale for familien, som generasjonsbolig eller for utleie.
* Inngjerdet tomt på rett under 1 mål med grønn hage.
* Garasje og gruslagt gårdsplass for parkering.
* Kort vei til parker, fjord, sjø og idrettsanlegg.
* Gangavstand til flere barnehager, skoler og treningssentre.

Eiendommen ligger meget sentralt på Høyda/Melløs, i et veletablert boligfelt med fin avstand til både handelsområde og sentrum. Boligen ligger en rask rusletur fra Melløs stadion og Ørejordet, og med bla. a. stor Kiwi-butikk og div. servicetilbud som apotek og tannlege rett over veien.

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 107 kvm
Total BRA: 107 kvm

Ryggeveien 62



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.







Boligen er funksjonelt utformet med stue, kjøkken, soverom og bad i begge etasjer.





Badet har fin størrelse og er i dag innredet med badekar, toalett og enkel servant.







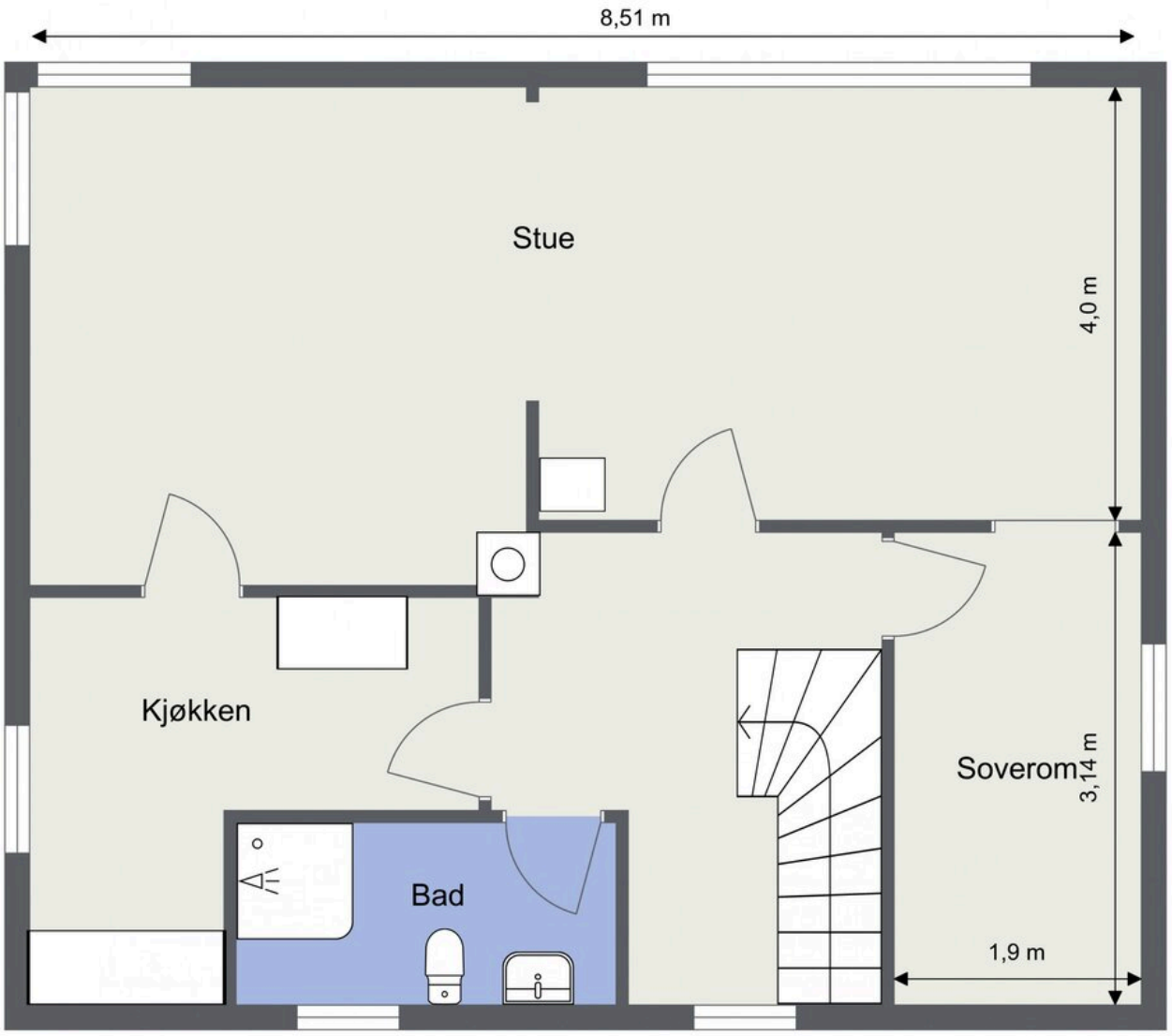




Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm

Ryggeveien 62



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: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm

Ryggeveien 62



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























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0025/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ryggeveien 62, 1523 MOSS
Gnr 2, bnr 1755 i Moss kommune

Selger
Stein Olaf Ekeland

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
121 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
142 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 972 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 992 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 261 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 285 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 92 kvm. Trapperom/gang, kjellerstue, vaskekjeller, gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5.
Total BRA: 92 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Entré, hall, trapperom, trapperom 2, kott, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue.
Total BRA: 107 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Trapperom/gang, kjøkken, bad, stue.
Total BRA: 62 kvm.

Utvendig bod
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod, bod 2.
Total BRA: 5 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 19 kvm. Garasje.
Total BRA: 19 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerstue ikke omsøkt/godkjent.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
1. etasje: Entré/vindfang, gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.
2. etasje: Trapperom, bad, kjøkken, stue og soverom.
Kjeller: Trapperom, gang, kjellerstue, toalettrom, vaskerom og 5 boder.

Øvrige arealer:
- Garasje.
- Utvendig bod.

Standard
Innholdsrik enebolig over tre plan som byr på en fin kombinasjon av sentral beliggenhet, romslige oppholdsarealer og stor hage. Tomten gir rikelig med

plass til både lek, hageprosjekter og sosiale soner. Her kan du skape ditt eget grønne fristed - midt i et veletablert og sentralt område.

Begrepet "oppussingsobjekt" refererer til boliger som trenger en kjærlig hånd - men dette gjør det også til et drømmeprosjekt for den som vil skape sitt eget uttrykk. Med riktig innsats kan denne eiendommen bli en familiebolig for generasjoner.

Eneboligen fra midten av 1930-tallet har solid grunnmur og stort potensiale med fin planløsning og gode, lyse rom. Boligen er funksjonelt utformet med stue, kjøkken, soverom og bad i begge etasjer, noe som gir fleksibilitet for større familier, som generasjonsbolig eller for utleie.

Det er enkel adkomst fra Ryggeveien med steinlagt innkjøring til garasje og videre til gruset gårdsplass med plass til flere biler. I bakkant av garasjen er en utvendig bod med to rom, samt vedskjul. Inngangspartiet har delvis overbygg og innenfor er et vindfang med trapp opp til 2. etasje, ned til kjeller og dør inn til 1. etasje - en praktisk felles gang om man ønsker adskilte etasjer.

1. etasje byr på stor stue med eikeparkett, peis, varmepumpe og definerte soner for blant annet spiseplass, sofaløsning og f.eks. lese- eller lekekrok. Kjøkkenet ligger i adskilt rom med adkomst fra stue og gang med store vindusflater for et lyst og trivelig inntrykk. Badet har fin størrelse og er i dag innredet med badekar, toalett og enkel servant. Etasjens to soverom har begge plassbygd garderobe og hovedsoverommet er spesielt romslig.

2. etasje har ganske lik utforming som 1. etasje, der trapperom har plassbygd garderobe og fører til blant annet et lyst bad med dusjkabinett, toalett og enkel servant. Stuen her har også tydelige soner for enkel møblering og store vindusflater på flere vegger, samt tilgang til etasjens soverom. Kjøkkenet har adkomst fra stue og gang/trapperom, der hvitevarene som står medfølger i likhet med kjøkken i 1. etasje.

I kjelleren er det flere funksjonelle rom som vaskekjeller, toalettrom, rom brukt som kjellerstue (ikke godkjent for varig opphold) og rikelig med bodrom for lagring og oppbevaring. Kjelleren har egen utvendig adkomst i tillegg til innvendig trapp fra vindfang.

Innvendige overflater:
- Vegger med strietapet, trepanel, baderomsplater og malt papirtapet på trefiberplate.
- Gulv med belegg, eikeparkett og helteppe.
- Malte takplater og trepanel i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i utførelse kobberrør.
- Avløp i kombinasjon av plast og støpejernsrør.
- 1. etasje med spalteventil i vinduer.
- Varmepumpe luft-til-luft, nyere modell. Varmepumpen er ikke funksjonstestet, dokumentasjon montering og service foreligger ikke.
- Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn og parafinovner. Montert nyere varmepumpe luft-luft.
- VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.
- Oppgradert el-skap med jordfeilautomater. Overlastvern 63A 3x16mm2. Kabelfordeling med eldre åpent anlegg.

Parkering
Parkering i garasje og på gruset gårdsplass. Garasje kan være lite egnet for større biler eller SUV. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
- Tettet deler av hovedtak juli 2024, utført av firmaet Snekker og Bygg Dobosz fra Moss. Samme firma la nytt tatt på karnapp 1. etg. ca. 2016.
- Rettet feil etter el-kontroll i 2023, utført av El Partner AS i 2023.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tettet tak på karnapp i 1. etg., ca. 2016, og tettet deler av hovedtak, 8/7-2024, grunnet vannlekkasjer. Begge arbeidene er utført av Snekker og Bygg Dobosz (org.nr.:.930 144 835).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Etter El-kontroll i år 2023 måtte det settes på et brannkit i sikringsskapet for å få det elektriske anlegget godkjent. iht. tilsynsrapporten. Arbeidet ble utført av El Partner AS (org.nr.: 991255338). den 28/6-2023.

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.? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Tilbygg på 37 m2 som ble godkjent av Moss Kommune 5/7-1963. Arbeidene ble utført av Byggmester Ivan Lauritzen.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Svar: Nei. Eventuell kommentar: Det kan se ut som det er litt fuktskader langs vegg under kjellertrapp, og langs vegg i den delen av kjelleren som ble bygd i år 1963.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Svar: Ja. Beskriv: Synlige vannskader i innvendig tak og vegger 2. etasje og i innvendig karnapp tak i 1. etasje. Alle vinduene i huset er av eldre dato og bærer preg av det.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Jeg har blitt fortalt at firmaet Rør og Kanalrens AS i Våler Kommune ble kontaktet for å åpne tett avløp. Kan være at det ble gjort i 2023.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Eiendommen er en hel tomannsbolig med to separate leiligheter med hvert sitt kjøkken, bad, stuer og soverom.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Svar: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Besiktelse for utarbeidelse av tilstandsrapport ble gjort av takstmann Kristian Østmark, 23. mars 2026. Rapportdato er 26. mars samme år.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Svar: Ja. Beskriv: Ut fra hva som er blitt meg fortalt er det en nedgravd glassfiber parafintank på 1200 liter på eiendommen.
31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen? Svar: Nei.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
ENEBOLIG
Utvendig: Valmet tak tekket med takstein. Tilbygg nordøst med saltak tekket med takplater i metall type Decra eller tilsvarende. Karnapp vest med ny takshingel i 2016. Renner og nedløp i sink. Pipe med helbeslag i stål. Yttervegger over grunnmur oppført trekonstruksjon med bindingsverk eller plank, normalt for byggeår. Fasader med liggende trepanel, tilbygg fra 1963 med tømmermannskledning. Valmet tak i trekonstruksjon med kaldtloft. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass og enkle glass. Ytterdør i trekonstruksjon.

Innvendig: Støpt kjellergulv, etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Teglsteinspipe med tilknyttet åpen murt peis i 1. etasje, parafinovn i 1. og 2. etasje. Kjellerstue med tapet på støpt grunnmur, belegg på gulv.

Tomteforhold: Grunnmur fundamentert på stabiltt bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Drenssytem fra byggeår. Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering. Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger. Terreng med opparbeidet hageanlegg, stedlige jordmasser mot grunnmur. Inntaksledning vann i metall fra byggeår. Avløp i kombinasjon av plast og støpejernsrør. Nedgravd oljetank.

BOD
Utebod oppført i uisolert trekonstruksjon. Valmet tak med takstein i tegl.

GARASJE
Garasje oppført i uisolert trekonstruksjon på ringmur. Valmet tak med takshingel, renner/nedløp i plast. Leddport i tre. Gangdør råtebeskadiget.

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

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. TG vurdert på bakgrunn av alder. Tak kun besiktiget fra terreng pga. hms-forhold. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres jevnlige undersøkelser av taktekkingen, lekter og undertak da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av eldre taktekking er økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

- Dører
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres tettelister for å sikre en bedre tetthet mellom dørblad og karm, slik at kald trekk og varmetap unngås. Manglende utbedring kan føre til økte oppvarmingskostnader og redusert komfort.

- Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. TG gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- 2. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

- 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Skade i benkeplate. Fronter med fuktsvelling.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller reparasjon av benkeplate og fronter med fuktsvelling for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader og hygieniske utfordringer. Manglende utbedring kan føre til

økt skadeomfang og behov for mer omfattende tiltak på sikt.

- 1. etasje - Kjøkken - Avtrekk
Eldre ventilator med begrenset effekt. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å oppgradere eller bytte ut ventilatoren for å sikre tilstrekkelig avtrekkseffekt. Begrenset effekt kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller luktproblemer på kjøkkenet.

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

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

- Ventilasjon
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. 2. etasje kun med 1 stk klaffventil på kjøkken. Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

- Varmtvannstank
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på alder. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på berederens tilstand og vurdere utskiftning ved tegn til funksjonssvikt, da risikoen for lekkasje eller driftsstans øker med alderen.

- Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen. Dårlig fall eller flatt terreng kan føre til økt risiko for fuktskader i grunnmur og kjeller, samt forverret innemiljø.

Følgende forhold er kommentert med TG3:
- Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Utvendige beslag har utettheter. Manglende bortleding av vann fra taknedløp medfører økt fuktbelastning på grunnmur spesielt ytterhjørnet mot nord hvor fukt fremkommer på innside av grunnmur i kjeller. Pipebeslag med utetthet, påvist skadelig fukt i trekonstruksjon rundt pipe på kaldtloft. Tak kun besiktiget fra terreng pga. hms-forhold. Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Utvendige beslag og nedløp bør utbedres for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket, spesielt ved grunnmurens ytterhjørne mot nord, for å unngå økt fuktbelastning og risiko for fuktskader i kjeller. Pipebeslaget må tettes eller skiftes for å hindre videre inntrenging av fukt i trekonstruksjonen rundt pipe på kaldtloft, da dette kan føre til råte og svekket bæreevne. Videre inspeksjon av tak anbefales for å avdekke eventuelle ytterligere skader eller behov for utbedring.

- Veggkonstruksjon
Fasade vest med fukt i vegg rundt vindu. -Ved fuktmåling ble det påvist skadelig fukt, råte i vegg må påregnes. Fasade nord med påvist råte i del av vegg etter tidligere taklekkasje, påvist råte i vegg. -Fremkommer også på loft med råte i toppsvill. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Byggeår tilsier det er begrenset eller ingen isolering i yttervegg. Vær oppmerksom på at konstruksjonen ofte krever relativt omfattende etterisolering for å møte dagens krav energikrav. Kledning med etterslep vedlikehold. Sprekkdannelser i kledning. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og uttørking. Fukt- og råteskadede deler av vegg og kledning må utbedres eller skiftes ut, og årsaken til fuktinntrengningen må utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Konsekvensen av manglende lufting og vedlikehold er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på kledning, lekter og veggkonstruksjon. I kostnadsestimat er det medregnet utbedring av påviste råteskader og utskifting kledning. Eventuellt behov for ytterligere utskiftninger av bærekonstruksjon, og event. etterisolering, ikke medregnet.

- Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Lufting av loft kun ved naturlige utettheter i konstruksjonen. Loft uisolert mot himling i 2. etasje. Normalt for byggeår, men krever ralativt omfattende etterisolering for å møte dagens energikrav. Ved fuktmåling ble det påvist skadelig fukt i trekonstruksjon rundt pipe. Foretatt fuktmåling i øvrige deler av taktro, uten å påvise unormale forhold. Taktekking utbedret hvor tidligere taklekkasje, nordre del av tak. -Ved fuktmåling i taktro ble det her ikke påvist skadelig fukt besiktigelsesdagen. Lokal skade i taktro over yttervegg fasade nord ikke utbedret. -Råteskade i underliggende yttervegg beskrevet under Veggkonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for kondensering og fuktskader i trekonstruksjonen. Det bør gjennomføres utbedring av lokal skade i taktro over yttervegg på fasade nord for å hindre videre råteutvikling og skade på underliggende konstruksjoner. Etterisolering

av loft bør vurderes for å oppnå bedre energieffektivitet og redusere varmetap, da dagens isolasjonsnivå ikke tilfredsstiller moderne krav. Fuktproblematikk rundt pipe må utbedres for å forhindre videre skade og redusere risiko for sopp- og råteutvikling. Etterisolering ikke medregnet i kostnadsestimat.

- Vinduer
Vinduene har råteskader. Vinduskarmer montert ned på sålbenk med fuget tetting, medført råteskader i karm. Kjellervindu med råtebeskadiget karm. For øvrige vinduer; Vær oppmerksom på at mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert.
Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Vinduer med råteskader må utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusert funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt varmetap, inntrenging av fukt og ytterligere skader på omkringliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på at mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass er passert, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

- Overflater
Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Heng i himling mot yttervegg vest. Konsekvens/tiltak: Overflater med synlige skader bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Heng/svai i himling bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader/svekkelser i konstruksjonen. Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere forringelse av materialene, redusert levetid og økt risiko for følgeskader.

- Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildfast plate mangler på gulv under feieluke på loft. Pipe mangler forskriftsmessig avstand til brennbart materiale ved gjennomføring i etasjeskillet og yttertak.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Det bør monteres ildfast plate på gulv under feieluke på loft for å redusere risikoen for brann ved eventuell glødeutslag. Forskriftsmessig avstand til brennbart materiale ved gjennomføring i etasjeskillet og yttertak må etableres for å hindre økt brannfare. I kostnadsestimat er det medregnet rehabilitering med stålrør i pipeløp for å oppnå krav til bruk pga. manglende avstand til brennbart treverk i etasjeskillet og yttertak.

- Rom Under Terreng
Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater. Fuktskadet tapet på betongvegg. Det er påregnelig med muggdannelser på bakside tapet. Gulvbelegg på fuktbelastet kjellergulv. Det er påregnelig med sopp-/muggdannelser underside av belegg. Fuktutslag i vegg, spesielt under trapp/ytterhjørnet mot nord.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang og årsak til fuktskadene. Skadet tapet og gulvbelegg bør fjernes, og det må vurderes tiltak for å utbedre årsak til fuktinntrengning, samt sikre tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for mugg- og soppskader, forringelse av inneklima og videre skade på konstruksjonen. I kostnadsestimat er det medtatt fjerning av overflater, etablering økt luftgjennomstrømning, kunstig tørkeprosess. Utbedring drenssystem etc. ikke medtatt her.

- 2. etasje - Bad - Generell
Gulv med belegg, vegger med malt strie. Gulvklosett, dusjkabinett og veggservant. Mekanisk avtrekksvifte. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom uten sluk. Avløpsrør med gjennomføring i gulv, gjennomføring innkasset/ikke besiktiget. Gulvbelegg/tettesjikt uten oppkant på vegg. Utette rørgjennomføringer. Tilluft ikke etablert.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- 1. etasje - Bad - Generell
Gulv med belegg med oppkant. Vegger med baderomsplater bak badekar, øvrige vegger med malt tapet på trefiberplate. Gulvklosett, veggmontert servat, badekar. Reflektorovn som varmekilde. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt/belegg med utette beleggskjøter og rørgjennomføringer. Jernsluk med rustdannelser. Veggplate fuktbeskadiget nedre del under servant.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Kjeller - Vaskekjeller - Generell
Vaskekjeller med støpt gulv og vegger. Røropplegg for vaskemaskin. Utslagskum i plast. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom uten tettesjikt. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- 2. etasje - Kjøkken - Avtrekk
Ingen avtrekksvifte over komfyr. Konsekvens/tiltak: Det bør monteres avtrekksvifte over komfyr for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos. Manglende avtrekksvifte kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for kondens og muggdannelse.

- Andre installasjoner
Ovner for fossilt brensel. Pålegg om fjerning må påregnes. Konsekvens/tiltak: Parafinovnene bør fjernes for å etterkomme gjeldende regelverk og redusere risiko for brann og forurensning. Dersom ovnene ikke fjernes, kan det medføre pålegg fra myndighetene samt økt fare for skader på bygningen.

- Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

- Utvendige vann- og avløpsledninger
Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da ledningene har passert halvparten av forventet levetid. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.

- Oljetank
Sanering ikke foretatt, pålegg om sanering bør påregnes. Konsekvens/tiltak: Sanering av oljetanken bør gjennomføres for å unngå forurensningsfare og eventuelle pålegg fra myndighetene. Manglende sanering kan medføre risiko for lekkasje og miljøskader, samt økonomiske konsekvenser ved pålegg om fjerning.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Utvendig trapp ned til kjellerinngang mangler rekkverk/håndløper. Støttemur for trapp kjellerinngang med avvik i rekkverkshøyde ifht. krav. Radonmåling ikke foretatt. Innvendig trapp med avvik i rekkverkshøyde og åpninger, ifht. dagens krav, manglende håndløper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav. Det bør monteres rekkverk og håndløper på utvendig og innvendig trapp, samt sikre at rekkverkshøyder og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader. Manglende rekkverk eller utilstrekkelig høyde på støttemur bør utbedres for å ivareta sikkerheten og hindre fall. Det anbefales å gjennomføre radonmåling, da manglende måling gir usikkerhet om radonnivået og kan medføre helserisiko for beboere dersom nivåene er for høye.

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
Hvitevarer som står i boligen ved visning medfølger. 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
Boligen er delt i to leiligheter med intern adkomst.

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
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Nyere varmepumpe i stue 1. etasje.
- Elektrisk oppvarming.
- Teglsteinspipe med tilknyttet åpen murt peis i 1. etasje.
- Parafinovn i 1. og 2. etasje (ikke i bruk).

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger. På eiendommen er det nedgravd oljetank på 1200 liter av typen glassfiber. Hvis tanken ikke har vært brukt på over 3 år, regnes den som permanent ute av bruk. I Moss kommune må alle nedgravde tanker som ikke brukes lenger graves opp og fjernes. Det finnes noen unntak, men da må du søke om fritak. Kommunen anbefaler generelt at tanker tømmes og renses så snart som mulig – uansett type, alder eller plassering. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 7 923,-pr. 2025

Kommunale avgifter består vann, avløp, feiing og renovasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr. 13 829,-.

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

Eiendomsskatt
Kr 6 892,- pr. 01.01.2025
E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 324 585,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 298 339,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
IF Skadeforsikring NUF
Polisenr: 7340359

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 997 kvm (Eiertomt)
Selveiet tomt med gode sol- og lysforhold. Tomten på rett under 1 mål fremstår luftig og ryddig, med gressplen som omslutter boligen. På baksiden ligger stor, inngjerdet hage skjermet fra Ryggeveien, med gressplen, småtrær, hekk og div. beplantning. Parkering i garasje og på gruset gårdsplass.

I følge grunnkart er tomtegrensene mindre nøyaktig (>30<=200cm), med målebrev som arealkilde. Mot nabo i Marcus Thranes vei 5 er grensen nøyaktig (<=10cm). I følge grunnkart står garasjene til Ryggeveien 62 og Ryggeveien 60 begge inntil eller på felles tomtegrense.

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
Eneboligen ligger meget sentralt på Høyda/Melløs. Et veletablert boligområde med umiddelbar nærhet til grønne omgivelser og fin avstand til både handelsområde og sentrum. Boligen ligger en rask rusletur fra Melløs med stadion, gressbaner, park og lekeplasser i barnehage og skolegård. Perfekt for den aktive og fotball- eller friidrettsentusiasten så vel som lek for barna.

Høyda og Varnaveien ligger rett rundt hjørnet som byen i byen når det kommer til shopping, med et utvalg nisje- og kjedebutikker, restauranter, kafeer og kjøpesenter. Det er i tillegg kort vei til Lilleng Helsepark, regionens største senter spesialisert på helseorienterte tilbud og tjenester, samt populære Restaurant Ro.

I Moss og omegn er det flere kjøpesentre, aktivitetssentre og ellers et rikt utvalg av servicetilbud innen kort avstand. Dagligvarehandel kan gjøres på Kiwi-butikk rett over veien eller på en av de mange butikkene i nærområdet. Det er gangavstand til flere skoler, barnehager og rekreasjonsområder for små og store. Blant annet er Ørejordet godt kjent for idrettsanlegg med BMX-bane, ishall og fotballbaner.

På Høyda er det nytt klatresenter, diskgolfbane og et godt utvalg treningssentre innenfor kort gangavstand. Over Kanalbrua ligger Jeløy med et rikt utvalg av fine naturområder, turmuligheter og Kyststi, og i nærområdet ligger også Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter. Her er det flere merkede turløyper/stier og lysløype. I tillegg er det kort sykkel- eller kjørevei til fjord og sjø med flere badeplasser, strender og parker. For den golfinteresserte er det ca. 11 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog, med bussforbindelser fra holdeplass 200 meter fra boligen. Det er under 2 km til Moss stasjon med hyppige

avganger mot Oslo og Halden, og i Moss sentrum er det også ferjeforbindelse over til Horten og Vestfoldbyene.

Offentlig kommunikasjon
Tribunen Rabekkgata (busstopp): 200 m
Moss stasjon: 1,9 km
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Ørejordet barnehage: 4 min. gange
Melløsparken barnehage: 10 min. gange
Ekholt barnehage: 13 min. gange
Buen barne- og ungdomsskole (1-10.trinn): 7 min. gange
Øreåsen skole (1-7.trinn): 10 min. gange
Melløs skole (1-7.trinn): 10 min. gange
Ekholt skole (1-7. trinn): 5 min. kjøring
Hoppern ungdomsskole (8-10.trinn): 5 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 9 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.
Ta kontakt med skolekontoret i Moss kommune.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiver for denne eiendommen. På bygg som er oppført tidligere enn 1998, skal det ikke lenger utstedes ferdigattest, jfr. nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Moss kommune informerer om at de anser boligen som godkjent tatt i bruk. Dersom det er gjort søknadspliktig byggetiltak i eksisterende boenhet har kommunen ingen dokumentasjon på det, og dersom kommunen får slik kunnskap vil dette kunne følges opp.

Det foreligger vedtak datert 1963 for godkjennelse av tilbygg av to soverom, bad og ny gang mot nord. Det foreligger byggemeldte tegninger av 1. etasje og kjeller fra da 1. etasje ble tilbygget i 1963. Det er noen endringer mot dagens løsning:
- Del av stue ved farget vindu var opprinnelig et soverom. Del av stue ved kjøkken var også opprinnelig et stort soverom, men ble tegnet inn som stue da to soverom mot nord ble tilbygd. Gang er åpnet mot stue.
- Rom brukt som kjellerstue er opprinnelig to boder og gang, og er ikke godkjent for varig opphold.

Megler har ikke mottatt tegninger av boligens 2. etasje, til tross for henvendelse til kommunen, og det må dermed antas at disse ikke finnes. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Planløsning er antatt lik som opprinnelig løsning i 1. etasje, antatt med endringer; etablert bad, åpnet gang og fjernet vegg i stue.

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

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

Vei, vann og avløp
Adkomst fra fylkesvei med gang- og sykkelsti rett utenfor. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ryggeveien 62, 64 og 66 har felles privat ledningsanlegg frem til kommunalt nett.

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

Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 24.03.2021.
Delareal: 560 m2. KP Hensynsonenavn: H220. KP Støy: Gul sone iht. T-1442.
Delareal: 318 m2. KP Hensynsonenavn: H210. KP Støy: Rød sone iht. T-1442.
Delareal: 997 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Kommunedelplaner
Id: 442. Navn: HØYDEN. Plantype: Kommunedelplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 16.12.2025.
Delareal: 23 m2. Arealbruk: Veg, Nåværende. Områdenavn: Veg.
Delareal: 23 m2. KP Hensynsonenavn: H210. KP Støy: Rød sone iht. T-1442. I rød støyhensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (T-1442). Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall bruksenheter økes. I plan- og byggesaker skal det utarbeides støyfaglig utredning.

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

3103/2/1755:
06.03.1934 - Dokumentnr: 904841 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Meglers forklaring: I følge skjøte for overføring av del av tomt skulle eiendommen inngjerdes ved bebygging og

det skal ikke drives generende virksomhet.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Boligen har via vaskefirma gjennomført flyttevask og boligen vil ikke bli ytterligere vasket før overtakelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr

10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 625,-
Grunnpakke Hus kr. 13 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Visning nr. 2 og 3 inkl.) kr. 2 500,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter

(tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 1. april 2026

Megler
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

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

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

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

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

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

Ryggeveien 62

Nabolaget Øre - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Buen barne- og ungdomsskole (1... 93 elever, 9 klasser	7 min 0.5 km
Øreåsen skole (1-7 kl.) 296 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Melløs skole (1-7 kl.) 348 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Ekholt skole (1-7 kl.) 307 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	5 min 2.3 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	12 min 1 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	7 min 2.5 km

Offentlig transport

Tribunen Rabekkgata Linje 24	3 min 0.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	22 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

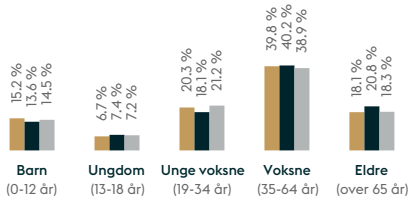
Barnehager

Ørejordet barnehage (1-5 år) 114 barn	4 min 0.3 km
Melløsparken barnehage (1-5 år... 85 barn	10 min 0.8 km
Ekholt barnehage (0-5 år) 73 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Melløs	3 min
Kiwi Høyden	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øre	2 625	1 281
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Melløs stadion	4 min
Buen kristne Skole - Nærmiljøa...	7 min
Spenst Moss	10 min
Actic Moss	9 min

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Ryggeveien 62 , 1523 MOSS
MOSS kommune
gnr. 2, bnr. 1755

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 261 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1813 **Eiendomsverdi ref nr:** BX6156

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i trekonstruksjoner i 2 etasjer over kjeller.
Oppgraderinger/renovering bør påregnes.

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

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Valmet tak tekket med takstein.
Tilbygg nordøst med saltak tekket med takplater i metall type Decra eller tilsvarende.
Karnapp vest med ny takshingel i 2016.
Renner og nedløp i sink. Pipe med helbeslag i stål.
Yttervegger over grunnmur oppført trekonstruksjon med bindingsverk eller plank, normalt for byggeår. Fasader med liggende trepanel, tilbygg fra 1963 med tømmermannskledning.
Valmet tak i trekonstruksjon med kaldtloft.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass og enkle glass.
Ytterdør i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Vegger med strietapet, trepanel og malt papirtapet på trefiberplate.
Himlinger med malte takplater og trepanel.
Gulv med belegg, eikeparkett og helteppe.
Støpt kjellergulv, etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Teglsteinspipe med tilknyttet åpen murt peis i 1. etasje, parafinovn i 1. og 2. etasje.
Kjellerstue med tapet på støpt grunnmur, belegg på gulv.
Trapper i trekonstruksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje
Gulv med belegg, vegger med malt strie. Gulvklosett, dusjkabinett og veggservant.
Mekanisk avtrekksvifte.

Bad i 1. etasje
Gulv med belegg med oppkant. Vegger med baderomsplater bak badekar, øvrige vegger med malt tapet på trefiberplate. Gulvklosett, veggmontert servat, badekar. Reflektorovn som varmekilde.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Vaskekjeller
Vaskekjeller med støpt gulv og vegger. Røropplegg for vaskemaskin.
Utslagskum i plast.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner i betong/mur.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i 1. etasje med skapinnredning med fronter i malt MDF, benkeplate i hhv. heltre og laminat. Røropplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

Kjøkken i 2. etasje med enkel innredning med skråstilte overskap.
Klaffventil i vegg over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i utførelse kobberrør.
Avløp i kombinasjon av plast og støpejernsrør.
1. etasje med spalteventil i vinduer.
Varmepumpe luft-til-luft, nyere modell.
Varmepumpen er ikke funksjonstestet, dokumentasjon montering og service foreligger ikke.
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn og parafinovner. Montert nyere varmepumpe luft-luft.
VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.
Parafinovn i 1. og 2.etasje.
Oppgradert el-skap med jordfeilautomater. Overlastvern 63A, 3x16mm2. Kabelfordeling med eldre åpent anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på stabiltt bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Drenssytem fra byggeår.
Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Enkelte riss påvist, men ikke vesentlige sprekker som symtom på setninger.
Terreng med opparbeidet hageanlegg, stedlige jordmasser mot grunnmur.
Inntaksledning vann i metall fra byggeår. Avløp i kombinasjon av plast og støpejernsrør.
Nedgravd oljetank.

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

Utvendig trapp ned til kjellerinngang mangler rekkverk/håndløper.
Støttemur for trapp kjellerinngang med avvik i rekkverkshøyde ifht. krav.
Radonmåling ikke foretatt.
Innvendig trapp med avvik i rekkverkshøyde og åpninger, ifht. dagens krav, manglende håndløper.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

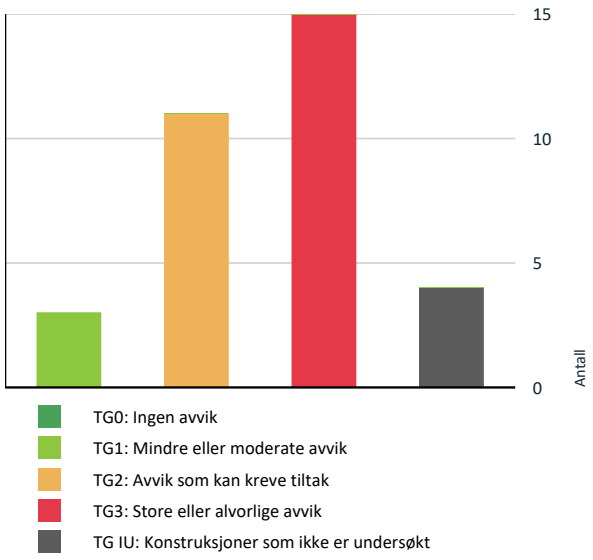
Enebolig

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

Kjellerstue ikke omsøkt/godkjent.

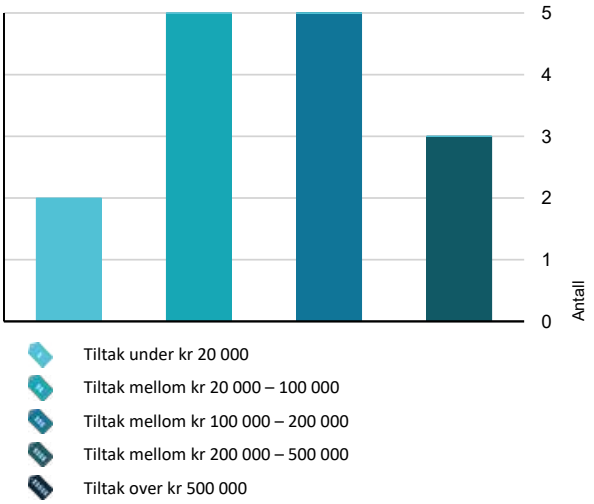
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Valmet tak tekket med takstein.
Tilbygg nordøst med saltak tekket med takplater i metall type Decra eller tilsvarende.
Karnapp vest med ny takshingel i 2016.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
TG vurdert på bakgrunn av alder. Tak kun besiktiget fra terreng pga. hms-forhold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i sink. Pipe med helbeslag i stål.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Utvendige beslag har utettheter.

Manglende bortleding av vann fra taknedløp medfører økt fuktbelastning på grunnmur spesielt ytterhjørnet mot nord hvor fukt fremkommer på innside av grunnmur i kjeller.

Pipebeslag med utetthet, påvist skadelig fukt i trekonstruksjon rundt pipe på kaldtloft.

Tak kun besiktiget fra terreng pga. hms-forhold.

Konsekvens/tiltak

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Utvendige beslag og nedløp bør utbedres for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket, spesielt ved grunnmurens ytterhjørne mot nord, for å unngå økt fuktbelastning og risiko for fuktskader i kjeller.

Pipebeslaget må tettes eller skiftes for å hindre videre inntrenging av fukt i trekonstruksjonen rundt pipe på kaldtloft, da dette kan føre til råte og svekket bæreevne.

Videre inspeksjon av tak anbefales for å avdekke eventuelle ytterligere skader eller behov for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Nedløp ytterhjørnet nord



På loft, ved pipe

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført trekonstruksjon med bindingsverk eller plank, normalt for byggeår. Fasader med liggende trepanel, tilbygg fra 1963 med tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fasade vest med fukt i vegg rundt vindu. -Ved fuktmåling ble det påvist skadelig fukt, råte i vegg må påregnes.

Fasade nord med påvist råte i del av vegg etter tidligere taklekkasje, påvist råte i vegg. -Fremkommer også på loft med råte i toppsvill.

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

Byggeår tilsier det er begrenset eller ingen isolering i yttervegg. Vær oppmerksom på at konstruksjonen ofte krever relativt omfattende etterisolering for å møte dagens krav energikrav.

Kledning med etterslep vedlikehold. Sprekkdannelser i kledning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og uttørking.

Fukt- og råteskadede deler av vegg og kledning må utbedres eller skiftes ut, og årsaken til fuktinntrengningen må utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Konsekvensen av manglende lufting og vedlikehold er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på kledning, lekter og veggkonstruksjon.

I kostnadsestimat er det medregnet utbedring av påviste råteskader og utskifting kledning. Eventuellt behov for ytterligere utskiftninger av bærekonstruksjon, og event. etterisolering, ikke medregnet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Råteskade i veggetter tidligere taklekkasje nord



Fukt i vegg under vindu vest



Tidligere lekkasjepunkt på loft, råte i toppsvill yttervegg nord



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet tak i trekonstruksjon med kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Lufting av loft kun ved naturlige utettheter i konstruksjonen.

Loft uisolert mot himling i 2. etasje. -Normalt for byggeår, men krever ralativt omfattende etterisolering for å møte dagens energikrav.

Ved fuktmåling ble det påvist skadelig fukt i trekonstruksjon rundt pipe.
Foretatt fuktmåling i øvrige deler av taktro, uten å påvise unormale forhold.

Taktekking utbedret hvor tidligere taklekkasje, nordre del av tak. -Ved fuktmåling i taktro ble det her ikke påvist skadelig fukt besiktigelsesdagen. Lokal skade i taktro over yttervegg fasade nord ikke utbedret. -Råteskade i underliggende yttervegg beskrevet under Veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lufting/ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for kondensering og fuktskader i trekonstruksjonen.

Det bør gjennomføres utbedring av lokal skade i taktro over yttervegg på fasade nord for å hindre videre råteutvikling og skade på underliggende konstruksjoner.

Etterisolering av loft bør vurderes for å oppnå bedre energieffektivitet og redusere varmetap, da dagens isolasjonsnivå ikke tilfredsstiller moderne krav.

Fuktproblematikk rundt pipe må utbedres for å forhindre videre skade og redusere risiko for sopp- og råteutvikling.

Etterisolering ikke medregnet i kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport






TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass og enkle glass.

Vurdering av avvik:

• Vinduene har råteskader.

Vinduskarmer montert ned på sålbenk med fuget tetting, medført råteskader i karm.
Kjellervindu med råtebeskadiget karm.

For øvrige vinduer; Vær oppmerksom på at mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass har passert.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader må utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusert funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt varmetap, inntrenging av fukt og ytterligere skader på omkringliggende konstruksjoner.

Vær oppmerksom på at mer enn halvparten av forventet levetid på isolerglass er passert, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Kjellervindu


Vindu fasade vest

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres tettelister for å sikre en bedre tetthet mellom dørblad og karm, slik at kald trekk og varmetap unngås. Manglende utbedring kan føre til økte oppvarmingskostnader og redusert komfort.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Vegger med strietapet, trepanel og malt papirtapet på trefiberplate.
Himlinger med malte takplater og trepanel.
Gulv med belegg, eikeparkett og helteppe.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Heng i himling mot yttervegg vest.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater med synlige skader bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Heng/svai i himling bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader/svekkelser i konstruksjonen.
Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere forringelse av materialene, redusert levetid og økt risiko for følgeskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt kjellergulv, etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.

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

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe med tilknyttet åpen murt peis i 1. etasje, parafinovn i 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildfast plate mangler på gulv under feieluke på loft.

Pipe mangler forskriftsmessig avstand til brennbart materiale ved gjennomføring i etasjeskillet og yttertak.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør monteres ildfast plate på gulv under feieluke på loft for å redusere risikoen for brann ved eventuell glødeutslag.

Forskriftsmessig avstand til brennbart materiale ved gjennomføring i etasjeskillet og yttertak må etableres for å hindre økt brannfare.

I kostnadsestimat er det medregnet rehabilitering med stålrør i pipeløp for å oppnå krav til bruk pga. manglende avstand til brennbart treverk i etasjeskillet og yttertak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Feieluke



Pipe ved yttertak

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellerstue med tapet på støpt grunnmur, belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Fuktskadet tapet på betongvegg. -Det er påregnelig med muggdannelser på bakside tapet.
Gulvbelegg på fuktbelastet kjellergulv. -Det er påregnelig med sopp-/muggdannelser underside av belegg.
Fuktutslag i vegg, spesielt under trapp/ytterhjørnet mot nord.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang og årsak til fuktskadene.

Skadet tapet og gulvbelegg bør fjernes, og det må vurderes tiltak for å utbedre årsak til fuktinntrengning, samt sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for mugg- og soppskader, forringelse av inneklima og videre skade på konstruksjonen.

I kostnadsestimat er det medtatt fjerning av overflater, etablering økt luftgjennomstrømning, kunstig tørkeprosess. Utbedring drenssystem etc. ikke medtatt her.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Nedre del av yttervegg kjellerstue



Kjellerstue



Under trapp



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i trekonstruksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulv med belegg, vegger med malt strie. Gulvklosett, dusjkabinett og veggservant.
Mekanisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom uten sluk.
Avløpsrør med gjennomføring i gulv, gjennomføring innkasset/ikke besiktiget.
Gulvbelegg/tettesjikt uten oppkant på vegg. Utette rørgjennomføringer. Tilluft ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulv med belegg med oppkant. Vegger med baderomsplater bak badekar, øvrige vegger med malt tapet på trefiberplate. Gulvklosett, veggmontert servat, badekar. Reflektorovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt/belegg med utette beleggskjøter og rørgjennomføringer.
Jernsluk med rustdannelser.
Veggplate fuktbeskadiget nedre del under servant.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskekjeller med støpt gulv og vegger. Røropplegg for vaskemaskin. Utslagskum i plast.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom uten tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner i betong/mur.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkel innredning med skråstilte overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Klaffventil i vegg over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen avtrekksvifte over komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres avtrekksvifte over komfyr for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos. Manglende avtrekksvifte kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for kondens og muggdannelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med fronter i malt MDF, benkeplate i hhv. heltre og laminat. Røropplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Skade i benkeplate. Fronter med fuktsvelling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller reparasjon av benkeplate og fronter med fuktsvelling for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader og hygieniske utfordringer. Manglende utbedring kan føre til økt skadeomfang og behov for mer omfattende tiltak på sikt.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre ventilator med begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere eller bytte ut ventilatoren for å sikre tilstrekkelig avtrekkseffekt.
Begrenset effekt kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller luktproblemer på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i utførelse kobberrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp i kombinasjon av plast og støpejernsrør.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

1. etasje med spalteventil i vinduer.

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

2. etasje kun med 1 stk klaffventil på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft-til-luft, nyere modell.
Varmepumpen er ikke funksjonstestet, dokumentasjon montering og service foreligger ikke.

TG IU Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med peisovn og parafinovner. Montert nyere varmepumpe luft-luft.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på berederens tilstand og vurdere utskiftning ved tegn til funksjonssvikt, da risikoen for lekkasje eller driftsstans øker med alderen.

Tilstandsrapport



TG 3 Andre installasjoner

Beskrivelse

Parafinovn i 1. og 2.etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ovner for fossilt brensel. Pålegg om fjerning må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Parafinovnene bør fjernes for å etterkomme gjeldende regelverk og redusere risiko for brann og forurensning.
Dersom ovnene ikke fjernes, kan det medføre pålegg fra myndighetene samt økt fare for skader på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Oppgradert el-skap med jordfeilautomater. Overlastvern 63A, 3x16mm2. Kabelfordeling med eldre åpent anlegg.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

3. 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

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

Inntak og sikringsskap

5. 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

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

7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør utføres utvidet el-kontroll som tilfredsstiller NEK 405-2 på bakgrunn av manglende Samsvarserklæring(er).
Manglende Samsvarserklæring(er) medfører usikkerhet om installasjonene er utført uten autorisert installasjonsbedrift.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenssytem fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng med opparbeidet hageanlegg, stedlige jordmasser mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.
Dårlig fall eller flatt terreng kan føre til økt risiko for fuktskader i grunnmur og kjeller, samt forverret innemiljø.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Inntaksledning vann i metall fra byggeår. Avløp i kombinasjon av plast og støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

• Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Nedgravd oljetank.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sanering ikke foretatt, pålegg om sanering bør påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sanering av oljetanken bør gjennomføres for å unngå forurensningsfare og eventuelle pålegg fra myndighetene.
Manglende sanering kan medføre risiko for lekkasje og miljøskader, samt økonomiske konsekvenser ved pålegg om fjerning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Utvendig trapp ned til kjellerinngang mangler rekkverk/håndløper.

Tilstandsrapport

Støttemur for trapp kjellerinngang med avvik i rekkverkshøyde ifht. krav.
Radonmåling ikke foretatt.
Innvendig trapp med avvik i rekkverkshøyde og åpninger, ifht. dagens krav, manglende håndløper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør monteres rekkverk og håndløper på utvendig og innvendig trapp, samt sikre at rekkverkshøyder og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Manglende rekkverk eller utilstrekkelig høyde på støttemur bør utbedres for å ivareta sikkerheten og hindre fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling, da manglende måling gir usikkerhet om radonnivået og kan medføre helserisiko for beboere dersom nivåene er for høye.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utebod oppført i uisolert trekonstruksjon.
Valmet tak med takstein i tegl.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført i uisolert trekonstruksjon på ringmur. Valmet tak med takshingel, renner/nedløp i plast.
Leddport i tre.
Gangdør råtebeskadiget.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	62			62	
1. etasje	107			107	
Kjeller	92			92	
SUM	**261**				
SUM BRA	**261**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Trapperom/gang, kjøkken, bad, stue		
1. etasje	Entré, hall, trapperom, trapperom 2, kott, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjeller	Trapperom/gang, kjellerstue, vaskekjeller, gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjellerstue ikke omsøkt/godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Utebod		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Utebod		Bod, bod 2	

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		19		19	

SUM		**19**
SUM BRA	**19**	

Romfordeling

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

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)
Enebolig	210	51
Bod	0	5
Garasje	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Stein Olaf Ekeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1755		0	997.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ryggeveien 62

Hjemmelshaver
Ekeland Bjørg Synnøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	31.03.2026	

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/BX6156

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stein Olaf Ekeland	9578-5999-4-1213644	2026-04-01 11:09:20

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. apr. 2026

Oppdragsnummer
41-0025/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ryggeveien 62, 1523 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Stein Olaf Ekeland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Bjørg Synnøve Ekeland

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Bjørg Synnøve Ekeland

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7340359
Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tettet tak på karnapp i 1. etg., ca. 2016, og tettet deler av hovedtak, 8/7-2024, grunnet vannlekkasjer. Begge arbeidene er utført av Snekker og Bygg Dobosz (org.nr.:.930 144 835).

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

Eventuell kommentar: Etter El-kontroll i år 2023 måtte det settes på et brannkit i sikringsskapet for å få det elektriske anlegget godkjent. iht. tilsynsrapporten. Arbeidet ble utført av El Partner AS (org.nr.: 991255338). den 28/6-2023.

---

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

Eventuell kommentar: Tilbygg på 37 m2 som ble godkjent av Moss Kommune 5/7-1963. Arbeidene ble utført av Byggmester Ivan Lauritzen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det kan se ut som det er litt fuktskader langs vegg under kjellertrapp, og langs vegg i den delen av kjelleren som ble bygd i år 1963.

---

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

Ja

Beskriv: Synlige vannskader i innvendig tak og vegger 2. etasje og i innvendig karnapp tak i 1. etasje. Alle vinduene i huset er av eldre dato og bærer preg av det.

---

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?

Ja

Beskriv: Jeg har blitt fortalt at firmaet Rør og Kanalrens AS i Våler Kommune ble kontaktet for å åpne tett avløp. Kan være at det ble gjort i 2023.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen er en hel tomannsbolig med to separate leiligheter med hvert sitt kjøkken, bad, stuer og soverom.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Besiktelse for utarbeidelse av tilstandsrapport ble gjort av takstmann Kristian Østmark, 23. mars 2026. Rapportdato er 26. mars samme år.

---

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?

Ja

Beskriv: Ut fra hva som er blitt meg fortalt er det en nedgravd glassfiber parafintank på 1200 liter på eiendommen.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0025/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

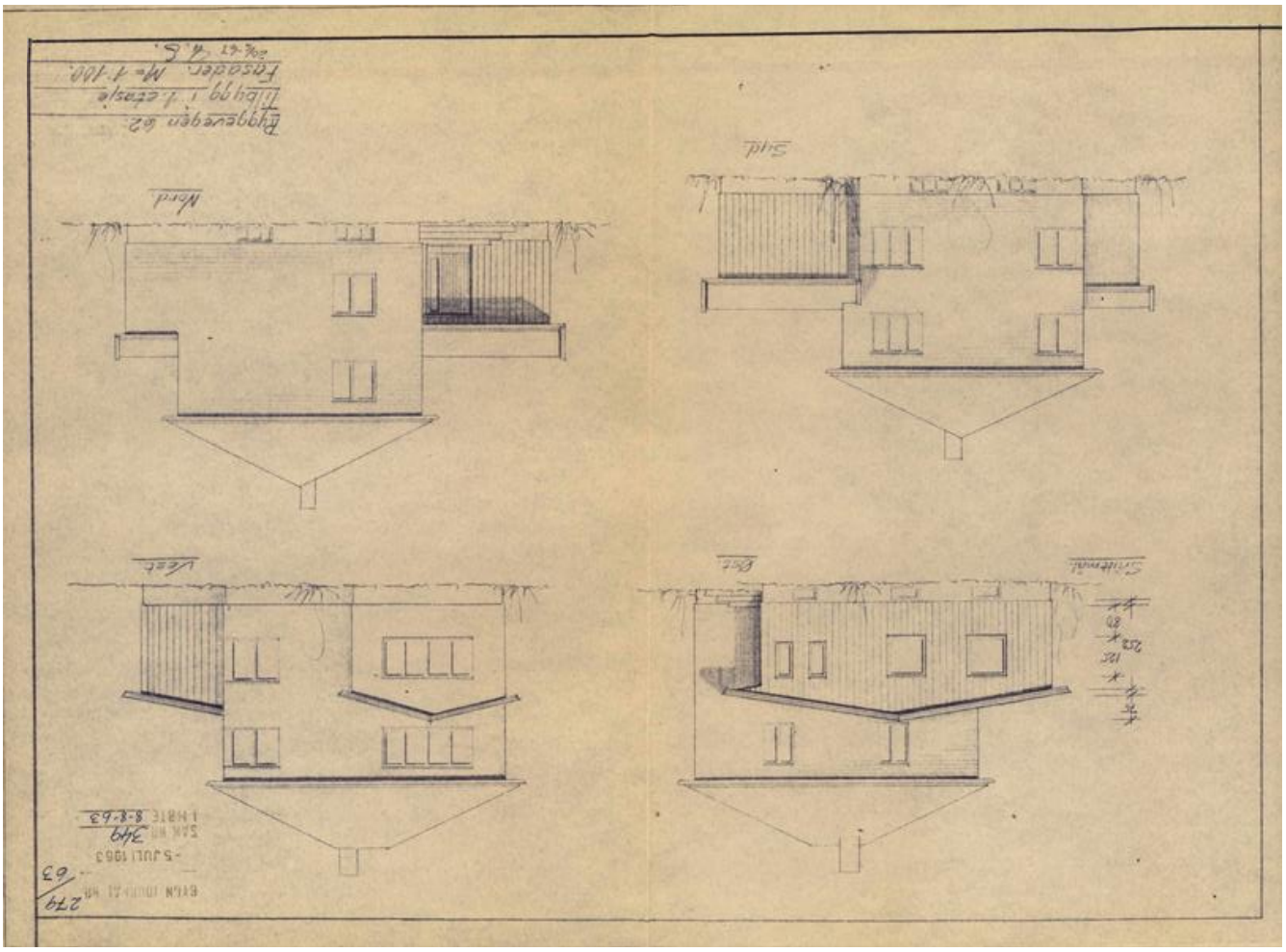
Navn	Dato
Stein Olaf Ekeland	**2026-04-01**

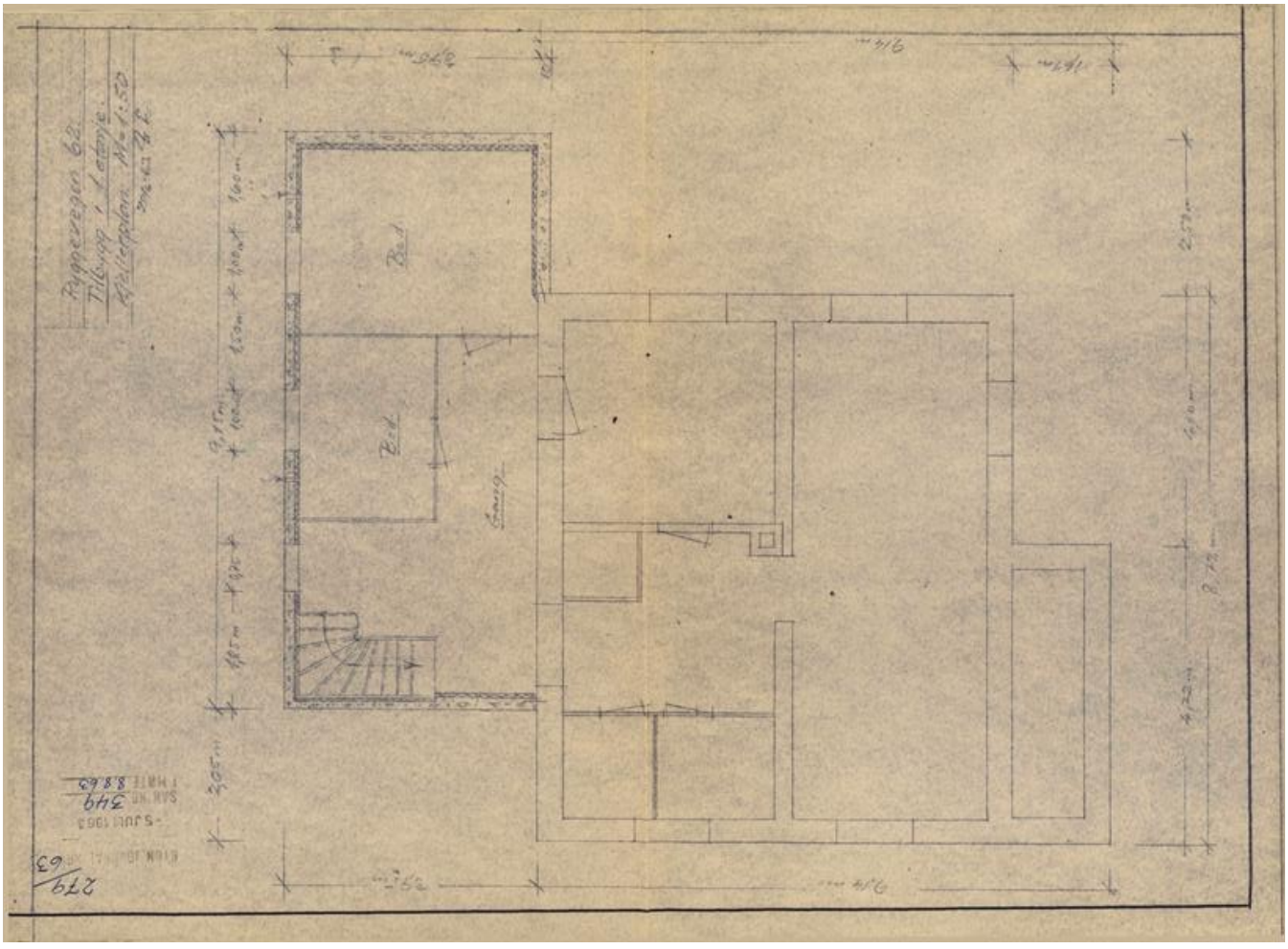
Identifikasjon

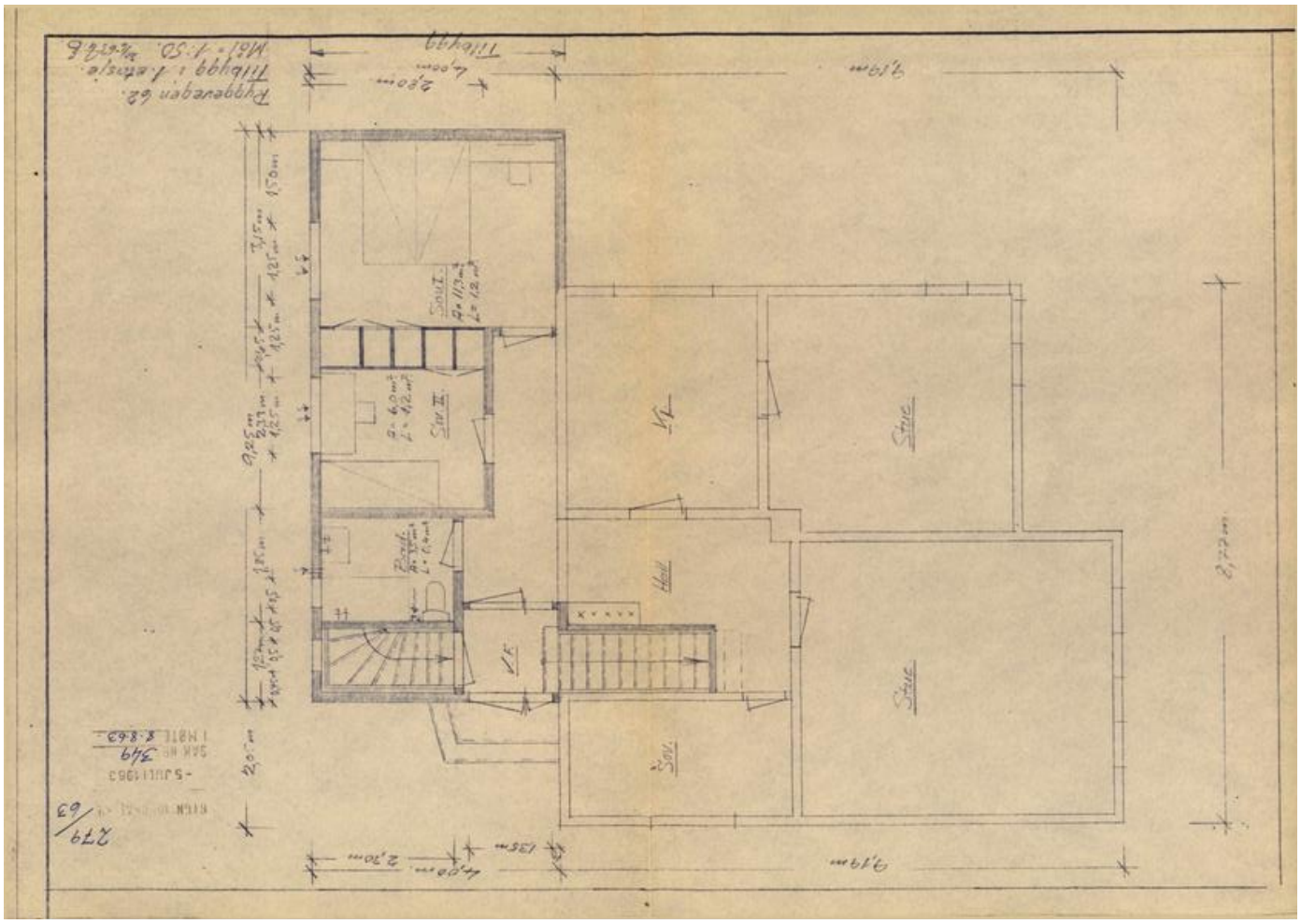
Stein Olaf Ekeland

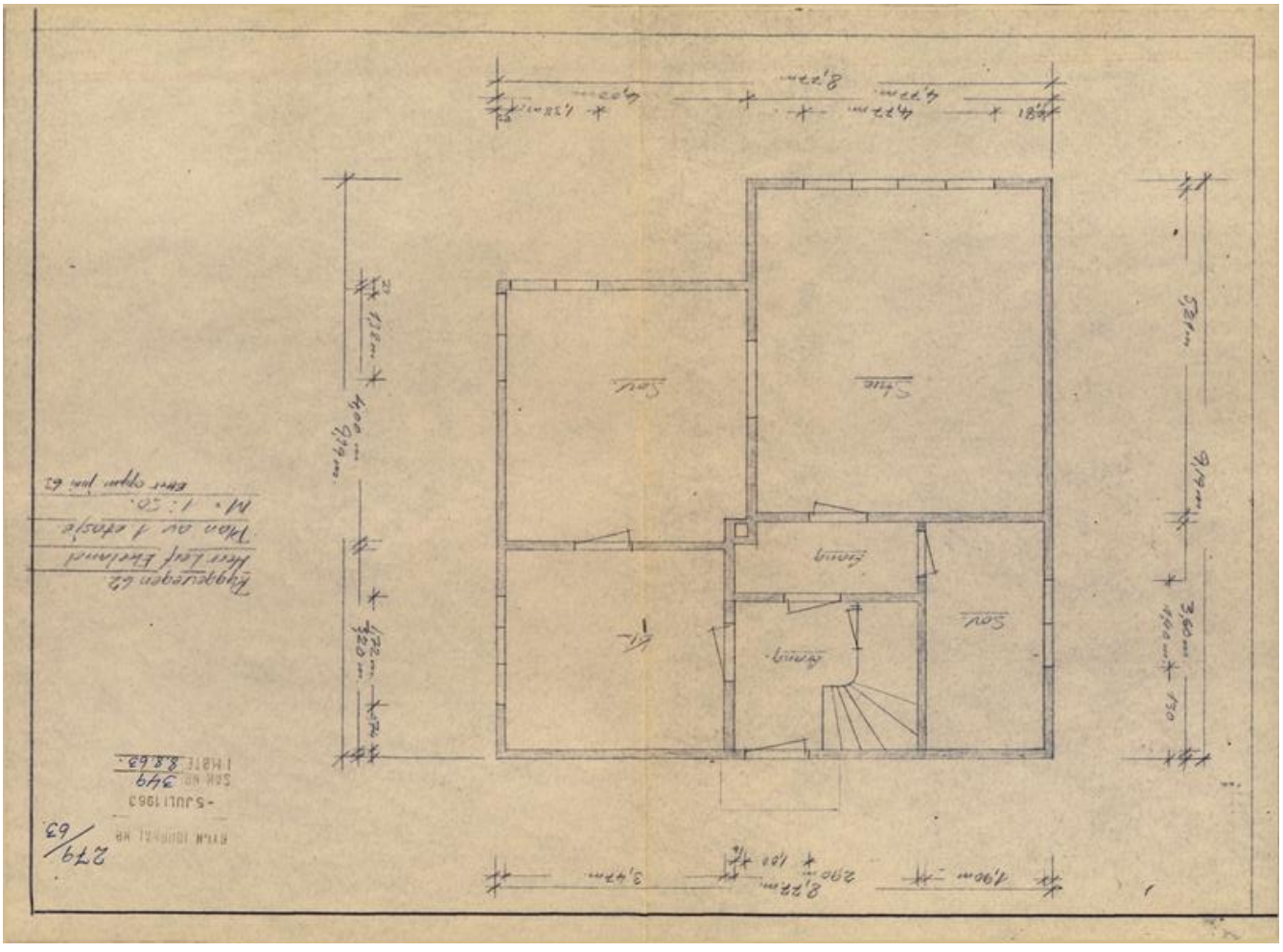
Signicat

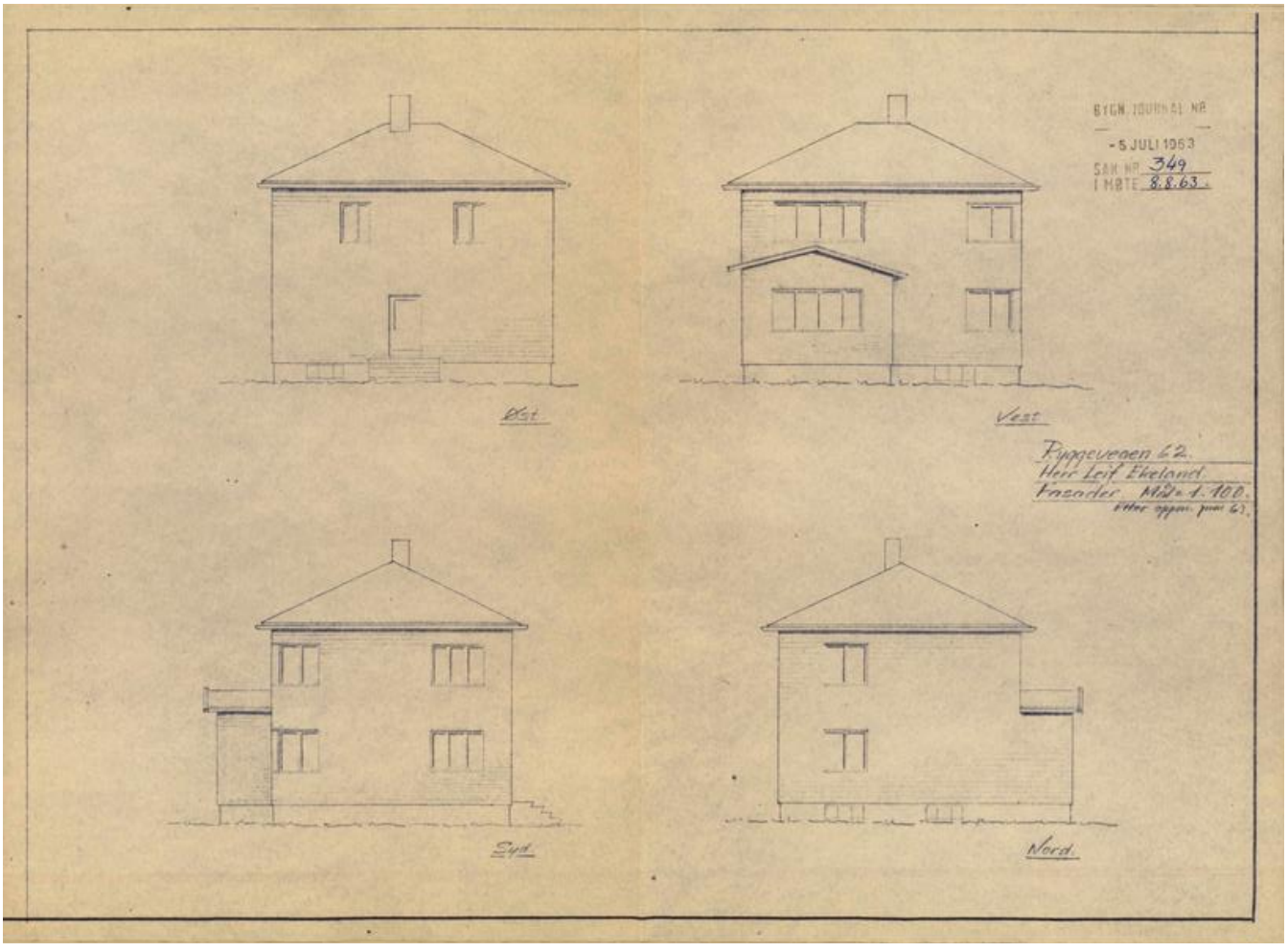
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))










BYGN. JOURNAL NR
- 5 JULI 1963
SAK NR. 349
I MØTE 8.8.63.
Øst
Vest
Byggeveien 62.
Herr Leif Ekeland.
Fasader. M/D = 1:100.
Sør
Nord

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggingsgrense
- Båndlegging for regulering etter PBL - nåvær
- Bestemmelsesområde
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Veg - nåværende
- Veg - fremtidig
- Blå/grønnstruktur - fremtidig
- Park - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Kollektivtrase - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

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

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Jernbane tunnel - framtidig

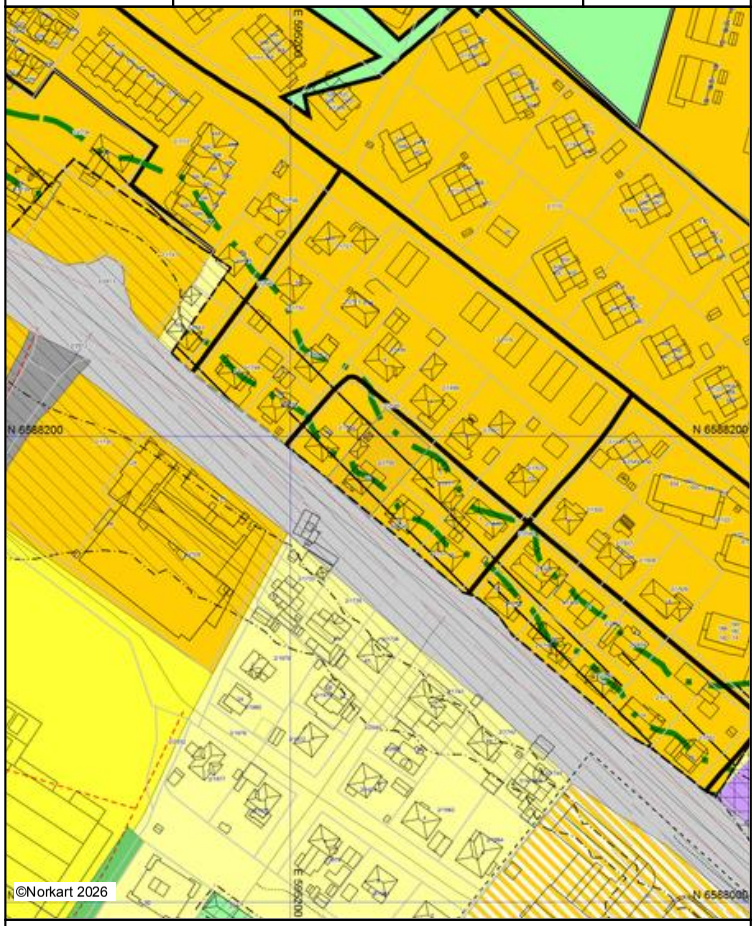
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/1755
Adresse: Ryggeveien 62
Dato: 26.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/1755
Adresse: Ryggeveien 62
Dato: 26.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

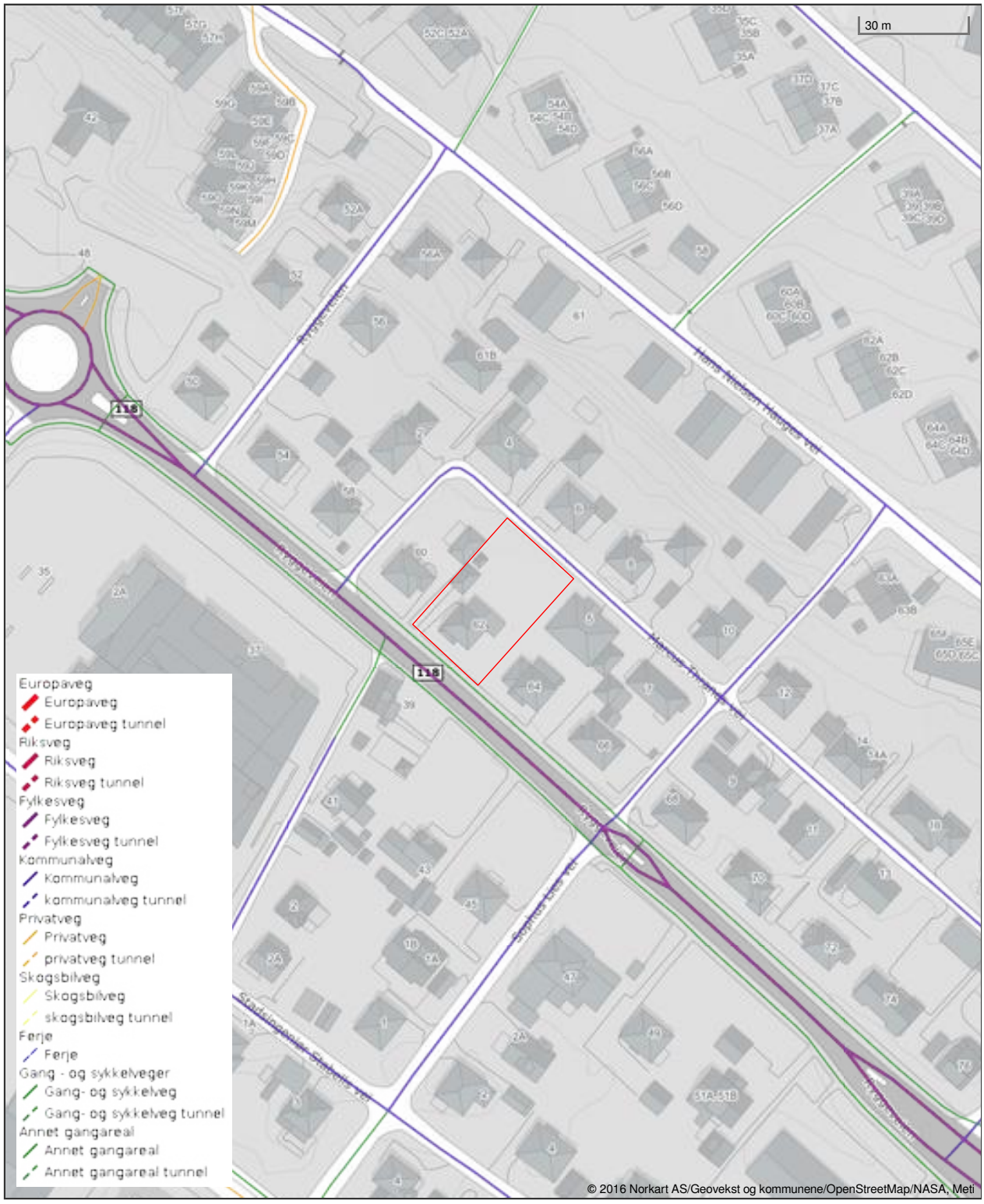
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 26.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3103 - 2/1755//



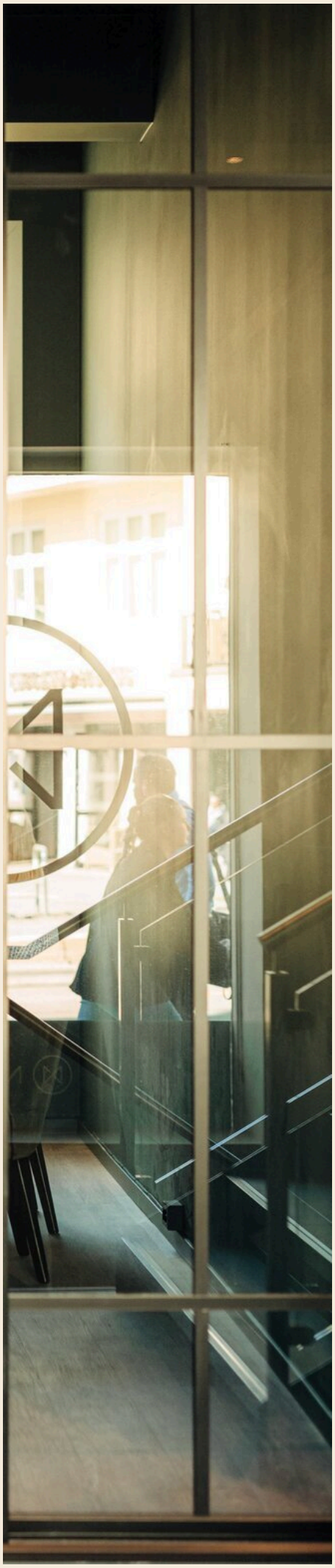
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Moss

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

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

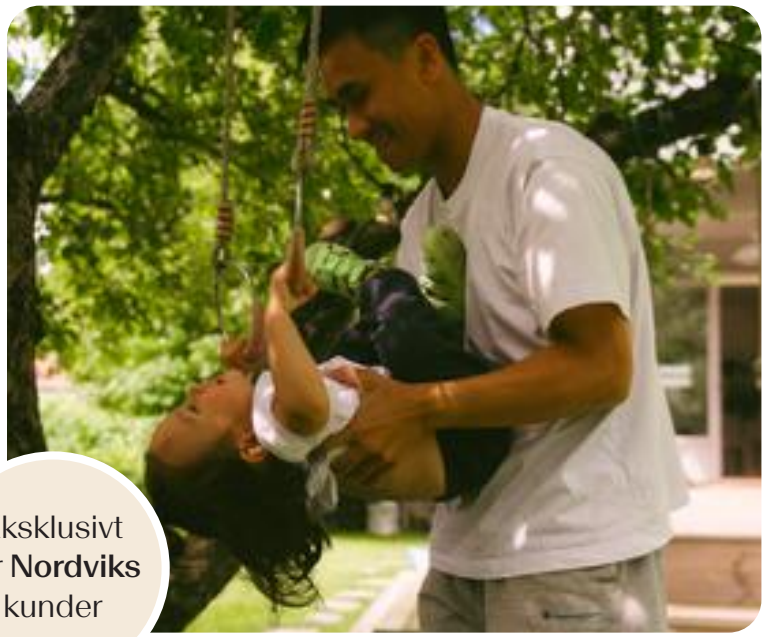


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0025/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ryggeveien 62 1523 MOSS
Matrikkel: Gnr 2, bnr 1755 i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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