

aktiv.



Hans Nielsen Hauges vei 36B, 1523 MOSS

**MOSS/ØREJORDET – Selveier i rekke
Oppussingsobjekt over 3 plan, 2(3)
soverom, kjellerstue og garasje**



Eiendomsmegler

Baard Janitz

Mobil 971 43 122

E-post baard.janitz@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS. TLF. 69 25 25 51

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 450 000,-

Omkostn.: Kr 65 765,-

Total ink omk.: Kr 2 515 765,-

Årlig festeavgift: Kr 2 667,-

Selger: Tore Høy

Salgsobjekt: Rekkehus

Eierform: Eiet

Byggeår: 1959

BRA-i/BRA Total 133/146 kvm

Tomtstr.: 107.7 kvm

Soverom: 2

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 1073

Gnr. 2, bnr. 1071

Oppdragsnr.: 1114260015

Din nye bolig?

Hans Nielsen Hauges vei 36B er et innholdsrikt rekkehus over tre etasjer med attraktiv beliggenhet i Moss. Boligen er oppført i 1959 og har ca. 133 m² bruksareal. Her får du en praktisk planløsning med tre soverom, flere oppholdsrom og gode lagringsmuligheter. Eiendommen har uteplass med terrasseplattning og tilhørende garasjeandel. Boligen har behov for oppgraderinger og vedlikehold, men gir gode muligheter for å skape et hjem etter egne ønsker og behov.

Høydepunkter:

Rekkehus over 3 etasjer

2 soverom (3)

Stue og kjellerstue

Bad i 2. etg. og toalettrom i kjeller

Terrasseplattinger

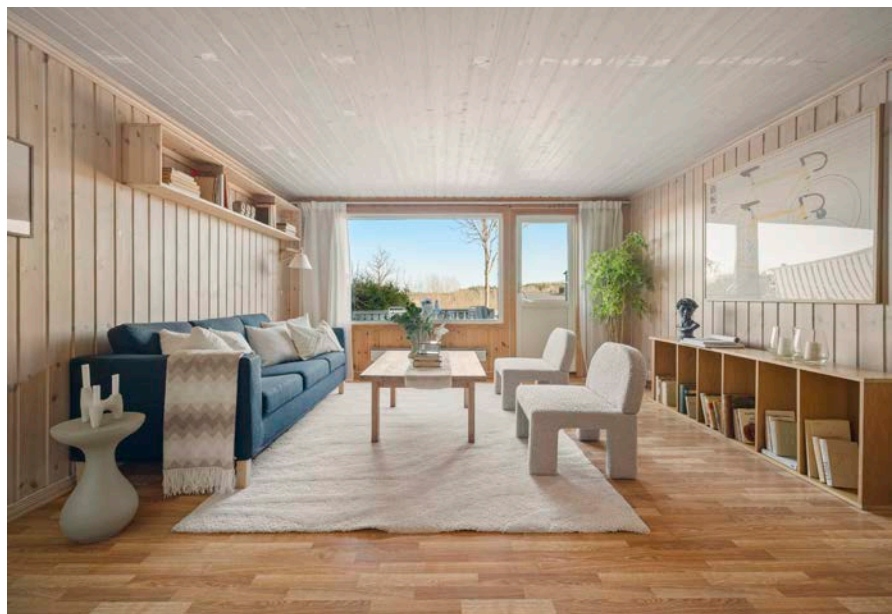
Garasje med felles eierandel

God planløsning

Nærhet til Moss sentrum

Kort vei til skoler og barnehager

Gode tur- og rekreasjonsmuligheter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	88
Energiattest	98
Nabolagsprofil	121
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 133 kvm

BRA - e: 13 kvm

BRA totalt: 146 kvm

TBA: 27 kvm

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 44 kvm Kjellerstue, toalettrom, verksted og vaskerom

1. etasje

BRA-i: 45 kvm Vindfang, stue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 44 kvm Trapperom, bad, 2 boder og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

14 kvm Terrasse- og balkongareal

1. etasje

13 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 kvm Garasje **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Rekkehus

Takhøyde 2. etasje er fra 2.11m til 2.59m. Takhøyde 1. etasje 2.3m og kjeller 2.16m.

Dagens krav til takhøyde er 2.4m

Garasje

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

107.7 kvm.

Tomtebeskrivelse

Tomten til bolig og felles tomt til garasje er festetomt (2 ulike kontrakter). Festekontrakter er ikke fremvist for takstmannen, disse medfølger ikke takstrapporten. Det må påregnes kostnader med festeavgift for disse festeforholdene.

Årlig festeavgift

Kr 2 667

Festetid

Festekontrakten ble etablert i 1980 og varer til 2060.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2031 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt vil være mulig iht. tomtefestelovens bestemmelser.

Festekontrakt datert

04.08.1980.

Beliggenhet

Hans Nielsen Hauges vei 36B ligger i et attraktivt og barnevennlig område på Ørejordet i Moss. Rekkehuset har en sentral beliggenhet med gangavstand til en rekke fasiliteter, inkludert matbutikker, bakeri, pub, bensinstasjon, ishall, fotballbane, BMX-bane, treningssenter, barnehager og skoler. Dette gjør det enkelt å dekke daglige behov uten å måtte reise langt.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Melløs holdeplass kun 2 minutters gange unna. Moss stasjon ligger 20 minutter unna som gir gode forbindelser til Oslo Gardermoen på 1 time og 14 minutter.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, som Melløs skole (1-7 kl.) 9 minutters gange unna, Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 10 minutter unna, og Øreåsen skole (1-7 kl.) 14 minutter unna. Det finnes også videregående skoler som Malakoff og Kirkeparken innen kort avstand.

Nærområdet byr på flotte turmuligheter med nærhet til skog og mark, samt idylliske Vansjø, som tilbyr et mangfold av turstier, bademuligheter og fiske. Dette gir gode

muligheter for rekreasjon og friluftsliv.

Rygge Storsenter og Høyda-området, med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, ligger innen kort gangavstand, og det er kun 5 minutters kjøring til Moss sentrum. Dette gjør området ideelt for både familier og etablerere som ønsker en kombinasjon av byliv og naturopplevelser.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av rekkehus, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i område.

Ørejordet barnehage (rett ved) som ligger flott til nederst på Ørejordet med nærhet til turområder, fotballbane, BMX-bane og Moss ishall. Har seks avdelinger og stort uteområde med grillhytte, hinderløype og sykkelbane.

Melløsparken Barnehage (gangavstand) som er en privat barnehage med fokus på lek, trygghet og magiske øyeblikk.

Ekholt Barnehage, Ca. 4 minutter med bil. Kommunal barnehage med fokus på omsorg, lek og læring i trygge omgivelser.

Melløs skole, trygg gangavstand på gangveier. Baneskole. Svært kort fra Ørejordet – gangavstand for de fleste i området. En etablert skole med SFO-tilbud, og nærhet til både boligområder og fritidstilbud.

Ungdomskole; Bytårenet skole, ca. 10/15 minutters gange fra boligen.

Skolekrets

Melløs barneskole

Bytårenet ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Det finnes flere bussholdeplasser i gangavstand fra Solielunden og Ørejordet, Moss jernbanestasjon ligger ca. 3,5 km unna – ca. 10 minutter med bil eller buss.

Herfra går det hyppige avganger til Oslo, Halden og Sverige

Moss–Horten-fergen går fra fergeleiet i sentrum, med avganger omtrent hvert 20. minutt.

Området er godt tilrettelagt for pendlere og barnefamilier med behov for enkel tilgang til kollektivtransport.

Bygningssakkyndig

Frosterød Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehusleilighet fra 1959 med tre etasjer. Utvendig adkomst fra vest via en utvendig trapp, og det er utgang fra kjelleren til terrenget.

Bygningen er fundamentert med en betonggrunnmur. Innvendig er muren enten kledd inn eller har påmontert Treull.

Dreneringen stammer fra byggeåret 1959.

Veggkonstruksjonen er en trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med en kombinasjon av liggende og stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon.

Beslag og taktekking var ikke mulig å kontrollere.

Etasjeskillerne består av et trebjelkelag. I kjelleren er det støpt gulv på grunn.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. I vaskerommet i kjelleren er det et vindu fra byggeåret med et enkelt lag glass som har sprukket. Hovedytterdøren og balkongdøren er malte tredører.

Eiendommen har terrasseplattinger og rekkverk i trekonstruksjoner. Den utvendige trappen er konstruert av betongelementer med rekkverk i metall.

Til eiendommen hører en enkel garasjebygning oppført i trekonstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Fasader har etterslep på vedlikehold.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdør er treg, og omramning av tre er ført ned til beslag uten dryppkant.

Hoveddør har løst beslag, utvendig slitasje og noe fuktskader nedre del dørblad.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik:

Noe slitasje, mangler lister og gjenstående arbeider.
Bom på fliser i verksted.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik:

Avvik stue 1. etasje 10 mm i hele rommet. Laveste punkt midt i rommet, høyeste punkt ved trapp. Avvik innenfor 2 meter 6 mm.

Avvik kjøkken 6 mm i hele rommet. Høyeste punkt ved dør, laveste punkt yttervegg på samme vegg. Avvik innenfor 2 meter 7 mm.

Avvik stue kjeller 13 mm hele rommet. Laveste punkt ytterhjørne mot syd, høyeste punkt hjørne diagonalt. Avvik innenfor 2 meter 5 mm.

Avvik verksted 14mm i hele rommet. Laveste punkt midt på gulvet, høyeste punkt ytterhjørne mot syd. Avvik innenfor 2 meter 8 mm.

Avvik 2. etasje trapperom 10 mm i hele rommet. Laveste punk(er) ytterhjørner mot syd i rommet, høyeste punkt midt på vegg mot nabo. Avvik innenfor 2 meter 14 mm.

Avvik stort soverom mot øst 20 mm i hele rommet. Høyeste punkt ytterhjørne mot nord, laveste punkt ved dør/garderobe. Avvik innenfor 2 meter 5 mm.

Det er ved befaringsobservert vibrasjoner i gulv i 1. etasje og 2. etasje ved normal gange.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Feieluke er plassert bak oljekamin. Det ble utført tilsyn av MIB 02.02.2024, det ble gitt en anmerking på at parafinovn er plassert foran feieluke og at ovn må fjernes eller luke må flyttes for tilgang

Synlig sprekk i pipe er tidligere tettet.

Tre mot pipe i etasjeskiller.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er avvik:

Uisolert vegg med dampsperre.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er avvik:

Noe slitasje på overflater.

- Innvendig - Innvendige dører

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

Det er avvik:

Dørblader treffer karmen på flere dører.

Det mangler noe lister i flere rom.

Dør vaskerom er skjev med skader.

- Kjøkken - 1. ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist at overflater har noe skader.

Slitasje på overflater og fuktskader i bunn av benkeskap.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonen er lite synlig og har alder fra byggeår, for å kontrollere tilstanden må konstruksjonen åpnes/rives.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ingen synlig lufting av konstruksjonen.

Det er utført endringer på vegger i 2. etasje som kan være bærende for takkonstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Slitasje og råteskader på vindu stue 1 etg. Vindu kjøkken 1. etasje med råteskader på glasslister.

Vindu 2 etg. stort sov utvendig råte (begge vinduer) og tregt, vindu kan ikke snues.

Vindu badrom lar seg ikke lukke, sov vest med slitasje og tregt i karm.

Kjeller vindu i stue har noe råteskader i karm, utvendig etterslep vedlikehold.

Råteskader på utvendig omramning som er ført ned til beslag uten dryppkant og nødvendig tetthet flere steder.

Det er ikke montert tilstrekkelig "vannbrett" over vindu i stue kjeller.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Treplattning med rekkverk på baksiden av boligen utenfor kjeller har kraftig etterslep på vedlikehold og råteskader i rekkverk som er så kraftig at rekkverk er i ferd med å rase sammen.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Generell

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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, og høyde mellom topp sluk og tettesjikt ved dør er ikke dokumentert.

Gulv i dusj har motfall mot sluk, vann blir liggende etter vanntest.

Sluk er av støpejern og fra byggeår. Det finnes ingen god løsning for å klemme membran til dette sluket og begge sluk er angrepet av rust.

Det er riss og sprekker i fuger i vegger og gulv i dusj.

Vindu er plassert i våt sone (tildekket med pleksiglass som er skrudd fast/fjernet ved befaring).

Det mangler tilluft til rommet.

Oppstikk av rør i gulv gir et svakt punkt for gjennomføringer, ukjent løsning.

- Våtrom - KJELLER > VASKEROM - Generell

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

Ikke vannrett gulv eller membran. rør opp av gulv uten tetning.

Det er lekkasje på en vannkran.

Rommet har ikke tilfredsstillende ventilasjon.

Sluk i plast har passert mer en 50% av forventet brukstid.

- Kjøkken - 1. ETASJE > KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: Det er registrert avvik med avtrekk.

Mangler deler må påregnes byttet.

- Spesialrom - KJELLER > TOALETTROM - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventil er stengt (tapet igjen), ingen tilluft.

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det foreligger pålegg om sanering.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Taktekking

- Utvendig - Nedløp og beslag

Sammendrag selgers egenerklæring

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

JA

Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?

Faglært

Beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført.

Byttet kledning på østvegg, ikke etterisolert. Ca 15 år siden, vet ikke firmanavn.

20. vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg, eller av tidligere eiere?

JA

Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?

Faglært

Beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført:

Innstalert peisovn i stue for ca 20 år siden.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

JA

Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

NEI

Beskrivelse:

Ikke mottatt pålegg fra Moss kommune.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

JA

Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?

Faglert

Beskrivelse:

Ettermontert stikk-kontakter.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

JA

38. Vet du om det er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

NEI

Beskrivelse:

Eldre standard

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

JA

Beskrivelse:

Toalett og WC i kjelleretasjen er utbedret etter slitasje av fagfolk.

42. Er det bestilt Norgespris på strøm?

JA

Innhold

1. Etasje: Vindfang, stue, kjøkken

2. Etasje: Trapperom, bad, bod, bod 2, soverom, soverom 2

Kjeller: Kjellerstue, toalettrom, verksted, vaskerom

Standard

Boligen fremstår som et innholdsrikt rekkehus over tre etasjer med funksjonell planløsning og behov for oppgraderinger. Standarden er varierende, og det må påregnes vedlikehold og modernisering av flere bygningsdeler.

Kjøkken

Kjøkkenet har en tradisjonell utforming med profilerte fronter og laminat benkeplate som gir praktiske arbeidsflater. Innredningen har noe slitasje på overflater, og det er registrert fuktskader i bunn av benkeskap.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og ventilator med avtrekk ut, og fremstår som funksjonelt med behov for oppgradering.

Stue

Stuen har en romslig utforming med plass til både sittegruppe og spiseplass. Rommet har naturlig lysinnslipp fra vindusflater og gir gode møbleringsmuligheter.

Gulvene består av parkett og laminat, og veggene har tapet og trepanel. Overflatene har noe slitasje og mangler stedvis lister.

Kjellerstue

Den romslige kjellerstuen fremstår som et innbydende oppholdsrom – perfekt for familiens yngre. Her får man en egen sone for lek, gaming, filmkvelder eller avslapning med venner. De lyse trepanelene og store vindusflatene gir rommet en varm og hyggelig atmosfære, samtidig som peisen bidrar til ekstra komfort på kjølige dager. Rommet har god plass til både sofagruppe og aktiviteter. Fra kjellerstuen er det utgang til den østvendte uteplassen.

Bad

Badet i 2. etasje er fra før 1997 og har fliser på gulv og vegger, samt varme i gulvet. Rommet er utstyrt med toalett, servantmøbel og dusjløsning med dusjdør og glassblokker som avgrensning. Ventilasjonen er basert på naturlig ventilasjon.

Vaskerom

Vaskerommet i kjeller har fliser på gulv og vegger med malt mur og trepanel. Rommet er utstyrt med skyllekar og opplegg for varmt og kaldt vann. Det er registrert lekkasje fra en vannkran.

Toalettrom

Toalettrommet i kjeller er utstyrt med toalett og servant med kaldt vann. Rommet mangler ventilasjon og tilluft.

Innvendige overflater

Boligen har gulv med parkett, laminatfuru og fliser. Veggene består av tapet og trepanel, og himlinger har malte plater. Overflatene fremstår med noe slitasje og mangler stedvis lister.

Tekniske installasjoner

Boligen har vannledninger av kobber og jern, og avløpsrør i støpejern. Ventilasjonen er basert på naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter. Det elektriske anlegget er fra byggeår med varierende oppgraderinger, og består av automatsikringer

og manuell hovedsikring. Det er observert løst elektrisk anlegg på kjøkken bak ventilator.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

1987:

- Vinduer har ulik alder deler av glass er datert 1987

TV/Internett/Bredbånd

Hans Nielsen Hauges vei ligger i Moss i et område som normalt har god bredbånds- og fiberdekning. Det antas at boligen er tilknyttet Internett via fiber eller kabel.

Parkering

Parkering i garasje i felles garasjerekke rett utenfor boligen.

Solforhold

Boligen har både øst og vestvendte uteplasser

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Radonmåling

Bygningen har ikke radonsperre og det foreligger ingen opplysninger om eventuelle resultater fra radonmålinger.

Diverse

Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming kombinert med vedfyring. Oppvarmingssystemet inkluderer vedovn, peis med innsats og kamin, samt gulvvarme på badet (tilstand ukjent).

Siste feiing ble utført: 11.06.2012

Siste tilsyn ble utført: 02.02.2024.

På siste tilsyn ble det registrert en anmerkning:

Sotluke er bak parafinbrenner. Må fjernes for at vi skal få tilgang til sotluke, ellers må sotluken installeres på andre siden av skorsteinen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 450 000

Omkostninger kjøper

2 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

61 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

3 125 (Transportgebyr bortfester)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

65 765 (Omkostninger totalt)
77 665 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
80 465 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 515 765 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 527 665 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 530 465 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 13 564 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inneholder:

Avløp: 2.644,-

Feiing: 448,-

Renovasjon: 4.163

Vann: 1.738,-

Sum: 8.993,-

Eiendomsskatt: 4.571,-

Sum ink. eiendomsskatt: 13.564,-

Eiendomsskatt

Kr 4 571 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4.571,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 937 410 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 749 638 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Det vil komme en årlig festeavgift på 2.667,- som betales den 01.06.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 1073 i Moss kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 1071 i Moss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/2/1073:

18.09.1980 - Dokumentnr: 7069 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 517

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

24.04.1984 - Dokumentnr: 3540 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder feste

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglernes kommentar; Servituttt som omhandler rettigheter og begrensninger knyttet til vann- og kloakkledninger. Servitutten gjelder feste og omfatter denne eiendommen samt flere andre. Den kan ikke slettes uten kommunens samtykke.

19.10.1993 - Dokumentnr: 7816 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder feste

Bestemmelser om solidarisk ansvar

Kan ikke slettes uten samtykke fra ingeniørvesenet

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglernes kommentar; Servituttt som omhandler vann- og kloakkledninger knyttet til feste. Servitutten inneholder bestemmelser om solidarisk ansvar mellom berørte parter og flere øvrige vilkår. Den kan ikke slettes uten samtykke fra ingeniørvesenet og gjelder denne eiendommen samt flere andre.

24.09.1980 - Dokumentnr: 7229 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om generende virksomhet

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om gjerde

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglernes kommentar; Servituttt som regulerer adkomstrett, bebyggelse og begrensninger i generende virksomhet. Dokumentet omfatter også bestemmelser om anlegg og vedlikehold av ledninger, gjerdeplikt samt krav om pliktig medlemskap i velforening. Det foreligger flere øvrige bestemmelser, og servitutten gjelder denne eiendommen samt flere andre.

19.10.1993 - Dokumentnr: 7816 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1090 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1090 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1090 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1090 Snr:4

Kan ikke slettes uten samtykke fra ingeniørvesenet

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglerskommentar; Servitutten er beskrevet over.

Tinglyste servitutter er innhentet av megler og kan oversendes ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 Kommunen anser boligen som godkjent tatt i bruk. Dersom det er gjort søknadspliktige byggtiltak i eksisterende boenhet har kommunen ingen dokumentasjon på det, og dersom kommunen får slik kunnskap vil dette følges opp.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

Tegninger foreligger datert: 19.03.1960.

Det er utført endringer på innredet areal i 2. etasje ved at en vegg er fjernet, det bør undersøkes om denne veggen har/hadde bærende funksjon. det er ikke søkt bruksendring på innredet areal i kjeller, på søknadstidspunktet var det ikke rom i kjeller for varig opphold.

Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp med private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

ID: KP_3002

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.03.2021

Delarealer:

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: Bolig
Delareal: 108 kvm

Reguleringsplaner
ID: 20
Navn: Klommesten - Vestre øre - Østre øre
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 13.04.1957

Fområl: Konsentrert småhusbebyggelse
Delarealer: 108 kvm
Utdrag fra bestemmelse 20 - Klommesten - Vestre øre - Østre øre:
4. Bygningens farge samt farge på gjerder må godkjennes av bygningsrådet på forhånd.
5. Bygningens takvinkel og takenes for i den enkelte kvartaler fastsettes av bygningsrådet.
For mer informasjon se bestemmelse 20 som er vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Det er ikke sefrak på eiendommen.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Det er ikke konsesjon på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Rask overtakelse er mulig

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsfor sikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris på kr. 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Digital annonsering i Moss Avis

5 000 Foto

3 500 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

1 500 Visninger/overtakelse per stk. 50% avslag av 3000 (2. og 3. gratis)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 116 700

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Baard Janitz
Eiendomsmegler
baard.janitz@aktiv.no
Tlf: 971 43 122

Ansvarlig megler bistås av

Helene Ellefsen
Eiendomsmegler MNEF
helene.ellefsen@aktiv.no
Tlf: 415 51 060

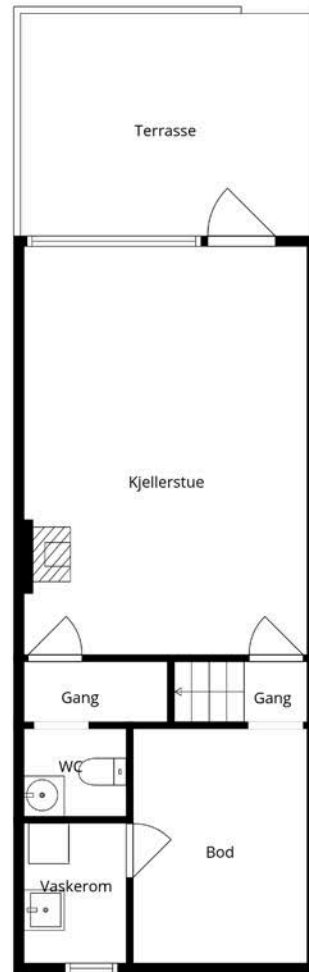
Oppdragstaker

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330
Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

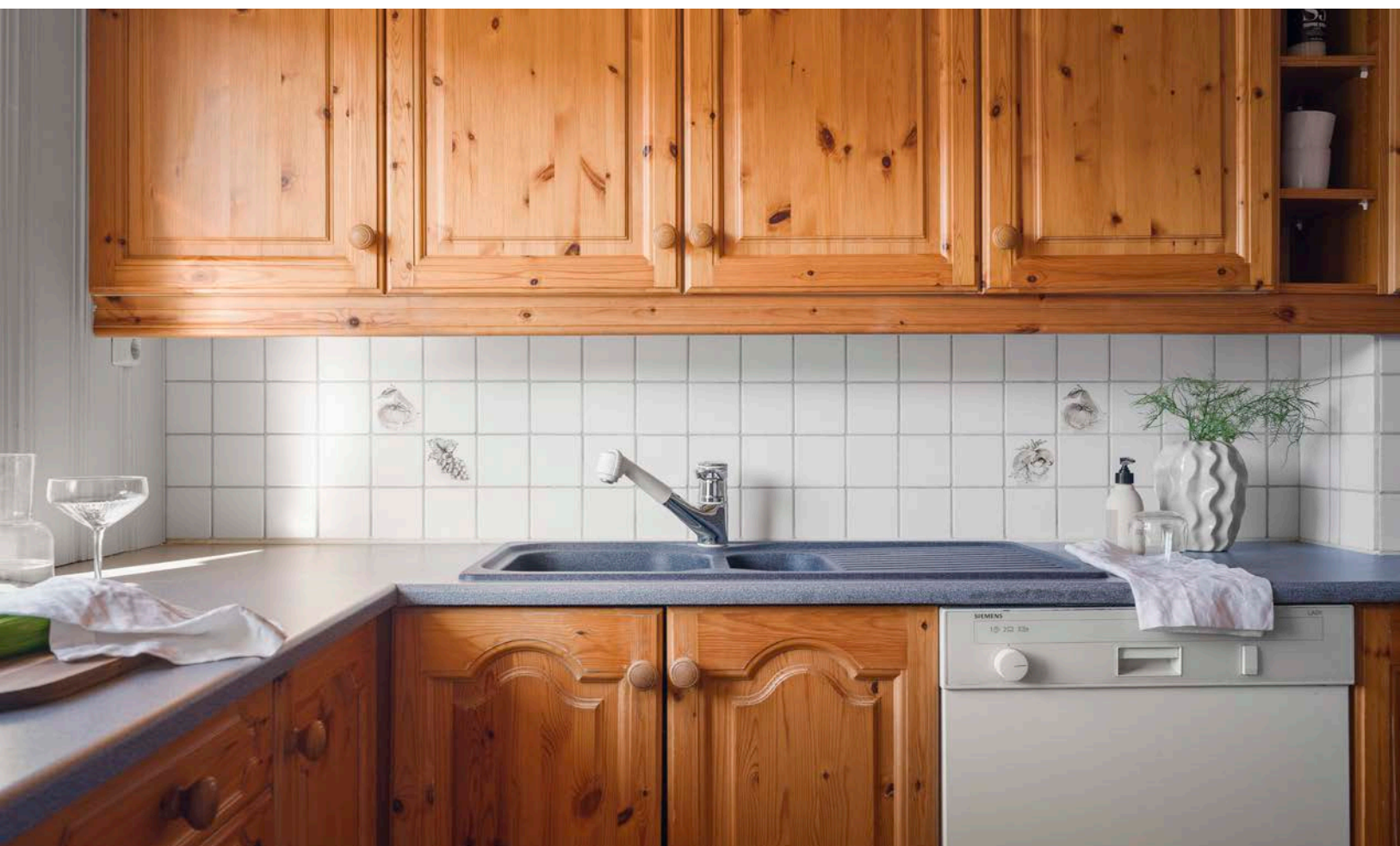
30.03.2026















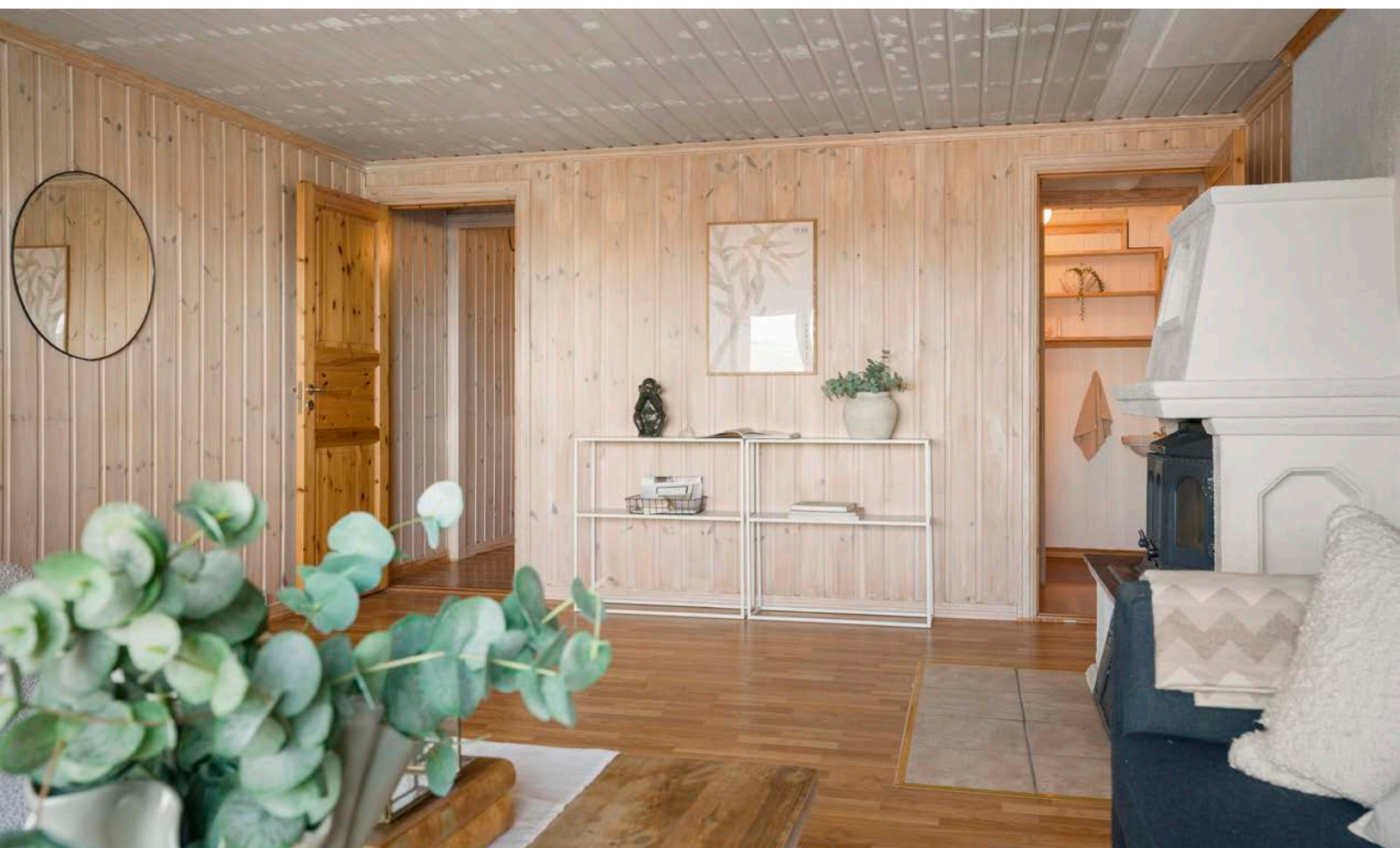










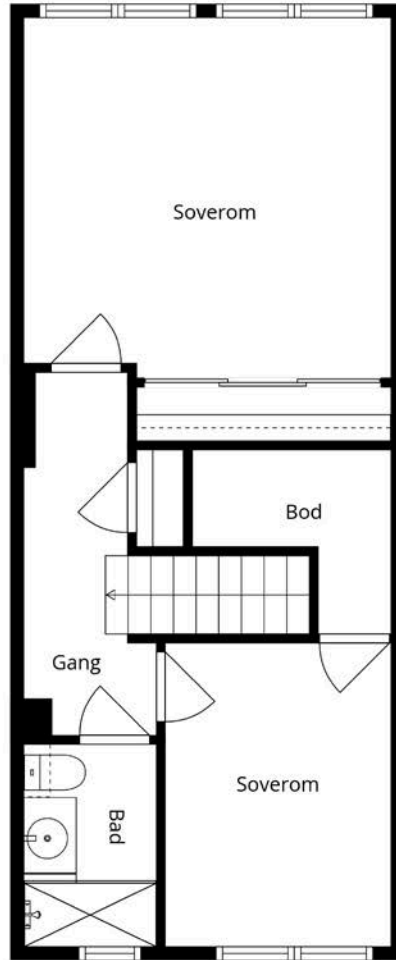










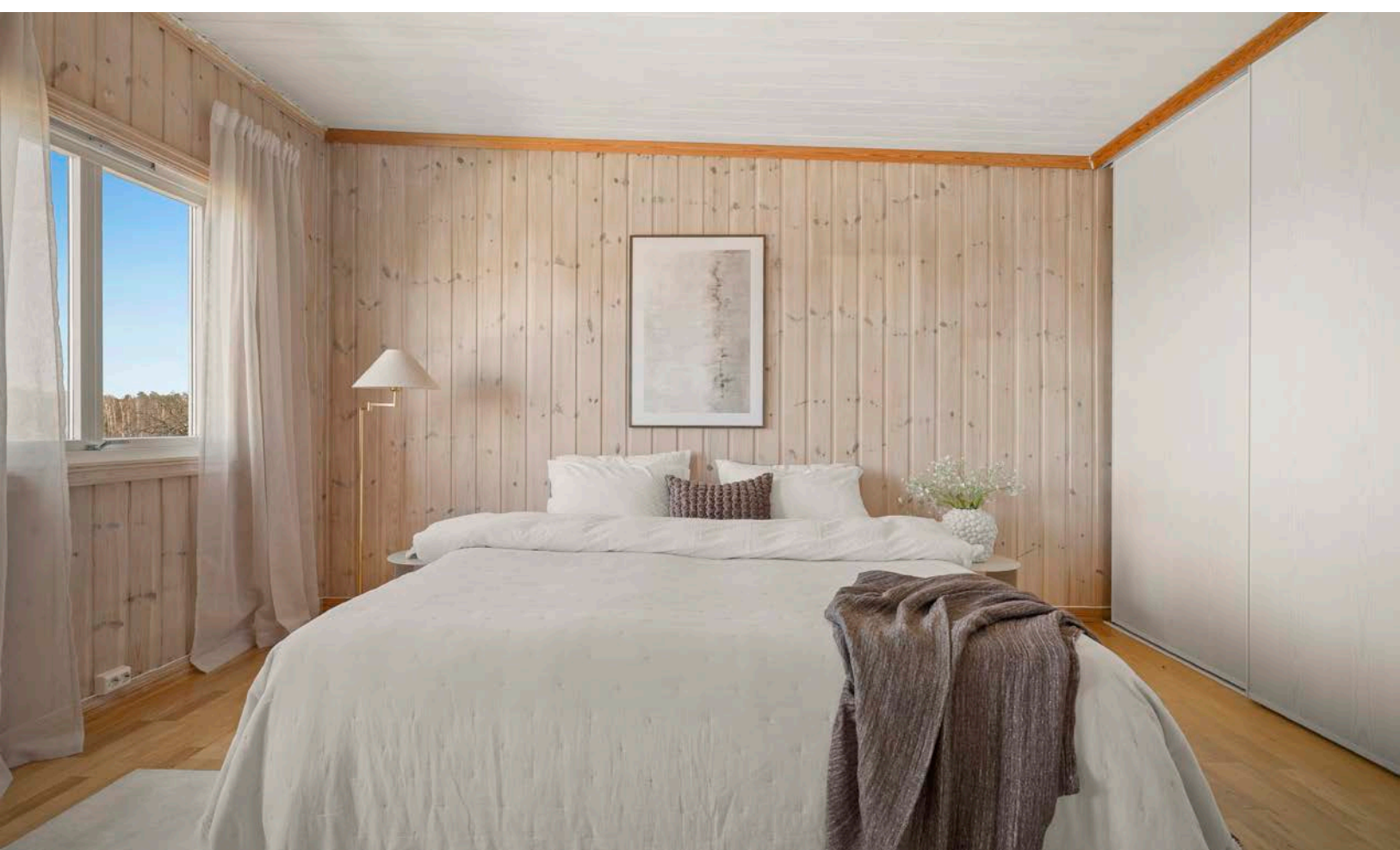


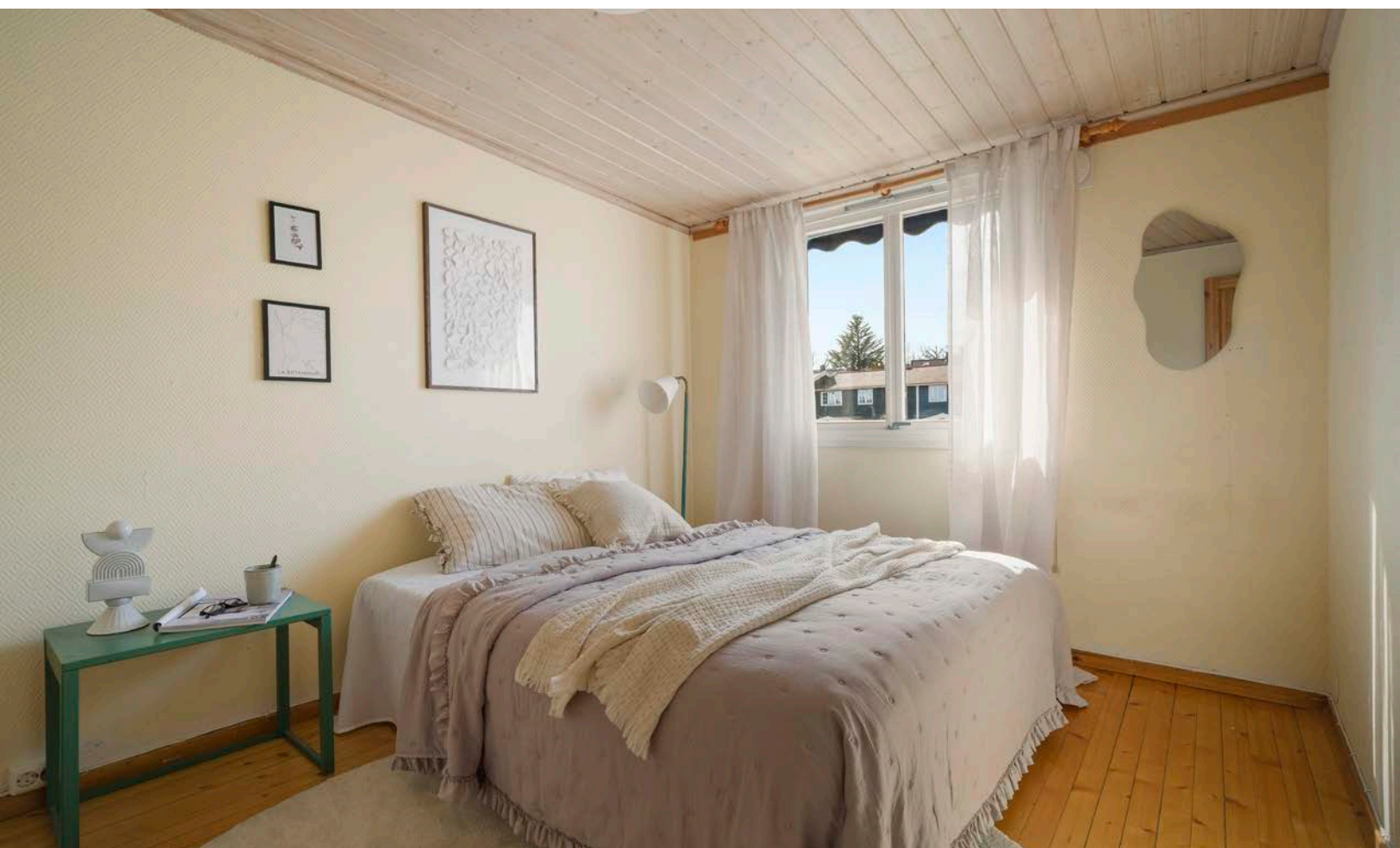
Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.













Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Hans Nielsen Hauges vei 36B , 1523 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 2,2, bnr. 1073,1071, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 10021-1851

Eiendomsverdi ref nr: AD2695

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

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

For mer informasjon se www.takstmannen.no

Jeg har ca. 20 års erfaring fra en lokal anerkjent byggmesterbedrift i Moss. Der hadde jeg i mange år stilling som formann, med ansvar for kalkulasjon og oppfølging av totalentrepriser av store og små prosjekter.

Jeg har gjennomført takstutdanningen i Norsk takst og er TEGoVA Residential Valuer godkjent (TRV). TRV er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå, og det stilles krav til både erfaring og kunnskap. Jeg har også godkjent eksamen fra Veritas DNV-GL

Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mossregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstopdrag av ulik karakter.



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

staale@takstmannen.no

970 40 588



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

Rekkehusleilighet med 3 etasjer. Utvendig adkomst fra vest med utvendig trapp, utgang fra kjeller til terreng.

Boligen har behov for påkostninger, råteskader på flere vinduer som gjør utskiftning nødvendig.

Utvendige fasader har høy alder med noe skader.

Teknisk anlegg med rør for vann/avløp, strøm har delvis svært høy alder.

Våtrom med badrom i 2. etasje og vaskerom i kjeller har høy alder, badrom har motfall i dusj og sprekker/riss i fuger mellom fliser på gulv og vegger.

Taktekking og beslag er ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst/sikt.

For ytterligere informasjon les alle bygningsdeler i denne rapport nøye.

Rekkehus - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er ikke mulig å kontrollere taktekking og beslag m.m. for denne bygningen. Fra vest er det mer en 2 fulle etasjer opp til laveste punkt på takflaten som heller mot vest. Mot øst er det tre fulle etasjer. Det anbefales at det etableres tilgang til tak slik at en kontroll kan utføres. Tilstandsrapporten avviker for dette punkt fra minstekravet i forskriften.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Kjeller vaskerom har vindu fra byggeår med et lag glass som har sprukket.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasseplattinger og rekkverk i trekonstruksjoner.

Utvendig trapp i betongelementer og rekkverk i metall.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt gulv på grunn i kjeller.

Boligen har mursteinspipe, vedovn, peis med innsats og kamin.

En vegg har panel innenfor murvegg inn mot terreng i et rom (verksted). Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Verksted.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører, dør til vaskerom i plassbygd utførelse..

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har fliser gulv og vegger, gulv med varme (ukjent tilstand) Det er montert utstyr med toalett, servantmøbel og dusjgarnityr. Dusjsjonen er avgrenset med dusjdør og noe glassblokker. Naturlig ventilasjon i rommet.

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

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

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på gulv, vegger av malt mur og trepanel.

Skyllekar og varmt og kaldt vann fra hver sin kran. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Verksted. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vask (kun kaldt vann) og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber/jern.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Anlegg har ulik alder, sikringskap med automatiske kurssikringer og manuell hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 1959.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har betonggrunnmur. Mur er innvendig kledd inn eller har påmontert Treull.

Terreng er ført inn mot boligens side mot vest.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1959. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1959. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er nedgravd oljetank av ukjent type.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Rekkverk på utvendig og innvendige trapper tilfredsstiller ikke dagens krav.

Det mangler brannvarsler i 1. etasje.

Bygningen har ikke radonsperre og det foreligger ingen opplysninger om eventuelle resultater fra radonmålinger.

Det foreligger ingen opplysninger på om det er etablert brannskille mellom de ulike leilighetene.

Eiendommen ligger i et område betegnet som "Aksomhetsområde for kvikkleireskred"

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus

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

Tegninger foreligger datert 19.03.1960.

Det er utført endringer på innredet areal i 2. etasje ved at en vegg er fjernet, det bør undersøkes om denne vegg har/hadde bærende funksjon. Det er ikke søkt bruksendring på innredet areal i kjeller, på søknadstidspunktet var det ikke rom i kjeller for varig opphold.

Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

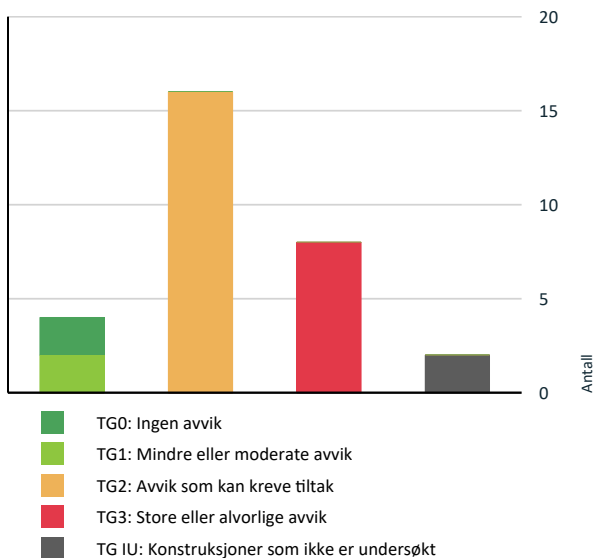
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke

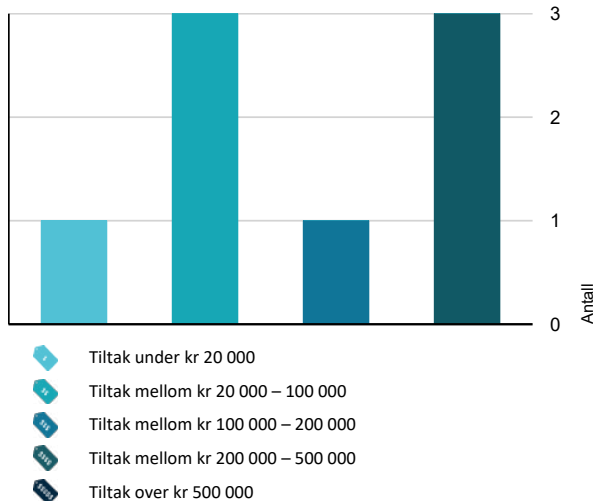
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten avviker fra minstekravet i forskriften gjelder vurdering av taktekkning og beslag da det ikke er tilgang eller mulig å kontrollere taktekkning beslag m.m.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ingen synlig lufting av konstruksjonen.

Det er utført endringer på vegger i 2. etasje som kan være bærende for takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Slitasje og råteskader på vindu stue 1 etg. Vindu kjøkken 1. etasje med råteskader på glasslister.

Vindu 2 etg. stort sov utvendig råte (begge vinduer) og tregt, vindu kan ikke snues. Vindu baderom lar seg ikke lukke, sov vest med slitasje og tregt i karm.

Kjeller vindu i stue har noe råteskader i karm, utvendig etterslep vedlikehold.

Råteskader på utvendig omramning som er ført ned til beslag uten dryppkant og nødvendig tetthet flere steder.

Det er ikke montert tilstrekkelig "vannbrett" over vindu i stue kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Sammendrag av boligens tilstand

Treplattning med rekkverk på baksiden av boligen utenfor kjeller har kraftig etterslep på vedlikehold og råteskader i rekkverk som er så kraftig at rekkverk er i ferd med å rase sammen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Det foreligger krav om sanering av oljetank. Det foreligger pålegg om sanering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.

Mangler deler må påregnes byttet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, og høyde mellom topp sluk og tettesjikt ved dør er ikke dokumentert.

Gulv i dusj har motfall mot sluk, vann blir liggende etter vannstest.

Sluk er av støpejern og fra byggeår. Det finnes ingen god løsning for å klemme membran til dette sluket og begge sluk er angrepet av rust.

Det er riss og sprekker i fuger i vegger og gulv i dusj.

Vindu er plassert i våt sone (tildekket med pleksiglass som er skrudd fast/fjernet ved befarings). Det mangler tilluft til rommet.

Oppstikk av rør i gulv gir et svakt punkt for gjennomføringer, ukjent løsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventil er stengt (tapet igjen), ingen tilluft.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Ikke vannrett gulv eller membran. rør opp av gulv uten tetning.

Det er lekkasje på en vannkran.

Rommet har ikke tilfredsstillende ventilasjon.

Sluk i plast har passert mer en 50% av forventet brukstid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 10 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er stedvise sprekkeformasjoner i forblending/utvendig puss.

Fasader har etterslep på vedlikehold.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdør er treg, og omramning av tre er ført ned til beslag uten dryppkant.

Hoveddør har løst beslag, utvendig slitasje og noe fuktskader nedre del dørbblad.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe slitasje, mangler lister og gjenstående arbeider.

Bom på fliser i verksted.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Avvik stue 1. etasje 10 mm i hele rommet. Laveste punkt midt i rommet, høyeste punkt ved trapp. Avvik innenfor 2 meter 6 mm.
Avvik kjøkken 6 mm i hele rommet. Høyeste punkt ved dør, laveste punkt yttervegg på samme vegg. Avvik innenfor 2 meter 7 mm.

Avvik stue kjeller 13 mm hele rommet. Laveste punkt ytterhjørne mot syd, høyeste punkt hjørne diagonalt. Avvik innenfor 2 meter 5 mm.
Avvik verksted 14mm i hele rommet. Laveste punkt midt på gulvet, høyeste punkt ytterhjørne mot syd. Avvik innenfor 2 meter 8 mm.

Avvik 2. etasje trapperom 10 mm i hele rommet. Laveste punkt(er) ytterhjørner mot syd i rommet, høyeste punkt midt på vegg mot nabo. Avvik innenfor 2 meter 14 mm.
Avvik stort soverom mot øst 20 mm i hele rommet. Høyeste punkt ytterhjørne mot nord, laveste punkt ved dør/garderobe. Avvik innenfor 2 meter 5 mm.

Det er ved befaringsobservert vibrasjoner i gulv i 1. etasje og 2. etasje ved normal gange.

Dørblader treffer karmen på flere dører.
Det mangler noe lister i flere rom.
Dør vaskerom er skjevt med skader.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbar materiale er for liten.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Feieluke er plassert bak oljekamin. Det ble utført tilsyn av MIB 02.02.2024, det ble gitt en anmerking på at parafinovn er plassert foran feieluke og at ovn må fjernes eller luke må flyttes for tilgang
Synlig sprekk i pipe er tidligere tettet.
Tre mot pipe i etasjeskiller.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Uisolert vegg med dampsperre.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe slitasje på overflater.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Det er avvik:

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonen er lite synlig og har alder fra byggeår, for å kontrollere tilstanden må konstruksjonen åpnes/rives.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist at overflater har noe skader.

Slitasje på overflater og fuktskader i bunn av benkeskap.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det bør utføres undersøkelser på om boligen har brannskille mellom de ulike leilighetene. Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8. Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1959

Kommentar
Opplyst i Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Normal standard, eldre våtrom og utvendige skader vinduer og panel.

Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold/påkostninger.

Tilbygg / modernisering

Ombygging Kjeller er innredet til boligrom etter byggeår, ukjent nå.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er ikke mulig å kontrollere taktekking for denne bygningen. Fra vest er det mer en 2 fulle etasjer opp til laveste punkt på takflaten som heller mot vest. Mot øst er det tre fulle etasjer.

Bilde er tatt fra toppen av strømskap med lpad på strake hender over hode.

Det anbefales at det etableres tilgang til tak slik at en kontroll kan utføres.

Tilstandsrapporten avviker for dette punkt fra minstekravet i forskriften.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er ikke mulig å kontrollere beslag m.m. for denne bygningen. Fra vest er det mer en 2 fulle etasjer opp til laveste punkt på takflaten som heller mot vest. Mot øst er det tre fulle etasjer.

Bilde er tatt fra toppen av strømskap med lpad på strake hender over hode.

Det anbefales at det etableres tilgang til tak slik at en kontroll kan utføres.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapporten avviker for dette punkt fra minstekravet i forskriften.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Det er utført stedvis utskiftninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Fasader har etterslep på vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Det må utføres vedlikehold og utskiftninger. Konsekvens av manglende tiltak er at skader utvikles videre.



Tilstandsrapport

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ingen synlig lufting av konstruksjonen.

Det er utført endringer på vegger i 2. etasje som kan være bærende for takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering må etableres.

Det må etableres tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Konsekvens av manglende tiltak er fare for kondens og skader (skulte) i konstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at det er skader på konstruksjonen i dag som ikke er avdekket ved befarings.

Det må kontrolleres at vegg som er fjernet i 2. etasje ikke hadde bærende funksjon. Konsekvens for manglende tiltak er fare for svikt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer har ulik alder deler av glass er datert 1987

Kjeller vaskerom har vindu fra byggeår med et lag glass som har sprukket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsrapport

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Slitasje og råteskader på vindu stue 1 etg. Vindu kjøkken 1. etasje med råteskader på glasslister.

Vindu 2 etg. stort sov utvendig råte (begge vinduer) og tregt, vindu kan ikke snues. Vindu baderom lar seg ikke lukke, sov vest med slitasje og tregt i karm.

Kjeller vindu i stue har noe råteskader i karm, utvendig etterslep vedlikehold.

Råteskader på utvendig omramning som er ført ned til beslag uten dryppkant og nødvendig tetthet flere steder.

Det er ikke montert tilstrekkelig "vannbrett" over vindu i stue kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader og vindu på vaskerom/baderom må byttes, foruten vindu i kjellerstue som kan utbedres med lokale utbedringer. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skader og fare for at deler av vinduer kan løse og falle ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



🔧 TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdør er treg, og omramning av tre er ført ned til beslag uten dryppkant. Hoveddør har løst beslag, utvendig slitasje og noe fuktskader nedre del dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Terrassedør må justeres/smøres, konsekvens av manglende tiltak er ytterligere slitasje og utvikling av symptomer.

Det må utføres utbedringer på beslag ytterdør og utvendig dørblad. Fuktskaden er synlig ved at dørbladet har swellet noe i nedre del. Dette lar seg ikke utbedre uten utskifting. Med hyppig vedlikehold vil brukstiden på dørbladet kunne forlenges.

Det må etableres dryppkant mellom trekonstruksjoner og beslag. Konsekvens for manglende tiltak er utvikling av råteskader etter oppsug av vann.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplattinger og rekkverk i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Treplattning med rekkverk på baksiden av boligen utenfor kjeller har kraftig etterslep på vedlikehold og råteskader i rekkverk som er så kraftig at rekkverk er i ferd med å rase sammen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Påviste skader må utbedres.

Det må tas høyde for at plattning må rives minimum med gulv og rekkverk og at det bygges nytt. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skade og fare for personskader med fallulykker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betonelementer og rekkverk i metall.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje, mangler lister og gjenstående arbeider.
Bom på fliser i verksted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utførelse av noe arbeider på overflater, gulv, vegger og himlinger.



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt gulv på grunn i kjeller.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

Der rommene er møblert med større møbler som senger, sofaer og tilsvarende kan oppmålingen være begrenset inn mot dette arealet uten at dette beskrives ytterligere.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avvik stue 1. etasje 10 mm i hele rommet. Laveste punkt midt i rommet, høyeste punkt ved trapp. Avvik innenfor 2 meter 6 mm.
Avvik kjøkken 6 mm i hele rommet. Høyeste punkt ved dør, laveste punkt yttervegg på samme vegg. Avvik innenfor 2 meter 7 mm.

Avvik stue kjeller 13 mm hele rommet. Laveste punkt ytterhjørne mot syd, høyeste punkt hjørne diagonalt. Avvik innenfor 2 meter 5 mm.
Avvik verksted 14mm i hele rommet. Laveste punkt midt på gulvet, høyeste punkt ytterhjørne mot syd. Avvik innenfor 2 meter 8 mm.

Avvik 2. etasje trapperom 10 mm i hele rommet. Laveste punk(er) ytterhjørner mot syd i rommet, høyeste punkt midt på vegg mot nabo. Avvik innenfor 2 meter 14 mm.

Avvik stort soverom mot øst 20 mm i hele rommet. Høyeste punkt ytterhjørne mot nord, laveste punkt ved dør/garderobe. Avvik innenfor 2 meter 5 mm.

Det er ved befaring observert vibrasjoner i gulv i 1. etasje og 2. etasje ved normal gange.

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.
- Tiltak:

For utbedring av vibrasjoner må bjelkelag forsterkes.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn, peis med innsats, kamin og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Feieluke er plassert bak oljekamin. Det ble utført tilsyn av MIB 02.02.2024, det ble gitt en anmerking på at parafinovn er plassert foran feieluke og at oven må fjernes eller luke må flyttes for tilgang

Synlig sprekk i pipe er tidligere tettet.

Tre mot pipe i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for tilgang til feieluke. Konsekvens av manglende tiltak kan være fare for pipebrann og fyringsforbud.

Sprekk i pipe må holdes under oppsikt, det kan anbefales innvendig kontroll slik at tilstanden dokumenteres.

Det er synlig i etasjeskiller at treverk er ført inn mot pipe, disse m fjernes, tilbake til den stand det var ved byggeår. Se eks. himling i 2. etasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggene har panel på murvegg inn mot terreng i et rom (verksted). Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Verksted.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uisolert vegg med dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen gir fare for kondens på kald mur, trekonstruksjon med fuktsperre bør fjernes. Konsekvens av manglende tiltak er fare for fuktskader inne i vegg.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

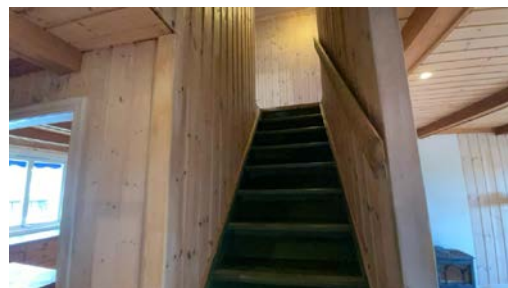
- Det er avvik:

Noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold



Tilstandsrapport

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører, dør til vaskerom i plassbygd utførelse..

Vurdering av avvik:

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

Dørblader treffer karmen på flere dører.

Det mangler noe lister i flere rom.

Dør vaskerom er skjev med skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører justeres, dør til vaskerom bør byttes. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av symptomer og slitasje.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har fliser gulv og vegger, gulv med varme (ukjent tilstand)

Det er montert utstyr med toalett, servantmøbel og dusjgarnityr.

Dusjsonen er avgrenset med dusjdør og noe glassblokker.

Naturlig ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, og høyde mellom topp sluk og tettesjikt ved dør er ikke dokumentert.

Gulv i dusj har motfall mot sluk, vann blir liggende etter vannrest.

Sluk er av støpejern og fra byggeår. Det finnes ingen god løsning for å klemme membran til dette sluket og begge sluk er angrepet av rust.

Det er riss og sprekker i fuger i vegger og gulv i dusj.

Vindu er plassert i våt sone (tildekket med pleksiglass som er skrudd fast/fjernet ved befaring).

Det mangler tilluft til rommet.

Oppstikk av rør i gulv gir et svakt punkt for gjennomføringer, ukjent løsning.

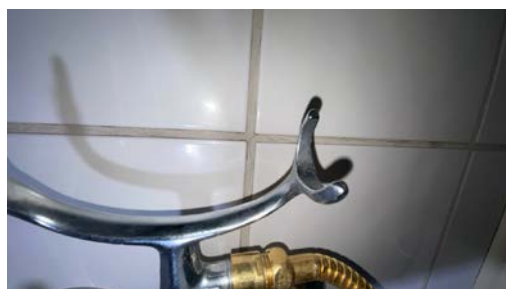
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på gulv, vegger av malt mur og trepanel.

Skyllekar og varmt og kaldt vann fra hver sin kran.

Vurdering av avvik:

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

Ikke vanntett gulv eller membran. rør opp av gulv uten tetning.

Det er lekkasje på en vannkran.

Rommet har ikke tilfredsstillende ventilasjon.

Sluk i plast har passert mer en 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
 - 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.
- Rommet er ikke utført som et våtrom etter dagens normale utførelse. Risiko for videre bruk vil kunne være følgeskader på andre konstruksjoner/rom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Slitasje på overflater og fuktskader i bunn av benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skade/slitasje.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Mangler deler må påregnes byttet.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



SPESIALROM

KJELLER > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vask (kun kaldt vann) og toalett.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventil er stengt (tapet igjen), ingen tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber/jern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Anlegg har ulik alder, sikringskap med automatiske kurssikringer og manuell hovedsikring.

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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1959
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er utført arbeider i boligen etter 1999, ingen dokumentasjon foreligger/fremvist.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Siste tilsyn utført 01.09.2014, ingen utestående pålegg.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

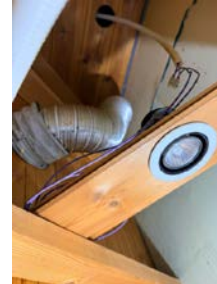
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

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

Generell kommentar

Det er observert løst anlegg på kjøkken bak vifte med spot, denne monteringen er ikke fagmessig utført.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

🕒 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1959.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Drenering med nedsatt funksjon, noe som er naturlig med alder vil gi fukt og vann i kjeller når funksjonen på konstruksjonen ikke opprettholdes.

Alder på drenering tilsier at en utskiftning anbefales, konsekvens av manglende tiltak er fukt/vann inn i kjeller med påfølgende følgeskader.

🕒 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Mur er innvendig kledd inn eller har påmontert Treull.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonen er lite synlig og har alder fra byggeår, for å kontrollere tilstanden må konstruksjonen åpnes/rives.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdering av konstruksjonen baseres på alder tilsier at det er grunn til å overvåke tilstanden.

🕒 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng er ført inn mot boligens side mot vest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrengnivå bør etableres med fall ut fra yttervegg 3 meter. Konsekvens for manglende tiltak er økt belastning på drenering/grunnmur som vil kunne gi fukt/vann i kjeller.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1959. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1959. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Deler av anlegget er trolig felles med flere enheter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ved store endringer i bruk vil anlegget kunne oppleve forstoppelser/tilbakeslag.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er nedgravd oljetank av ukjent type/alder og tilstand.

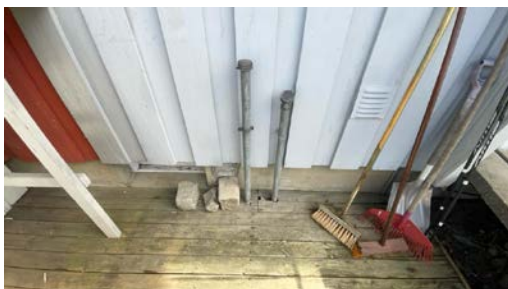
Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Det foreligger pålegg om sanering.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk på utvendig og innvendige trapper tilfredsstillende ikke dagens krav.

Det mangler brannvarsler i 1. etasje.

Bygningen har ikke radonspærre og det foreligger ingen opplysninger om eventuelle resultater fra radonmålinger.

Det foreligger ingen opplysninger på om det er etablert brannskille mellom de ulike leilighetene.

Eiendommen ligger i et område betegnet som "Aksomhetsområde for kvikkleireskred"

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

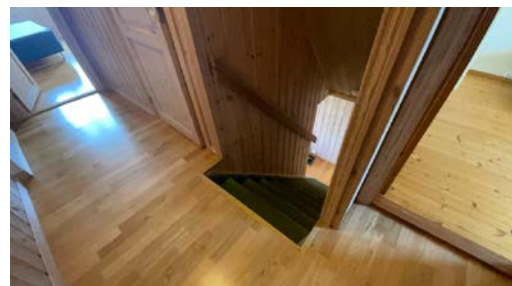
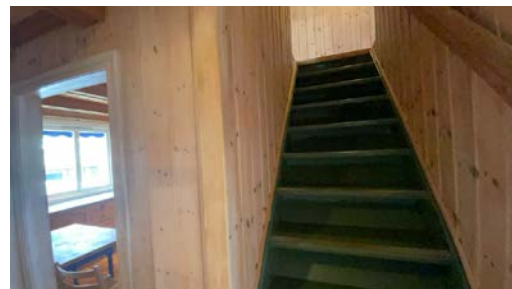
Det bør utføres undersøkelser på om boligen har brannskille mellom de ulike leilighetene. Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8. Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

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

Det bør utføres undersøkelser på om boligen har brannskille mellom de ulike leilighetene. Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8. Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Konsekvensen av manglende brannskille etter forskrift 1985 har stor risiko ved brann.



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

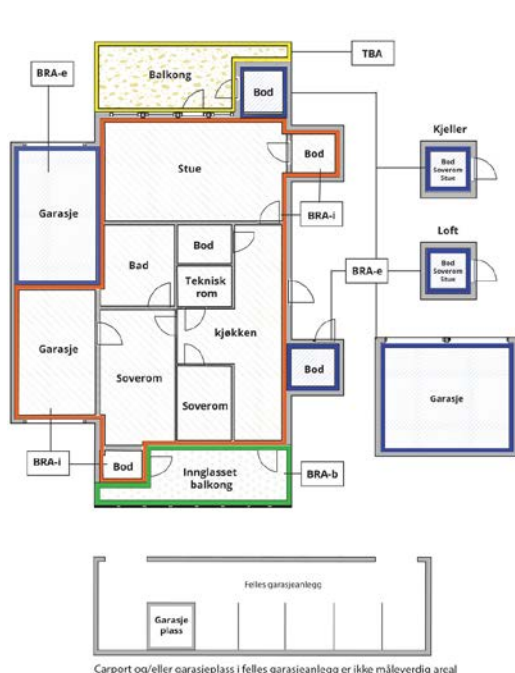
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	45			45	13
2. Etasje	44			44	
Kjeller	44			44	14
SUM	133				27
SUM BRA	133				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, stue, kjøkken		
2. Etasje	Trapperom, bad, bod, bod 2, soverom, soverom 2		
Kjeller	Kjellerstue, toalettrom, verksted, vaskerom		

Kommentar

Takhøyde 2. etasje er fra 2.11m til 2.59m. Takhøyde 1. etasje 2.3m og kjeller 2.16m. Dagens krav til takhøyde er 2.4m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger foreligger datert 19.03.1960.

Det er utført endringer på innredet areal i 2. etasje ved at en vegg er fjernet, det bør undersøkes om denne veggen har/hadde bærende funksjon. Det er ikke søkt bruksendring på innredet areal i kjeller, på søknadstidspunktet var det ikke rom i kjeller for varig opphold.

Konsekvens for ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Innredet kjeller uten søknad om bruksendring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Garasjen var full av gjenstander ved befaring, areal kan avvike.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger ikke

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Ståle Frosterød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1073		0	107.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Hans Nielsen Hauges vei 36B

Hjemmelshaver

Fester:

Tore Høy (død)

Grunneiere:

Frykman Anne Marie, Øverby David, Kristiansen

Eli, Skarpsno Erik, Kristiansen Ida, Bjerke Kate

Elisabeth, Øverby Kate, Skarpsno Morten, Stølan

Torbjørn, Herseth Torill (død), Bjerke Ulf Ragnar,

Bredal William Pless

Kommentar

Tomten til bolig og felles tomt til garasje er festetomt (2 ulike kontrakter). Festekontrakter er ikke fremvist for takstmannen, disse medfølger ikke takstrappen. Det må påregnes kostnader med festeavgift for disse festeforholdene.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1071		0			Festet

Adresse

Hans Nielsen Hauges vei 36

Hjemmelshaver

Hans Nielsen Hauges vei 36 A-B-C-D-E-F

Kommentar

Tomten til bolig og felles tomt til garasje er festetomt (2 ulike kontrakter). Festekontrakter er ikke fremvist for takstmannen, disse medfølger ikke takstrappen. Det må påregnes kostnader med festeavgift for disse festeforholdene.

Eierandel

1 / 6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevet bolig ligger med kort vei til Moss sentrum, samt til strand og skog. Moss byr på et mangfold av muligheter og en rekke fasiliteter, enten man liker skog og mark, sjø og strand, eller det mer urbane liv. Sentrum, som ligger nær sjøen, har en rekke kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og Amfi kjøpesenter. Like utenfor sentrum finner man også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter.

Flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder ligger i gangavstand fra sentrum, og Nesparken er det sentrale rekreasjonsområdet med turstier, grønne plener, strender og nyoppusset aktivitetshus.

I sentrum finner man Moss jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden/Sverige. Toget til Oslo tar 40 min. Det er også fergeforbinding med Vestfold v/Horten. Kjører man i 5 min. ut av sentrum, er man på E6, som tar en til Oslo og/eller Svinesund i løpet av ca.45 min.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplest avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Tomten til bolig og felles tomt til garasje er festetomt (2 ulike kontrakter). Festekontrakter er ikke fremvist for takstmannen, disse medfølger ikke takstrapporten. Det må påregnes kostnader med festeavgift for disse festeforholdene.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Garasje er oppført på 2/1071 som eies med en eierbrøk 1/6 av HNH 36 A til F

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Enkel garasjebygning oppført i trekonstruksjoner sammen med flere. Utvendig etterslep på fasader og port.

Det må påregnes utbedringer med bygningen.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Elvia AS	23.03.2026	Ga opplysninger om siste tilsyn	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

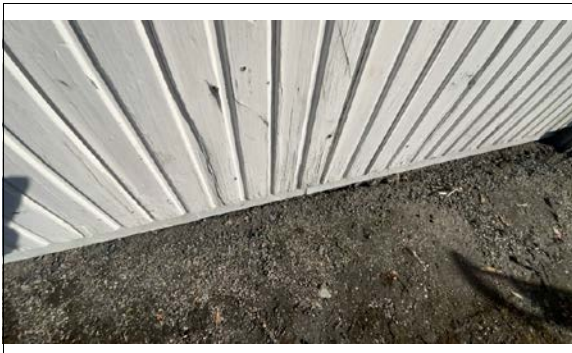
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Andre bilder



Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn <i>TOR E HØY</i>
Selger 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse <i>Hans Nielsen Haugesvei 36 B</i>	Postnummer <i>1523</i>	Sted <i>MOSS</i>
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen <i>2006 - 06 -</i>	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja") <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer:

Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p>
<p>4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>Byttet ledning på dørvegg. Ikke etterisolert.</i> <i>Ca. 15 år siden, vist firma navn.</i></p>

Selgers initialer:

<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>

Drenering, fukt og lekkasje

<p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>

Selgers initialer:

<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Selgers initialer:

.....

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>Innstalert peisovn i stue for ca 20 år siden.</i></p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Ikke mottatt pålegg fra Moss kommune</i></p>
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>Etter montert stikkontakt</i></p>

Selgers initialer:

Eiendommen og omgivelsene

<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer:

<p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p>
<p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgeres initialer:

.....

<p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Generelt

<p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p><i>Er ikke standard.</i></p>
<p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilene og omfanget</p>

Selgeres initialer:

.....

<p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Toalett og WC : kjelleretasjen er utbedret etter slitasje av fagfolk</i></p>
<p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p>

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer:

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ◆ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ◆ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ◆ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ◆ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ◆ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ◆ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ◆ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ◆ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ◆ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ◆ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

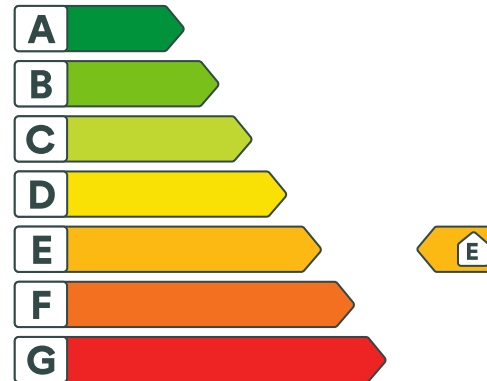
Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
<input checked="" type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted <i>Moss</i>	Selger 1: dato <i>2/2-26</i>	Selger 1: underskrift <i>TGS Hkj</i>
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		



Adresse Hans Nielsen Hauges vei 36B, 1523 MOSS	
Dato for energimerking 30.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-276483
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 145770343
Gårdsnummer 2	Bruksnummer 1073
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1959	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 133,0 m²	Oppvarmet bruksareal 133,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
263,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
267,13 kWh/m²

Totalt levert pr. år
35 529 kWh



Hans Nielsen Hauges vei 36B, 1523 MOSS



Detaljering

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



Hans Nielsen Hauges vei 36B, 1523 MOSS



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

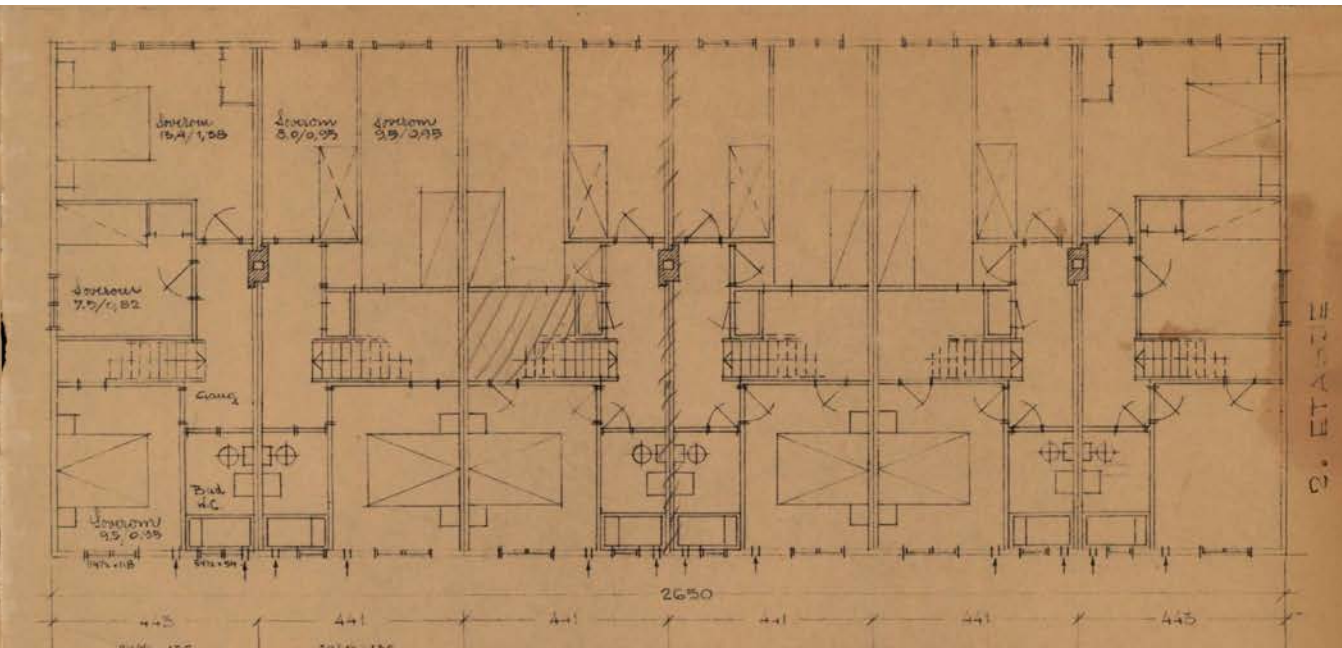


Spørsmål om energiattesten

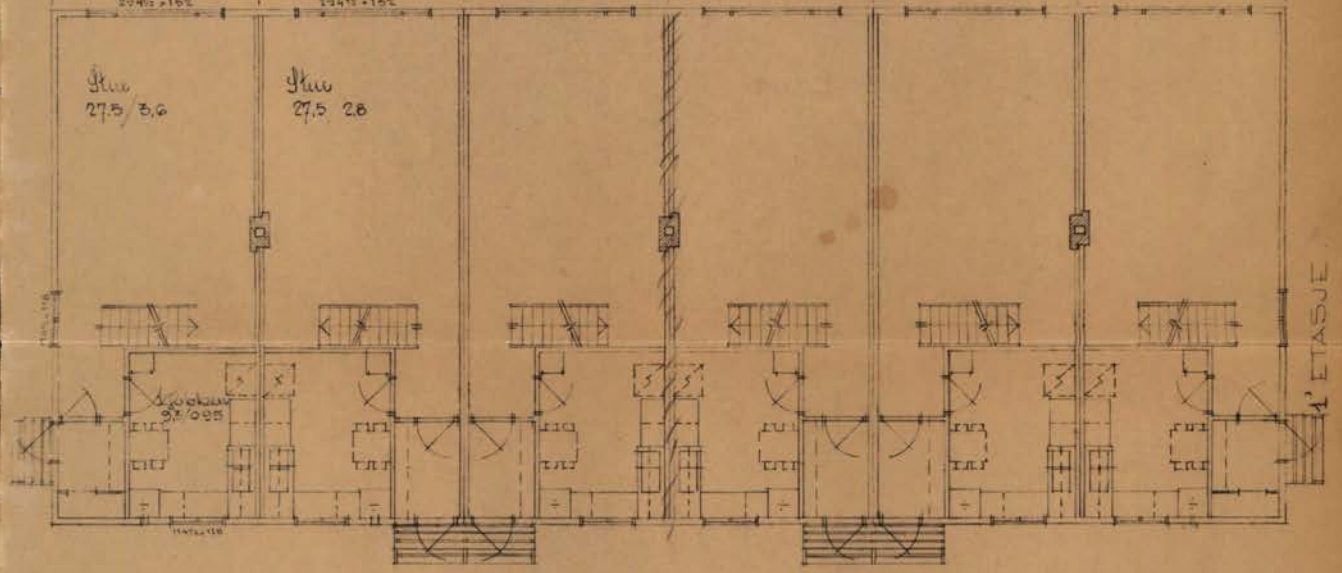
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

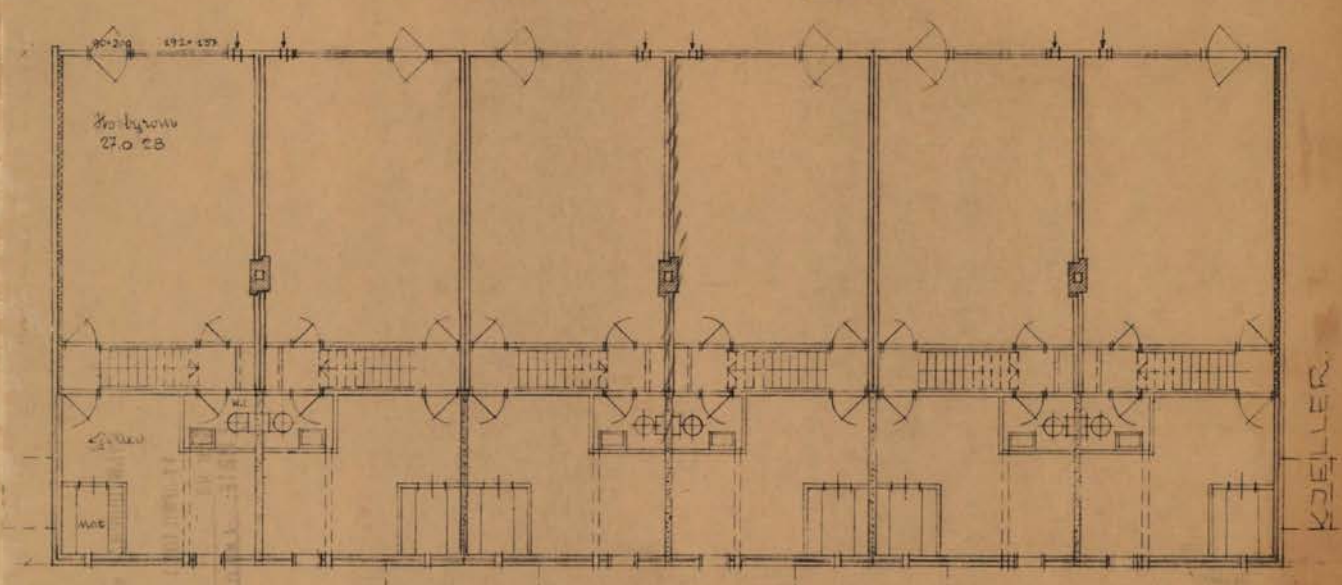
<https://www.enova.no>



2. ETASJE



1. ETASJE



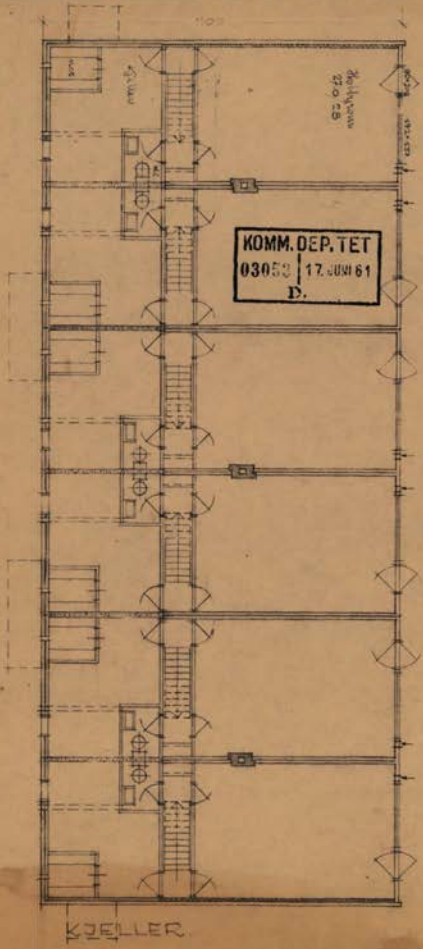
KJELLER

*Frejordet (Hammestien)
Selvaag-Bygg-Typ-629.*

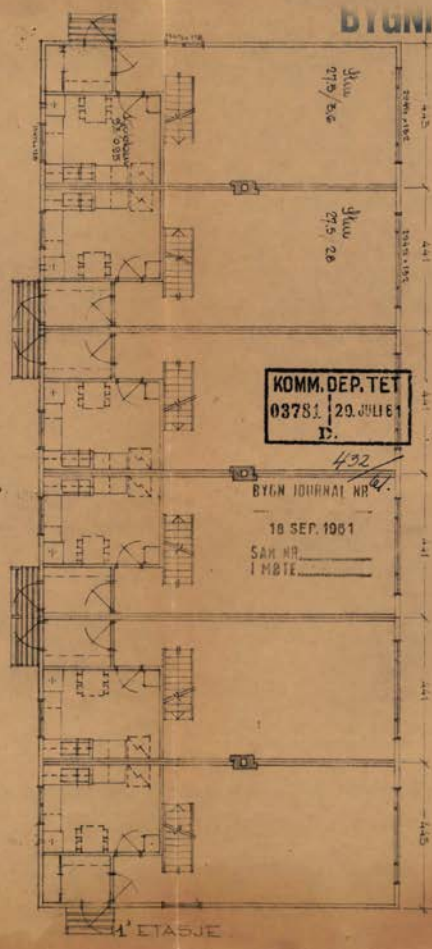
OSLO 19-3-1960
7-1-1961

Stavns. Adv. 1:100 Oslo. 19. 7. 1901

Skovgaard - Bygg - Byggs - 629.

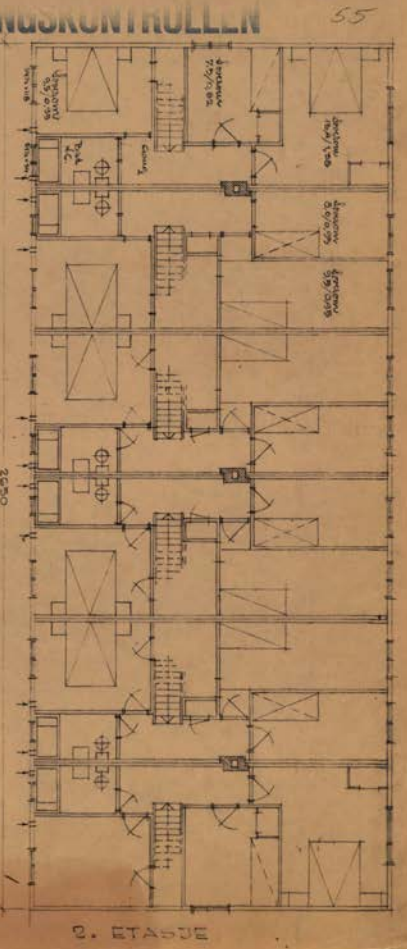


KOMM. DEP. TET
03052 17. JUNI 81
D.



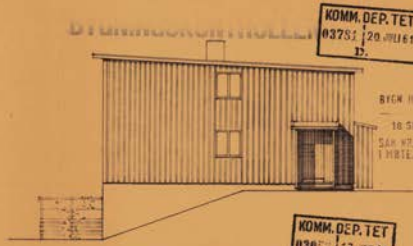
KOMM. DEP. TET
03781 29. JULI 81
D.

432
BYGN. JOURNAL NR. 61.
18 SEP. 1901
SÅK. NR. _____
I MØTE _____





STUEFASADE



SAVL

KOMM. DEP. TET
03751 29. JULI 61
17.

BYGN. HØRNING NR 4.

18 SEP. 1961

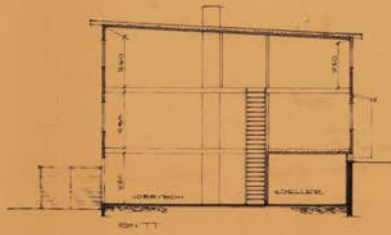
SÅK. NR. _____

I HØJTE. _____

KOMM. DEP. TET
03751 17. JUNI 61
17.



INNGANGSFASADE



SNITT

SELVAACHUS TYPE 629^c

FASADER, SAVAL, SNITT MÅL = 1:1000

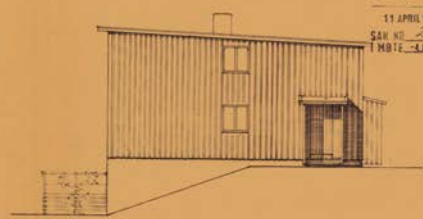
© SELVAACHUS 1959-1961

0 50 100 Pictet - størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 cm.
Dansk Scanning AS

BYGN. JOURNAL NR. 772
11 APRIL 1961
SÅN. NR. 286
1 MBT. - 2. MÅL. DEL.



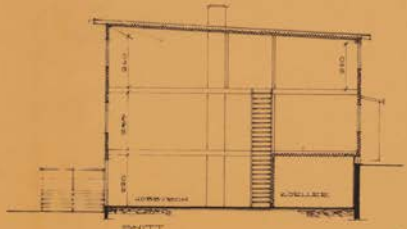
STUEFRONDE



SIVL



INANGANGFRONDE



SNITT

Drejardet (København)
SELVAACHUS TYPE 629C
FRONDE, SIVL, SNITT MÅL 1:100
S. SELVAACHUS 1954-1955

0 50 100 Plater i størrelserne 1:1 er denne linjens 100 mm.
Dansk Scanning AS



Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/1073
Adresse: Hans Nielsen Hauges vei 36B
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:2000



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.



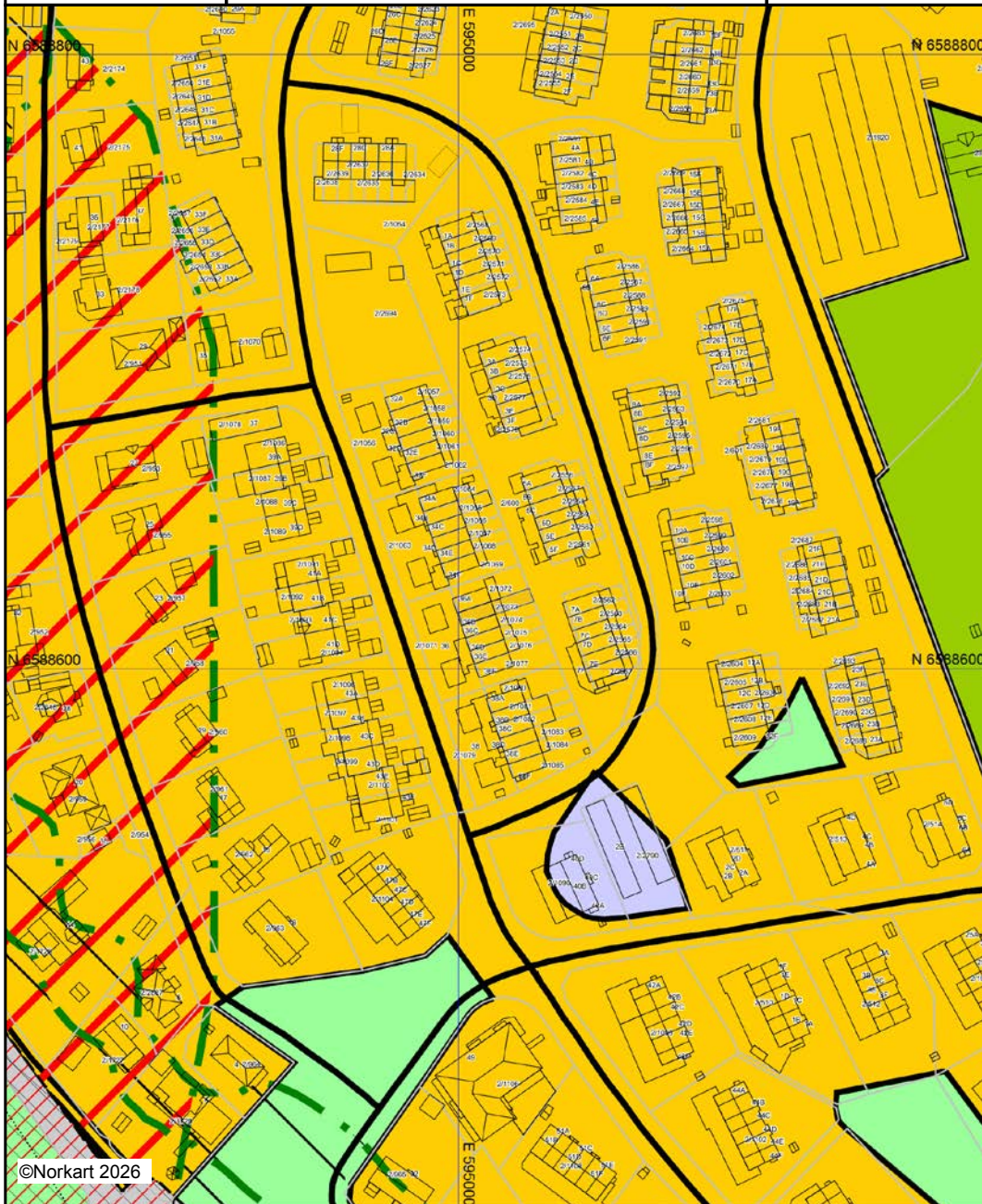
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/1073
Adresse: Hans Nielsen Hauges vei 36B
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:2000









UTM-32









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

Tegnforklaring






Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Sykkelveg - framtidig

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende





Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende







Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL 2008)





-  Faresone grense
-  Støysonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Sykkelveg - framtidig

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for forretning




Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

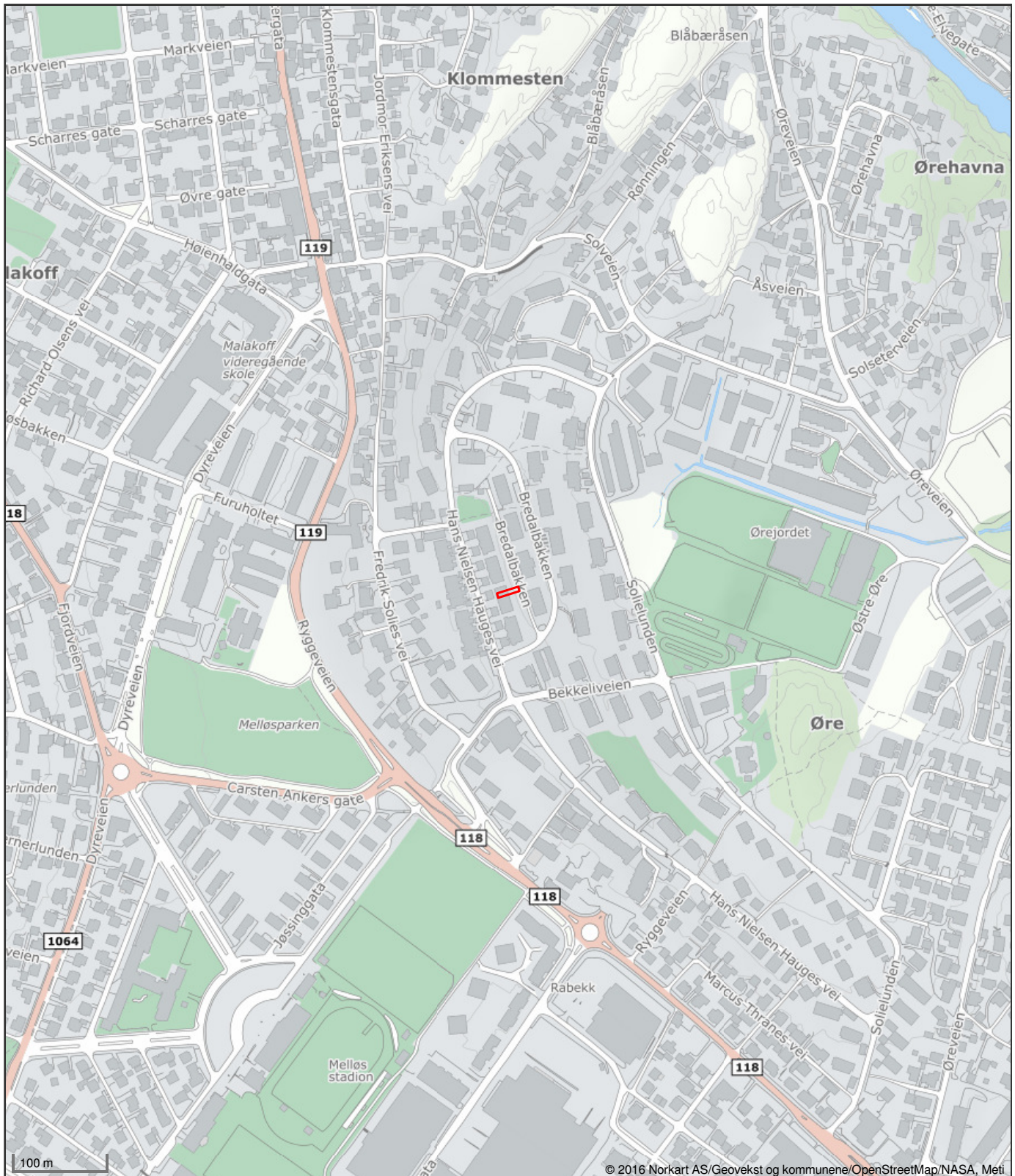
-  Friområder

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje



Oversiktskart for eiendom 3103 - 2/1073//



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.



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 18.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	1073	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hans Nielsen Hauges vei 36B, 1523 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	2 644,38 kr
Eiendomsskatt	4 571,04 kr
Feiing	447,96 kr
Renovasjon	4 162,80 kr
Vann	1 738,56 kr
Sum	13 564,74 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	1920800 prom	2.38	1/1	0 %	4 572,00 kr	761,84 kr
Restavfall 660 L	25%	1 stk	23551.25	1/6	0 %	3 925,21 kr	654,20 kr
Papir 660 L	25%	2 stk	356.25	1/6	0 %	118,75 kr	19,80 kr
Glass/Metall 370 L M/innkast	25%	1 stk	356.25	1/6	0 %	59,38 kr	9,90 kr
Plast 660 L	25%	1 stk	356.25	1/6	0 %	59,38 kr	9,90 kr
Feiing/Tilsynsavgift	0%	1 stk	491.00	1/1	0 %	491,00 kr	81,84 kr
Årsgebyr Vann	15%	1 stk	684.25	1/1	0 %	684,25 kr	114,03 kr
Årsgebyr Avløp	15%	1 stk	1098.25	1/1	0 %	1 098,25 kr	183,03 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Akonto Vann	15%	22 m3	31.91	1/1	0 %	702,07 kr	117,02 kr
Akonto Avløp	15%	22 m3	52.32	1/1	0 %	1 151,15 kr	191,87 kr
					Sum	12 861,44 kr	2 143,43 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

Vedlegg

DAGBOKFØRT

18.SEP80 07069

SORENSKRIVEREN I
MOSS

FESTEKONTRAKT

Undertegnede Klommesten sameie som grunneier og Hans Nielsen Hauges vei A/S / som fester har inngått følgende avtale:
under avvikling

1. Den nyværende grunnseddel fra 1961 kvitteres til slettelse.
2. Eiendommen deles i 24 byggede-leiligheter og 4 ubebyggede tomter, tilsammen 28 enheter, og det utstedes 28 festekontrakter på hver av disse enheter.
3. Festekontraktene utstedes til Hans Nielsen Hauges vei A/S / under avvikling, og festeren har rett til å overta festeretten for hver enkelt enhet.
4. Grunnleien er etter pristakst 15. mai 1979 kr. 14.460,- for hele eiendommen, og ved fordeling på 28 enheter blir grunnleien for hver enhet kr. 516,40 pr. år som betales hvert år pr. 1/6, første gang 1. juni 1981.
5. Grunnleien kan reguleres hvert 10. år i henhold til lov om tomtefeste, første gang 1. juni 1990. Ved reguleringen legges Statistisk Sentralbyrås leveomkostningsindeks til grunn, med som utgangspunkt indeksen pr. 15. mai 1980.
6. Etter 5 år fra 1. juni 1980 har Klommesten sameie rett til å kreve innløsning av festeretten etter pristakst.
7. Samtlige festere av Hans Nielsen Hauges vei A/S / innbetaler sin grunnleie til sitt selskap, og Hans Nielsen Hauges vei A/S / under avvikling innbetaler det samlede beløp kr. 14.460,- til Klommesten sameie ved forfall.
8. Nærværende festekontrakt gjelder:
Hans Nielsen Hauges vei 36B.
9. Til sikkerhet for grunnleien med eventuelle renter og omkostninger har grunneierne første prioritet i retten til tomten, og de på tomten oppførte bygninger med mur og nagelfaste innretninger i tilfelle brann bygningens forsikringssum.
10. Hvis festeren ikke betaler grunnleien er grunneierne berettiget til å foreta utkastelse uten søksmål, og grunneierne er likeledes berettiget til å sette husene til tvangsauksjon overensstemmende med tvf. 1 § 109. uten først å anlegge søksmål, til dekning av den forfallede grunnleie med renter og omkostninger.

11. Alleomkostninger i forbindelse med denne avtale betales av festeren, hvoriblant salær til advokat Helmer Aslaksen.

12. Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, hvorav eier og fester får hver sin, og festerens tinglyses.

Moss 4.8.1980

Som eiere:
Tønsberg 11/8-1980
Arne Hillestad
iflg. fullmakt

Som fester:
H.N. HAUGESVEI 415 UNDER AVVIKLING
Jan Eilertsen
Leif Hansson
Finn Stoltz
Vera Furulund
Rolf Kristoffersen

Riktig gjennert bekreftes

P. A. K.
adv.

DAGBOKFØRT
 24 APR 84 03540
 MOSS BYRETT

Rett gjenpart
 bekreftes:
 ADVOKAT
 VIDAR HAUGE HALVORSEN
 M.N.A.

Erklæring.

Undertegnede eiere av eiendommen

Hans Nielsen Haugesvei 32 A, 32 B, 32 C, 32 D, 32 E, 32 F,
 Hans Nielsen Haugesvei 34 A, 34 B, 34 C, 34 D, 34 E, 34 F,
 Hans Nielsen Haugesvei 36 A, 36 B, 36 C, 36 D, 36 E, 36 F,
 Hans Nielsen Haugesvei 38 A, 38 B, 38 C, 38 D, 38 E, 38 F

i Moss

erklærer med dette å være solidarisk ansvarlige for anlegg, drift og vedlikehold av felles avløpsledning fra kum i Bekkeliveien og inn til kun beliggende mellom henholdsvis Hans Nielsen Haugesvei 32 og 34 og 36 og 38, jfr. vedlagte kart 1:500.

For vannledningen fra Hans Nielsen Haugesvei er likeledes eierne av eiendommene, henholdsvis Hans Nielsen Haugesvei 32 A, 32 B, 32 C, 32 D, 32 E, 32 F, 34 A, 34 B, 34 C, 34 D, 34 E, 34 F og 36 A, 36 B, 36 C, 36 D, 36 E, 36 F, 38 A, 38 B, 38 C, 38 D, 38 E, 38 F solidarisk ansvarlige for anlegg, drift og vedlikehold av den felles vannledning, jfr. vedlagte kart.

Eiendommene Hans Nielsen Haugesvei 32 A - 34 F, er ansvarlige for ledningen inn til stoppekran til henholdsvis Hans Nielsen Haugesvei 32 og Hans Nielsen Haugesvei 34 og eiendommene Hans Nielsen Haugesvei 36 A - 38 F er ansvarlige for ledningen inn til stoppekran til Hans Nielsen Haugesvei 36 og Hans Nielsen Haugesvei 38.

For ledningen innenfor kum/stoppekran og inn i det enkelte hus, er de 6 leiligheter i huset solidarisk ansvarlige for avløps- og vannledningen.

Denne erklæring kan tinglyses på de ovennevnte eiendommer og kan ikke avlyses uten samtykke fra Ingeniørvesenet i Moss kommune.

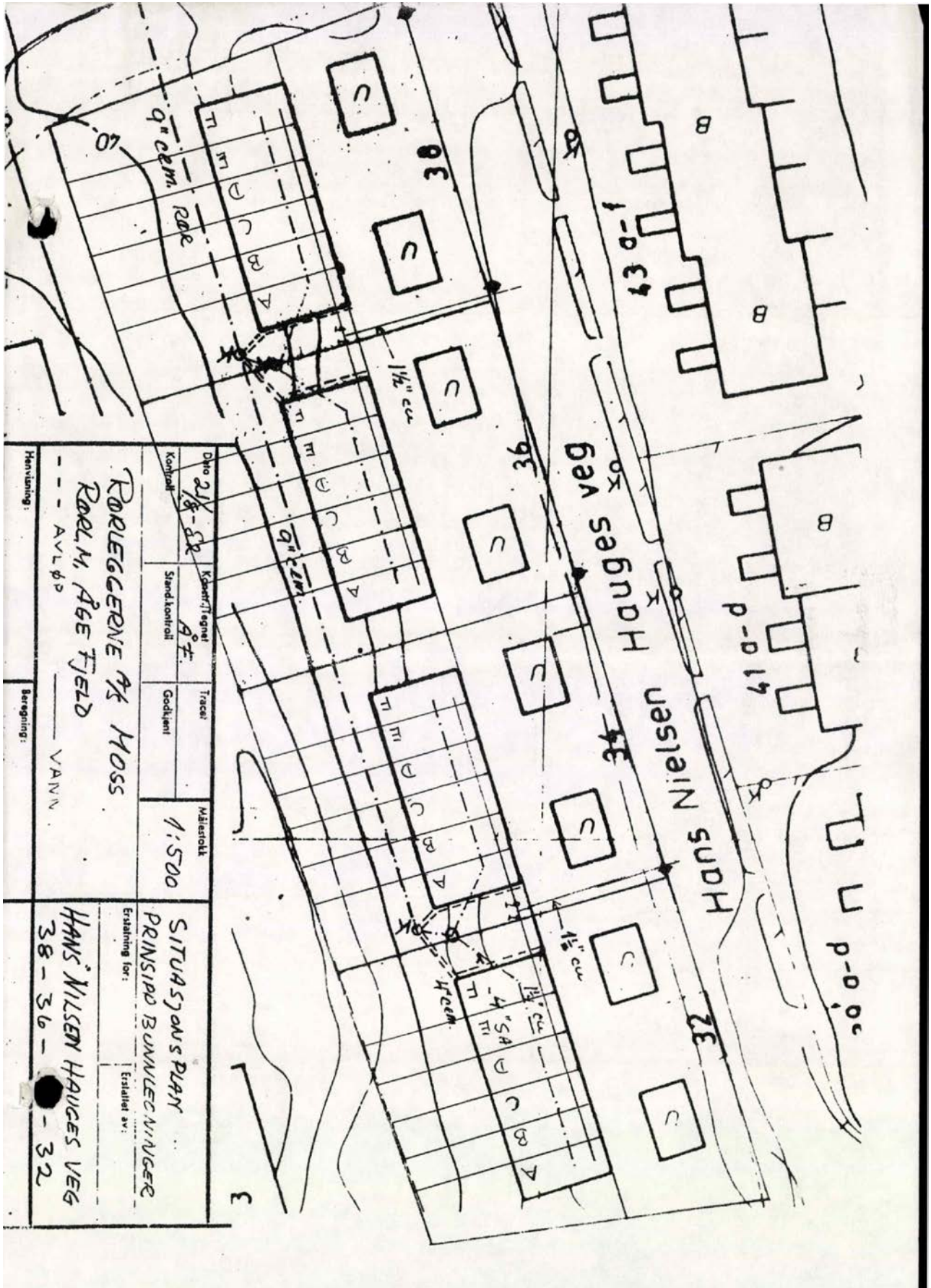
Moss, den 20. februar 1984

Herleif Olufsen (sign) Jon Oetter Dahli (sign) Rolf Kristoffersen (sign)
 H.N.Haugesvei 32 A H.N.Haugesvei 32 B H.N.Haugesvei 32 C
 pr.pr. POLYCOAT A/S

Thor Sørli (sign) A.Magnussen (sign) Tove Hellsten (sign)
 H.N.Haugesvei 32 D H.N.Haugesvei 32 E H.N.Haugesvei 32 F

./..

<u>Aina Karlstad (sign)</u>	<u>Harald Olsen (sign)</u>	<u>Arne Jønsson (sign)</u>
H.N.Haugesvei 34 A	H.H.Haugesvei 34 B	H.N.Haugesvei 34 C
<u>Aslaug Svehagen (sign)</u>	<u>Odd Sjølyst (sign)</u>	<u>J. E. Eriksen (sign)</u>
<u>Paul Svehagen (sign)</u>	<u>Odd Sjølyst (sign)</u>	<u>J. E. Eriksen (sign)</u>
H.N.Haugesvei 34 D TRIOVING A/S	H.N.Haugesvei 34 E	H.N.Haugesvei 34 F
<u>F. Jordskogen (sign)</u>	<u>Leif Hjelveik (sign)</u>	<u>Gunnar Haugland (sign)</u>
H.N.Haugesvei 36 A	H.N.Haugesvei 36 B	H.N.Haugesvei 36 C
<u>Elsa Biørn-Hansen (sign)</u>	<u>Knut Peterson (sign)</u>	<u>Sonja Evensen (sign)</u>
H.N.Haugesvei 36 D	H.N.Haugesvei 36 E	H.N.Haugesvei 36 F
<u>Leif Hansson (sign)</u>	<u>A. Bull Nygaard (sign)</u>	<u>Anne Lise Fosser (sign)</u>
H.N.Haugesvei 38 A	H.N.Haugesvei 38 B	H.N.Haugesvei 38 C
<u>Øyvind Hansen (sign)</u>	<u>Jon Vidar Steinsvik (sign)</u>	<u>F. Stoltz (sign)</u>
H.N.Haugesvei 38 D	H.N.Haugesvei 38 E	H.N.Haugesvei 38 F



Hvervanning: RØRLEGGERNE PÅ MOSS RØR M. ÅGGE FJELD AVL ØD		Beregning: VANN	
Dato: 21/8-32 Kontroll:	Kjøp/tilsegn: A.F. Særlig kontroll:	Tracer:	Målestokk: 1:500
SITUASJONS PLAN PRINSIPP BUNNTEKNINGER		Etablert for: HANS NIELSEN HAUGES VEG 38-36-32	

Nabolagsprofil

Hans Nielsen Hauges vei 36B - Nabolaget Øre - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Melløs	4 min
Linje 21, 24, 200, 201, 600, 630, 633	0.4 km
Moss stasjon	19 min
Linje RE20, RX20, R21, R23x	1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Melløs skole (1-7 kl.)	10 min
346 elever, 23 klasser	0.8 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	13 min
96 elever, 8 klasser	1.1 km
Bytårnet skole (1-10 kl.)	13 min
461 elever, 33 klasser	1.1 km
Krapfoss skole (1-7 kl.)	14 min
189 elever, 13 klasser	1.2 km
Malakoff videregående skole	8 min
1000 elever, 46 klasser	0.7 km
Kirkeparken videregående skole	18 min
710 elever, 28 klasser	1.6 km

Ladepunkt for el-bil

Melløs Stadion Moss	7 min
Lilleeng Helsepark	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

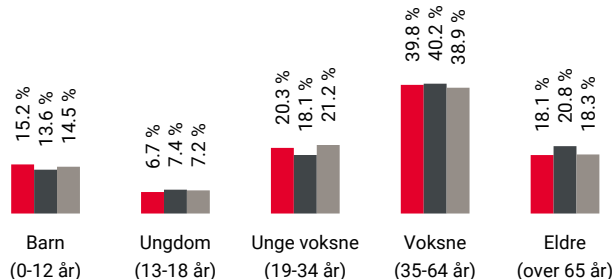
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ørejordet barnehage (1-5 år)	6 min
113 barn	0.5 km
Melløsparken barnehage (1-5 år)	8 min
85 barn	0.7 km
Skarmyra barnehage (1-5 år)	13 min
69 barn	1.1 km

Dagligvare

Kiwi Melløs	7 min
PostNord	0.6 km
Kiwi Høyden	11 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



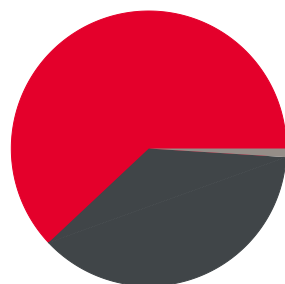
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100

Sport

Øre idrettspark Fotball	5 min 0.4 km
Melløs stadion Fotball, friidrett	6 min 0.5 km
Spenst Moss	16 min
Actic Moss	15 min

Boligmasse



- 62% rekkehus
- 37% blokk
- 1% annet

«Sentral beliggenhet. Romslige leiligheter. En blanding av enslige og barnefamilier, nærhet til fotballbanen, ishockeybanen, Melløs stadion, butikker etc.»

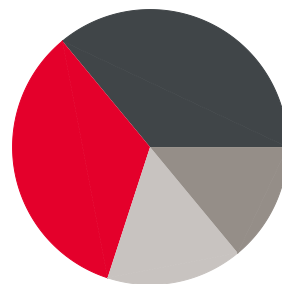
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Rygge Storsenter	16 min
Boots apotek Lilleeng Helsepark	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

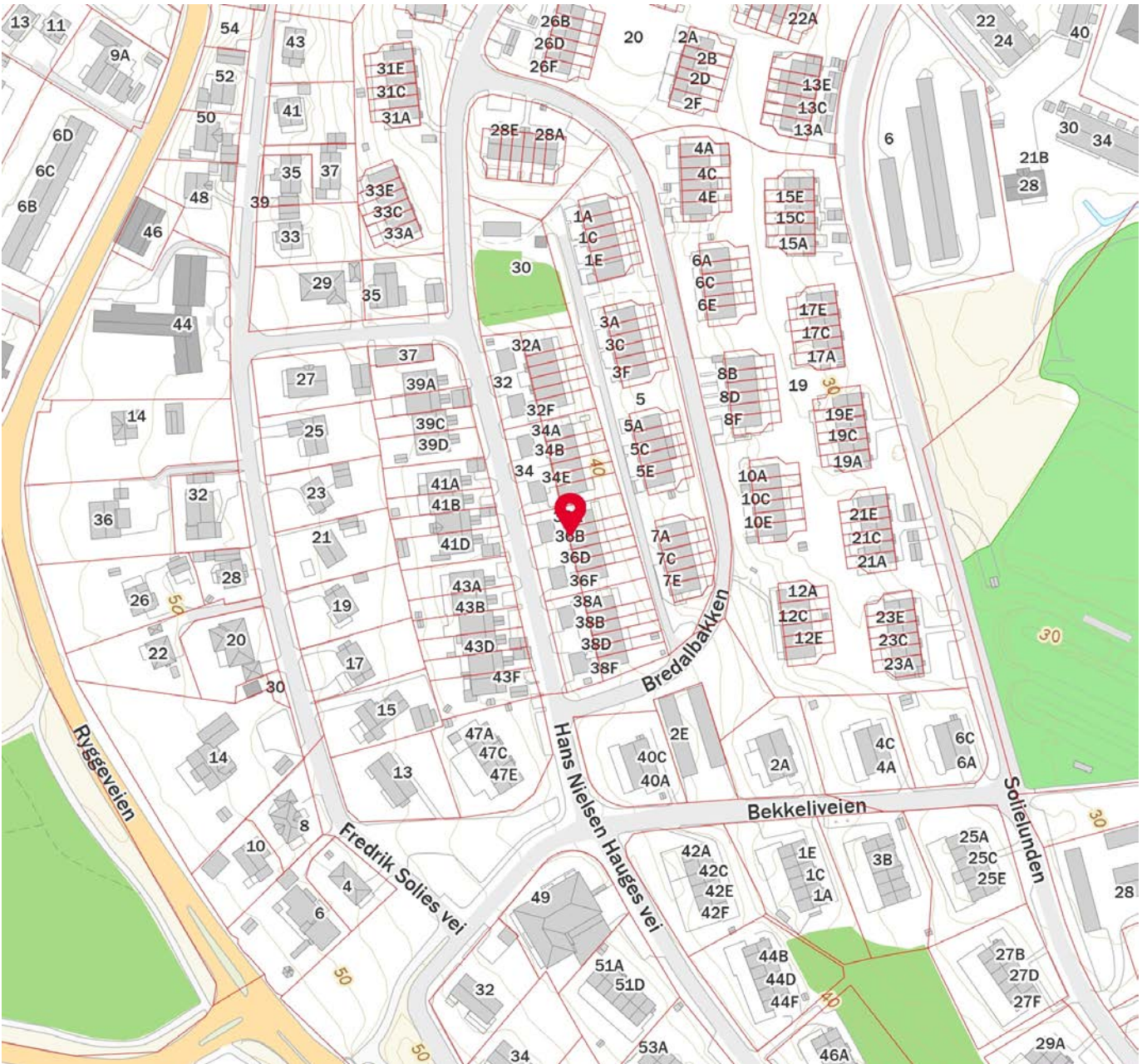
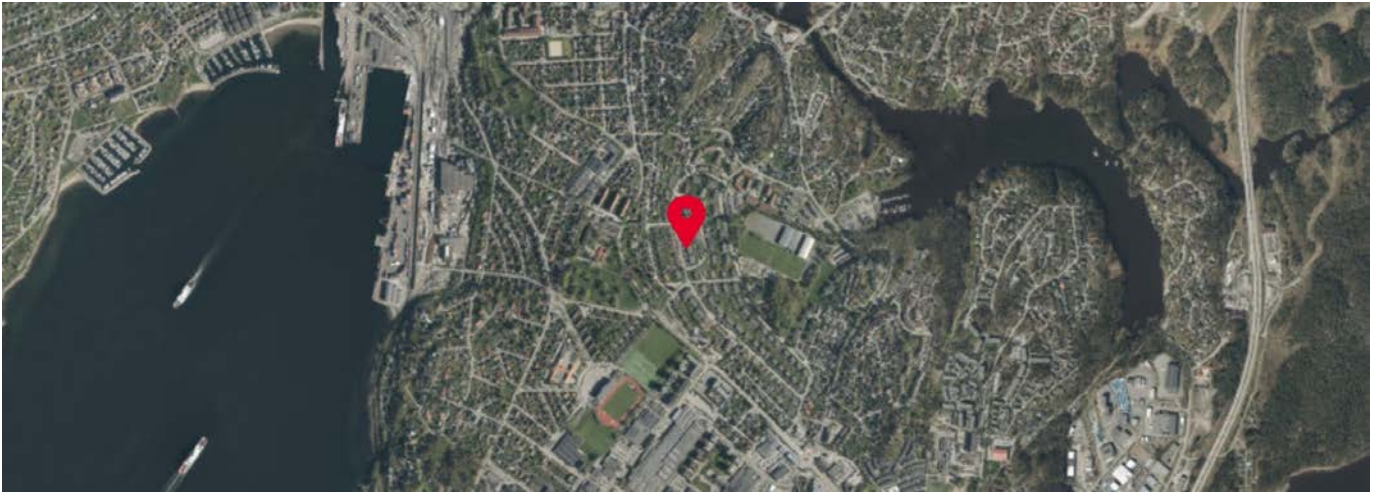


0% 45%

- Øre
- Moss
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Hans Nielsen Hauges vei 36B
1523 MOSS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Baard Janitz**Telefon:** 971 43 122
E-post: baard.janitz@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre