



aktiv.

Festeveien 21C, 1525 MOSS

**FESTE - Idyllisk bolig nær sjøen -
Lekkert nytt kjøkken - Skjermet,
sjarmerende hage med pergola**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Tone Selfors Ekeland

Mobil 40 22 38 40

E-post tone.ekeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 MOSS.

TLF. 69 25 25 51

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 6 200 000,-
Omkostn.:	Kr 156 390,-
Total ink omk.:	Kr 6 356 390,-
Selger:	Karine Solberg Sørling Jan Sørling Solberg
Salgsobjekt:	1/2-part tomannsbolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2008
BRA-i/BRA Total	100/123 kvm
Tomtstr.:	499.6 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 191, bnr. 87
Oppdragsnr.:	1114260046

FESTE

Nær sjø og bad

Lekkert nytt kjøkken

Sjarmerende hage

Velkommen til Festeveien 21C, en moderne 1/2-part tomannsbolig beliggende i det attraktive området Feste i Moss. Her bor du i et rolig nabolag med nærhet til skoler, barnehager og gode servicetilbud.

Eiendommen har enkel adkomst via kommunal vei og byr på flotte utearealer med plen, hekk og steinlagt uteplass.

Høydepunkter:

- * Få minutters gange til sjø og strand
- * Fint turområde
- * Delikat bolig med meget påkostet kjøkken fra Schmidt
- * Miele hvitevarer
- * 3 soverom
- * Garasje og sportsbod
- * Pergola med lys, varme og elektrisk styrt tak og vegger

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	62
Egenerklæring	88
Energiattest	95
Nabolagsprofil	101
Ferdigattest	104
Matrikkelrapport	105
Kommunale opplysninger - vann og avløp	107
Vegstatus	108
Planopplysninger	113
Reguleringsplankart	114
Kommunale gebyrer	116
Tinglyst veirett	118
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 100 kvm

BRA - e: 23 kvm

BRA totalt: 123 kvm

TBA: 18 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 kvm Vindfang, kjøkken, teknisk rom, stue, spisestue, toalettrom

2. etasje

BRA-i: 51 kvm Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 kvm Bod

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 kvm Garasje

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 15 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig

Ved måling etter NS 3940 er areal kun målbart der takhøyden er minst 1,90 m, målt 0,60 m innenfor punktet der himlingen blir lavere. Ved skråtak vil derfor noe av gulvarealet ikke regnes som fullverdig BRA-i, men oppgis som areal med lav himlingshøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

499.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er selveiet. Utearealene er opparbeidet med belegningsstein, plen og hekk. Det er videre etablert uteplass med steindekke.

Beliggenhet

Velkommen til Feste – et av de mest attraktive og fredelige områdene i Moss. Her bor du idyllisk til med nærhet til sjøen, vakker natur og flotte turområder rett utenfor døren. Området er kjent for sin rolige atmosfære, lite trafikk og gode bomiljø – perfekt for både barnefamilier, par og deg som ønsker en avslappet livsstil.

Fra eiendommen har du kort vei til badestrender, svaberg og kyststi, som inviterer til rekreasjon året rundt. Samtidig er det enkel tilgang til City Syd Handelsområde og Moss sentrum med et godt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Gode kollektivforbindelser, inkludert tog og ferge, gjør pendlerhverdagen smidig enten du jobber i Oslo eller andre nærliggende byer.

Dette er et område som kombinerer det beste av to verdener – naturnær beliggenhet og bynære fasiliteter. Her får du muligheten til å bo i rolige omgivelser, samtidig som du har alt du trenger innen rekkevidde.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Moss Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket har saltaksform og er tekket med betongtakstein. Taket har ark på hver av sidene. Taktekking og takkonstruksjon er kun observert fra takfot ved bruk av stige. Befaringen er derfor begrenset, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Det er registrert en knekt stein i gradrenne. Skaden er lokalisert i øvre del av skjøten på steinen. Beslag i gradrennen går godt innunder steinen, og vannavledningen synes derfor fortsatt å være ivaretatt. Det anbefales å bytte den ene taksteinen.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp fra Lindab i stål med sølv metallic farge.

Veggkonstruksjon: Fasadene er utvendig utført med pussede overflater i 1. etasje og liggende malt trekledning i 2. etasje.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med innvendige skråflater kledd med gips. Konstruksjonen er lukket, og det foreligger ikke inspeksjonsmulighet til bakenforliggende bygningsdeler. Takkonstruksjonen er derfor ikke undersøkt og vurderes til TG IU.

Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er toppsvingvinduer med integrert lufting. Vinduer i 2. etasje har solskjerming.

Dører: Ytterdør er utført som malt tredør med tilhørende glassfelt. Terrassedør er utført som malt skyvedør i tre med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Uteplassen har adkomst via stuen og består av en steinlagt plass på ca. 18 m², vendt mot vest. Over uteplassen er det oppført pergola med nedfellbare solskjermingsvegger på tre sider. Uteplassen er videre utstyrt med to terrassevarmere.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller/gulv mot grunn i 1. etasje er utført med støpt plate på mark. Etasjeskillet mot 2. etasje er ikke åpnet, men ut fra normal byggeskikk er dette utført som trebjelkelag.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Ukjent byggegrunn. Byggegrunnen er ikke undersøkt i forbindelse med befaringen. Vurderingen omfatter ikke geotekniske forhold, og byggegrunnens

oppbygning og bæreevne er derfor ikke kjent.

Fuktsikring og drenering: Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Terrenget rundt boligen fremstår som relativt flatt. For denne typen konstruksjon er fuktsikring normalt knyttet til oppbygning under platen snarere enn tradisjonell drenering langs grunnmur. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter oppbygning eller masstype under platen.

Grunnmur og fundamenter: Støpt plate på mark.

Terrengforhold: Terrenget på østsiden av eiendommen har fall mot vei. For øvrig fremstår tomten som tilnærmet flat.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige ved befaring og foreligger ikke dokumentert. Eiendommen er opplyst å være tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Ut fra byggeår (etter 1970) er utvendige vannledninger mest sannsynlig å være utført i PE-rør eller annet plastrørmateriale fra byggeperioden. Ledningene er vurdert til å være fra byggeår 2008, og forventet brukstid vurderes ut fra alder alene ikke som overskredet.

TG2

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Ved befaringen ble det registrert avvik i blikkeslaget i overgang mellom yttervegg og taktekking ved inngangspartiet. Forholdet kan medføre økt risiko for vanninntrengning og bør kontrolleres nærmere og utbedres.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. De pussede fasadene i 1. etasje fremstår uten synlig lufting i nedre avslutning. I 2. etasje ble det registrert begrenset lufting i nedre avslutning av trekledningen.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er registrert at vindu på toalettrom i 1. etasje og vindu ved spisestue er vanskelig å åpne/lukke som følge av treghet i håndtak/beslag. Det er videre registrert at det mangler vannbrettbeslag under vindu på vestsiden i 2. etasje. Belistningen er ført tett ned mot vannbrettet uten tilstrekkelig glippe i underkant. Ved baderomsvindu i 2. etasje på østsiden ble det registrert sprekker i nedre del av utvendig belistning.

Overflater

Det er registrert stedvis flassing i malingsoverflaten på de overmalte parkettgulvene i to soverom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble på soverom i 2. etasje registrert et høydeavvik på ca. 18 mm over 2,0 meter. Forholdet indikerer skjevhet/nivåforskjell i gulvkonstruksjonen.

Innvendige trapper

Trappeåpningen er målt til ca. 13,7 cm. Dette er større enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå, hvor åpninger i rekkverk og trappepartier normalt ikke bør overstige 10 cm. Trappen mangler håndløper på ene siden.

Andre innvendige forhold

Overgangen mellom gulv og vegg på teknisk rom er utført med fuget overgang, og fremstår derfor som noe svekket.

Etasje - Toalettrom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Etasje - Toalettrom - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprukket flis ved toalettet samt på høyre side av servanten. Ved kontroll av gulvflis i dusjområdet er det registrert bom/hulrom. Videre er det målt flatt fall ved dør, slik at fallforholdene ikke leder vann mot sluk på tilfredsstillende måte.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det mangler drenering fra innebygget sisterner.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med innvendige skråflater kledd med gips. Konstruksjonen er lukket, og det foreligger ikke inspeksjonsmulighet til bakenforliggende bygningsdeler. Takkonstruksjonen er derfor ikke undersøkt og vurderes til TG IU. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Helse, miljø og sikkerhet

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Ifølge NVEs kartgrunnlag ligger området innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette fremgår ikke tilsvarende av kommunedelsplanen for Moss kommune. Brannslukningsapparatet er kjøpt nytt i 2026. Røykvarslere er funksjonstestet ved befarings.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Sprekk i flis på bad oppe.

3. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Storm vvs (2024), Moss bad og vvs senter (2023)

Beskrivelse: Plombert uttak vaskemaskin på tidligere vaskerom. Vedlikehold/flytting vannbåren varme. Byttet innredning med kran. Lagt opp til vaskemaskin, montert nye dusjdører og montert ny baderomsvifte. Fjernet badekar på bad oppe.

9. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Spydeberg elektro (2024)

Beskrivelse: Flyttet kontakter etc. etter innvendig arbeid i boden.

20. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: AC senteret AS (2024), Storm VVS (2024), AC senteret (2026)

Beskrivelse: Satt inn varmpumpe i 2. etasje. Flyttet på komponenter og vedlikehold i forbindelse med nytt kjøkken. Service varmpumpe.

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

Ja

Firmanavn: Spydeberg elektro (2024)

Beskrivelse: Ny kurs fra sikringsskap til nytt kjøkken. Lagt opp nye kontakter vedr. nytt kjøkken, varmpumpe og div. utekontakter. Bytte av utvendige spotter ved inngang.

35. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Rapporter fra salg av bolig fra 2023.

39. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

43. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: 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.

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

Ja

Beskrivelse: Gjør oppmerksom på at gipsplatene i garasjen går helt ned til gulvet.

Gulvarme nede er helautomatisk styrt.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 49 kvm: Vindfang, kjøkken, teknisk rom, stue, spisestue og toalettrom

TBA 18 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 51 kvm: Bad, stue og 3 soverom

Bod:

BRA-e 6 kvm: Bod

Integrert garasje:

BRA-e 17 kvm: Garasje

Standard

Kjøkken:

Eksklusivt og gjennomført Schmidt-kjøkken fra 2024 med slette fronter i dempet, moderne fargetone og benkeplate i lys laminat. Integrerte hvitevarer gir et helhetlig og funksjonelt uttrykk. Kjøkkenet har et praktisk skap med integrert uttrekkshylle for kjøkkenmaskin, som gir enkel tilgang og ergonomisk bruk av eksempelvis kjøkkenmaskin, blender eller foodprosessor. På samme side er det også 2 integrerte kjøleskuffer. Kjøkkenet er videre utstyrt med underlimt vask og kjøkkenventilator med kullfilter i en induksjonstopp fra Miele. Det er installert vannstoppesystem og lekkasjesikring. Det er også utstyrt med vinskap fra Norcool, elegant integrert i innredningen og tilpasset optimal oppbevaring og temperering av vin. Videre levert med komplette kvalitetsprodukter fra Miele, bestående av integrert kaffe-/temaskin,

dampovn samt kombinert mikro-/stekeovn. Løsningen gir høy brukskomfort, moderne funksjonalitet og et helhetlig, påkostet uttrykk – perfekt for både hverdagsbruk og representasjon. Vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og luftig romfølelse. Innredningen er utformet med skapinnredning på begge sider i en åpen løsning, og består av over- og underskap med sorte metallhåndtak.

Spisestue:

Spisestuen med gode muligheter for langbord, godt egnet for både hverdagsmiddager og større sammenkomster. Den praktiske utgangen til uteplass og hage gir en naturlig forlengelse av rommet og gjør det enkelt å ta måltider og selskap ut på fine dager. En svært funksjonell løsning som gir gode flytsoner mellom inne og ute. Spisestuen er elegant plassert ved et vindu med høyde fra gulv til tak, som gir naturlig lys og en åpen, luftig romfølelse. Det store vinduet skaper en sømløs overgang mellom inne og ute og gir et flott utsyn som naturlig rammer inn spiseplassen.

TV-krok:

Hyggelig og innbydende TV-krok ved spisestuen er innredet med to gode lenestoler, som skaper en komfortabel sone for avslapning og ro. Plasseringen gir en lun atmosfære og egner seg perfekt for både TV-titting, lesing etc.

Toalettrom:

Delikat og funksjonelt toalettrom med flislagt gulv og behagelig gulvvarme. Rommet er tilrettelagt med skjult opplegg for dusj plassert bak høyskap, noe som gir fleksibilitet for fremtidig bruk samtidig som løsningen i dag fremstår ryddig og plassbesparende. Et gjennomført og praktisk rom med moderne standard. Rommet er utstyrt med servantskap med skuffer, vegghengt toalett og skap for oppbevaring. Innredningene har slette fronter og sorte håndtak i metall. Det er en elektrisk styrt avtrekksvifte fra 2008.

Stue:

Koselig stue med skråtak og downlights, som gir rommet karakter og behagelig belysning. En mer kompakt og intim stue, velegnet som en lun oppholds- eller TV-sone.

Bad/vaskerom:

Romslig kombinert bad og vaskerom med flislagte overflater og behagelig gulvvarme. Praktisk utformet med god plass til både baderomsinnredning og vaskeløsning, og fremstår funksjonelt og lettstelt med moderne standard. Badet har fliser på vegger og malt innvendig tak. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, baderomsinnredning med heldekkende servant og to armaturer, samt speil. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel ble montert i 2023, og dusjvegger ble montert i 2023. Det er elektrisk styrt vifte fra 2023, og tilluft skjer via ventil i vindu. Badet har opplegg til badekar om det ønskes montert.

Soverom:

Alle boligens tre soverom er samlet i 2. etasje, noe som gir en rolig og privat sone adskilt fra oppholdsrommene i 1. etg.

Uteplass/hage:

Lun og skjermet uteplass med pergola utstyrt med integrert belysning, varme og elektrisk styrte screens. Løsningen gir høy komfort og gjør uteplassen anvendelig store deler av året. Adkomst fra spisestuen. Skjermet beliggenhet skaper en privat og behagelig atmosfære – perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster. Solrik og hyggelig solplass langs husveggen mot syd, med formiddagssol – ideell for utemøbler og avslapning.

Gårdsplass / inngangsparti:

Pent steinlagt gårdsplass ved inngangspartiet med solid og vedlikeholdsvennlig utførelse. Gårdsplassen har innkjøring til garasje samt god plass til egen parkering, noe som gir enkel adkomst og praktiske parkeringsforhold tilpasset hverdagsbruk.

Garasje:

Integrert garasje med automatisk portåpner.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminatgulv i 1. etasje, flislagt gulv i vindfang og gulvbelegg i teknisk rom. I 2. etasje er det laminatgulv i stue og ett soverom, mens de to øvrige soverommene har overmalt parkettgulv.

Vegger: Hovedsakelig kledd med malte plater.

Himling: Hovedsakelig kledd med malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system med vannledninger av plast. Anlegget er besiktiget i rørskap plassert i teknisk rom.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast, besiktiget i inspeksjonsluke på teknisk rom.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer. På kjøkkenet er det i tillegg lufteluke.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder fra OZO fra 2008 med kapasitet på 198+120 liter, plassert i teknisk rom.
- Varmesentral: Boligen er oppvarmet med vannbåren varme i alle rom i 1. etasje. I 2. etasje er det installert varmepumpe fra 2024.
- Vannbåren varme: Vannbåren varme har fordelerskap plassert i teknisk rom.
- Branntekniske forhold: Brannslukningsapparatet er kjøpt nytt i 2026. Det er røykvarslere i boligen.

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:

2026:

- Service og filterbytte varmepumpe

2025:

- Nytt gulv i stue 1.etasje
- Malt stue i 1. og 2. etasje
- Nytt gulv på soverom 3

2024:

- Montert solskjerming
- Ombygging av kjøkken
- Nytt kjøkken
- Utekran, selvdrenerende
- Ny varmepumpe

2023:

- Etablert opplegg til vaskemaskin og tørketrommel
- Montert nye dusjvegger
- Nytt servantskap, servantbatteri og trykknapp
- Ny garderobe

Modernisert/Påkostet år

2023/26

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Radonmåling

Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har vannbåren varme som hovedoppvarmingskilde. Oppvarmingssystemet inkluderer vannbåren gulvvarme i alle rom i 1. etasje, og en varmepumpe installert i 2. etasje i 2024. Gulvvarme på toalettrom er automatisk styrt.

Energimerke

D

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 6 200 000

Omkostninger kjøper

6 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

155 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

156 390 (Omkostninger totalt)
173 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
176 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 356 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 373 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 376 090 (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 23 770 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt bolig: kr 4740,00

Restavfall 140 l: kr 4600,00

Papir 240 l: kr 356,25

Glass/metall 140 l: kr 356,25

Plast 240 l: kr 356,25

Årsgebyr vann: kr 684,25

Årsgebyr avløp: kr 1098,25

Akonto vann: kr 5361,30

Akonto avløp: kr 8790,60

Totalt: kr 26343,15

Eiendomsskatt

Kr 4 740 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 013 960 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 055 841 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for

boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 191, bruksnummer 87 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:

Heftelser i eiendomsrett:

23.06.2008 - Dokumentnr: 2008/507821/200 - Erklæring

På eiendommens sydside kan den som til enhver tid eier gnr. 91, bnr. 40, ha adkomst til sin eiendom over gnr. 91, bnr. 87. Slik adkomst skal være i henhold til vedlagte kartskisse og skal ha en bredde på 4,5 meter. Med adkomst skal forstås tilgang for personer og kjøretøy som måtte tilhøre gnr. 91, bnr. 40, samt besøkende og annen bruk som naturlig følger for gnr. 91, bnr. 40, Rygge kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 09.07.2008.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.07.2008.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private

stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse, Nåværende

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2021-2032, ikrafttredelse 24.03.2021. 500 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn Bolig.

Det er ikke registrert arealplaner under arbeid som berører eiendommen.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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.

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. 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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring 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 vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 800 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

10 000 Stor fotopakke med drone og plantegninger

3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

11 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 145 100

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

Ansvarlig megler

Tone Selfors Ekeland

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

tone.ekeland@aktiv.no

Tlf: 402 23 840

Ansvarlig megler bistås av

Baard Janitz

Eiendomsmegler / Partner

baard.janitz@aktiv.no

Tlf: 971 43 122

Oppdragstaker

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330

Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

27.04.2026

Lekker kjøkken med integrert vinskapp fra Norcool samt kaffe-/temaskin, dampovn og kombinert mikro-/stekeovn fra Miele – en komplett og gjennomført løsning i høy kvalitet.



Klassiske vinduer utstyrt med innvendig solskjerming gir god kontroll på sollys og bidrar til en behagelig og lun atmosfære gjennom hele dagen.



Smart kjøkkenskap med integrert uttrekkshylle for kjøkkenmaskin – praktisk, plassbesparende og funksjonelt.

2 gode kjøleskuffer i underskap.











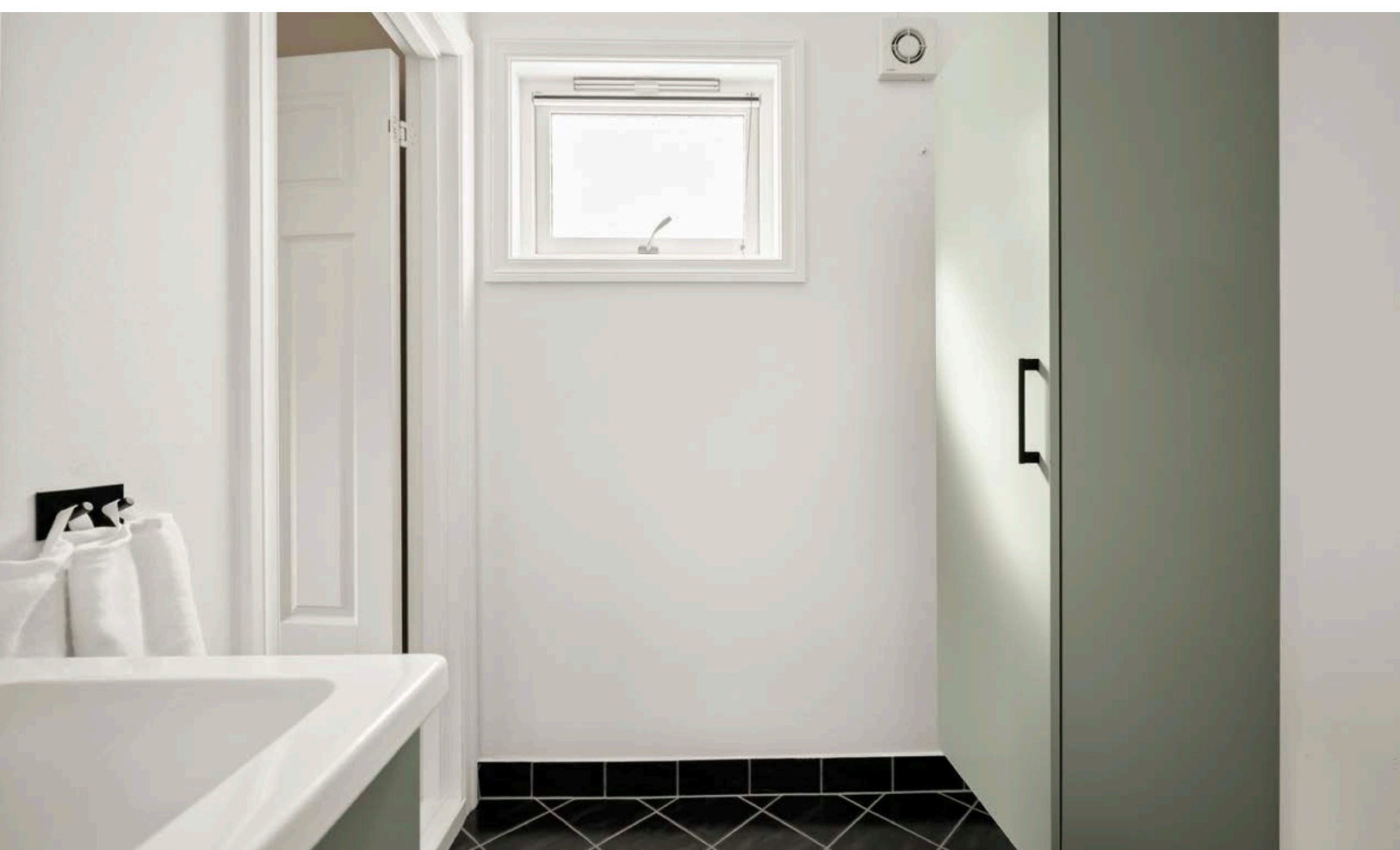
Spisestue ved gulv-til-tak-vindu som gir generøst lysinnslipp.



Hyggelig TV-krok innredet med to gode lenestoler, som skaper en komfortabel sone for avslapning og ro. Plasseringen gir en lun atmosfære og egner seg perfekt for både TV-titting, lesing etc.





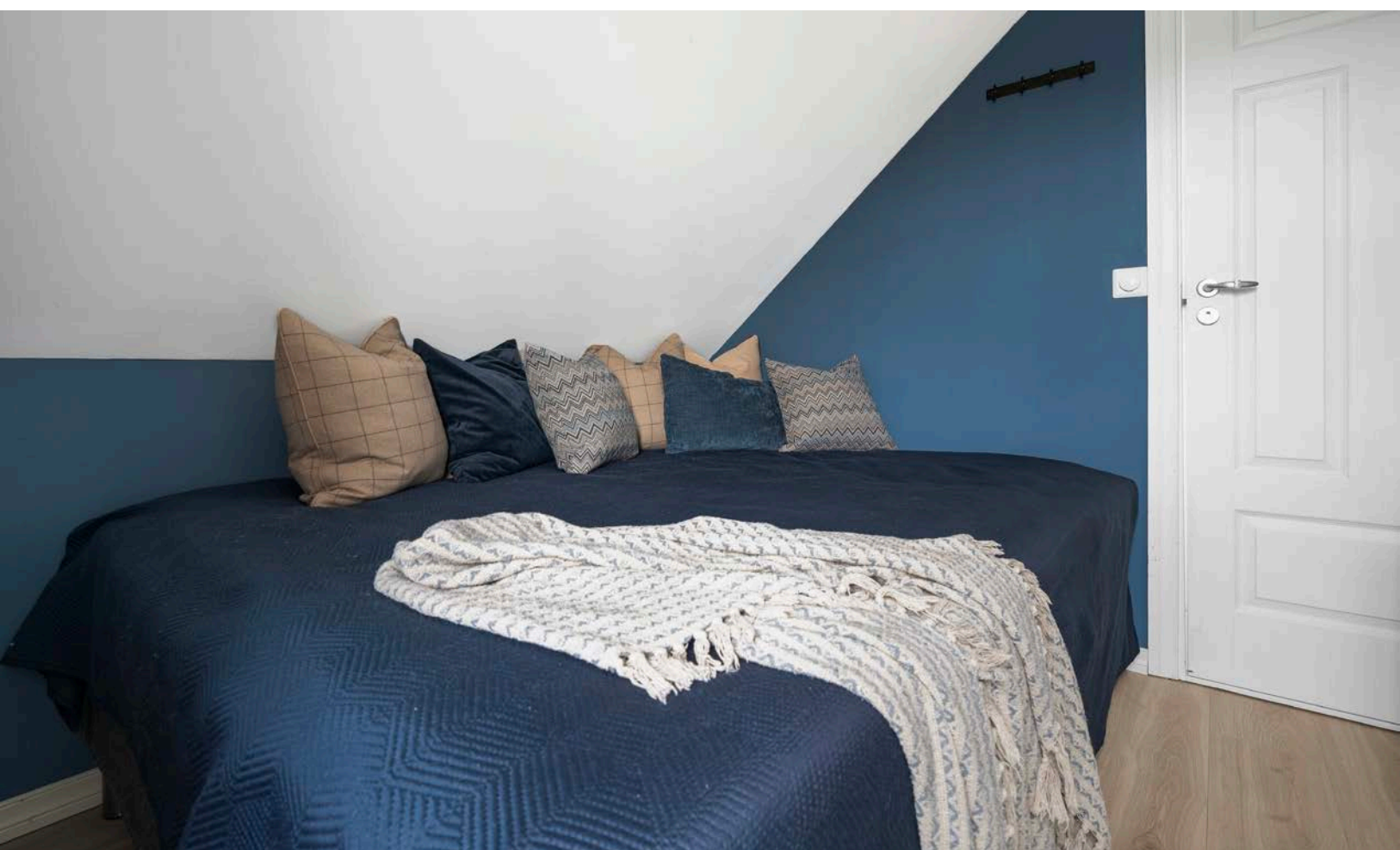




Toalettrom med flislagt gulv med varme og skjult opplegg for dusj diskret plassert bak høyskap.

Alle boligens tre soverom er samlet i 2. etasje, noe som gir en god og funksjonell planløsning.







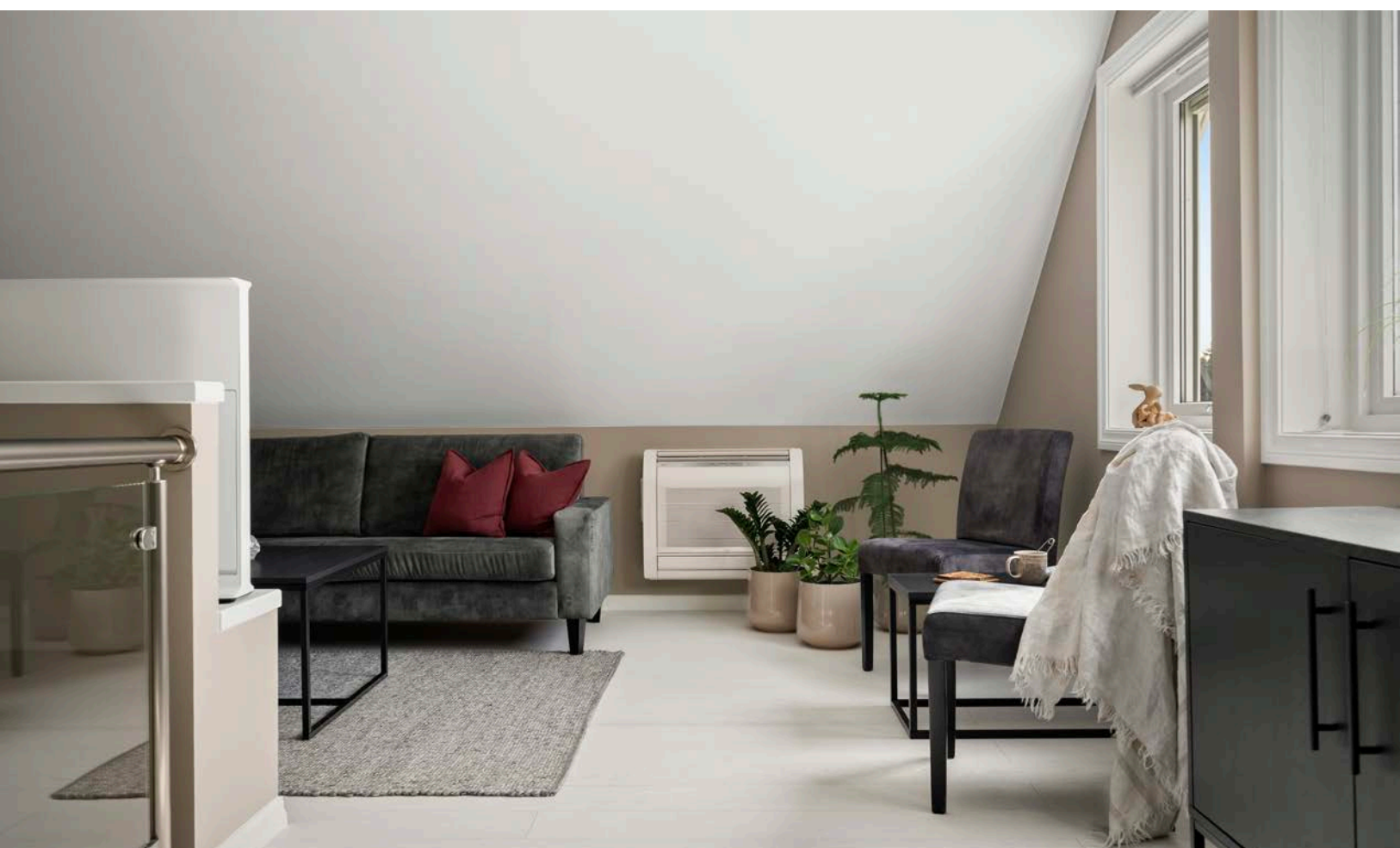


Romslig flislagt bad/vaskerom med
gulvvarme.

Opplegg til et evt badekar ligger klart ved
siden av vaskemaskinen.







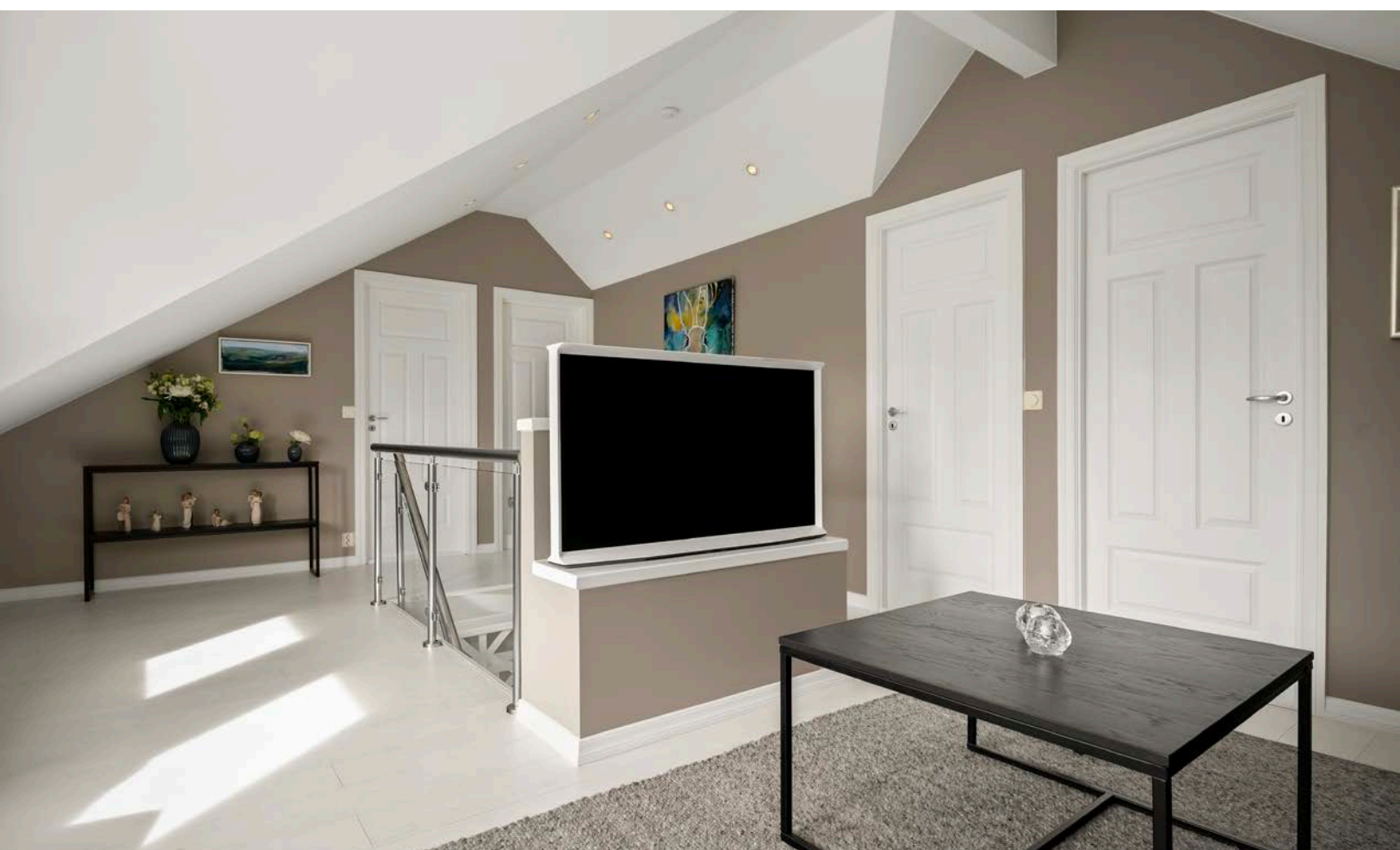






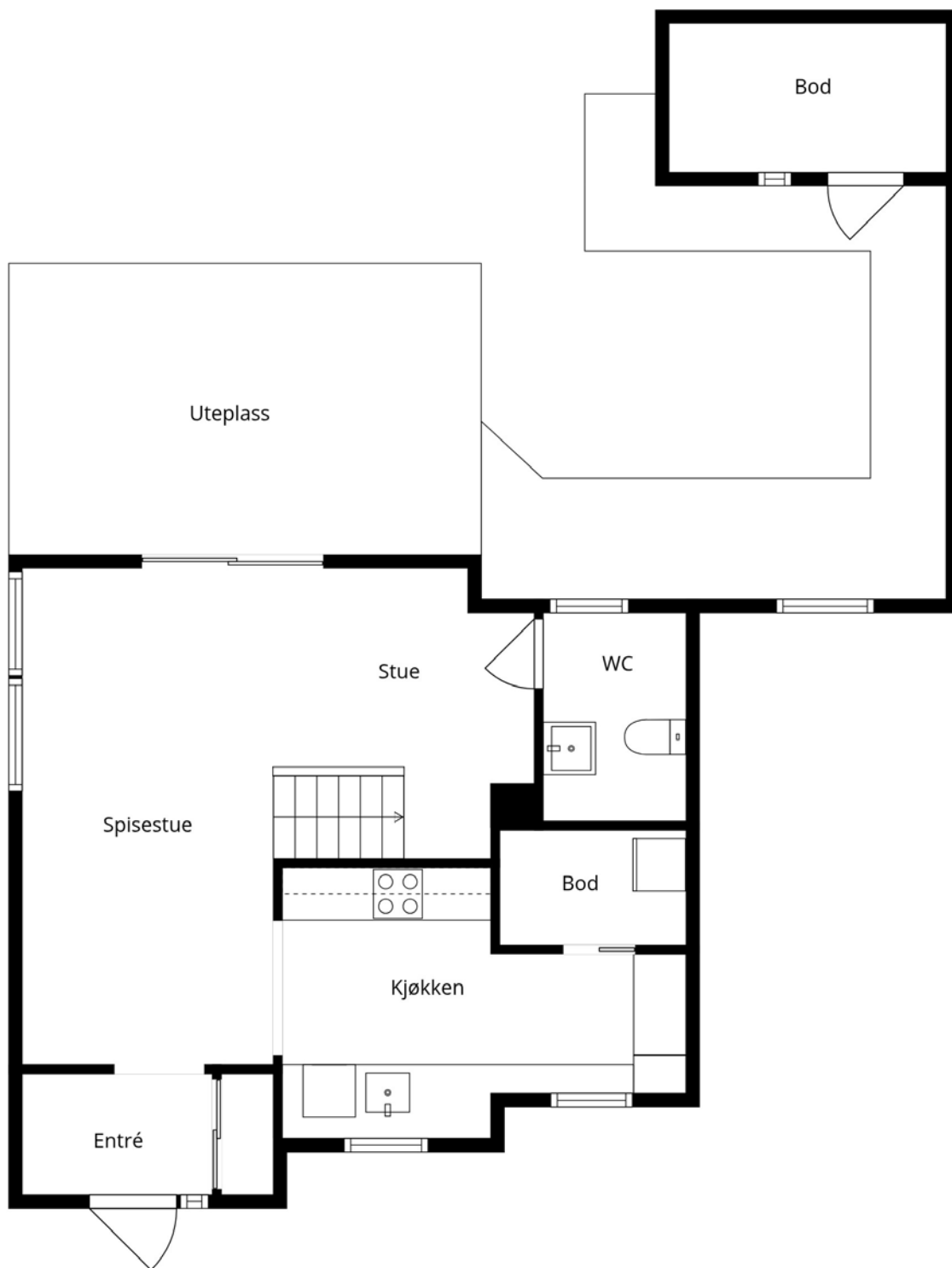


Glassrekkverk i trappenedløpet.

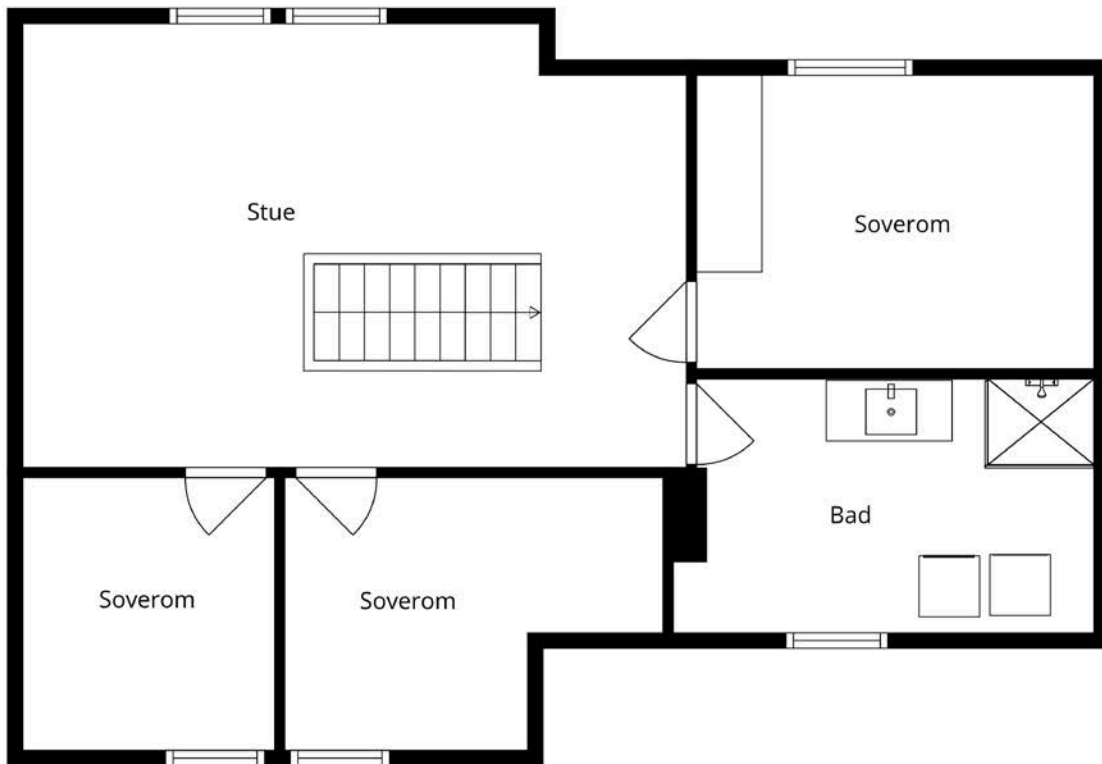


Stilig inngang med skyvedørgarderobe og delikate gulvfliser





Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

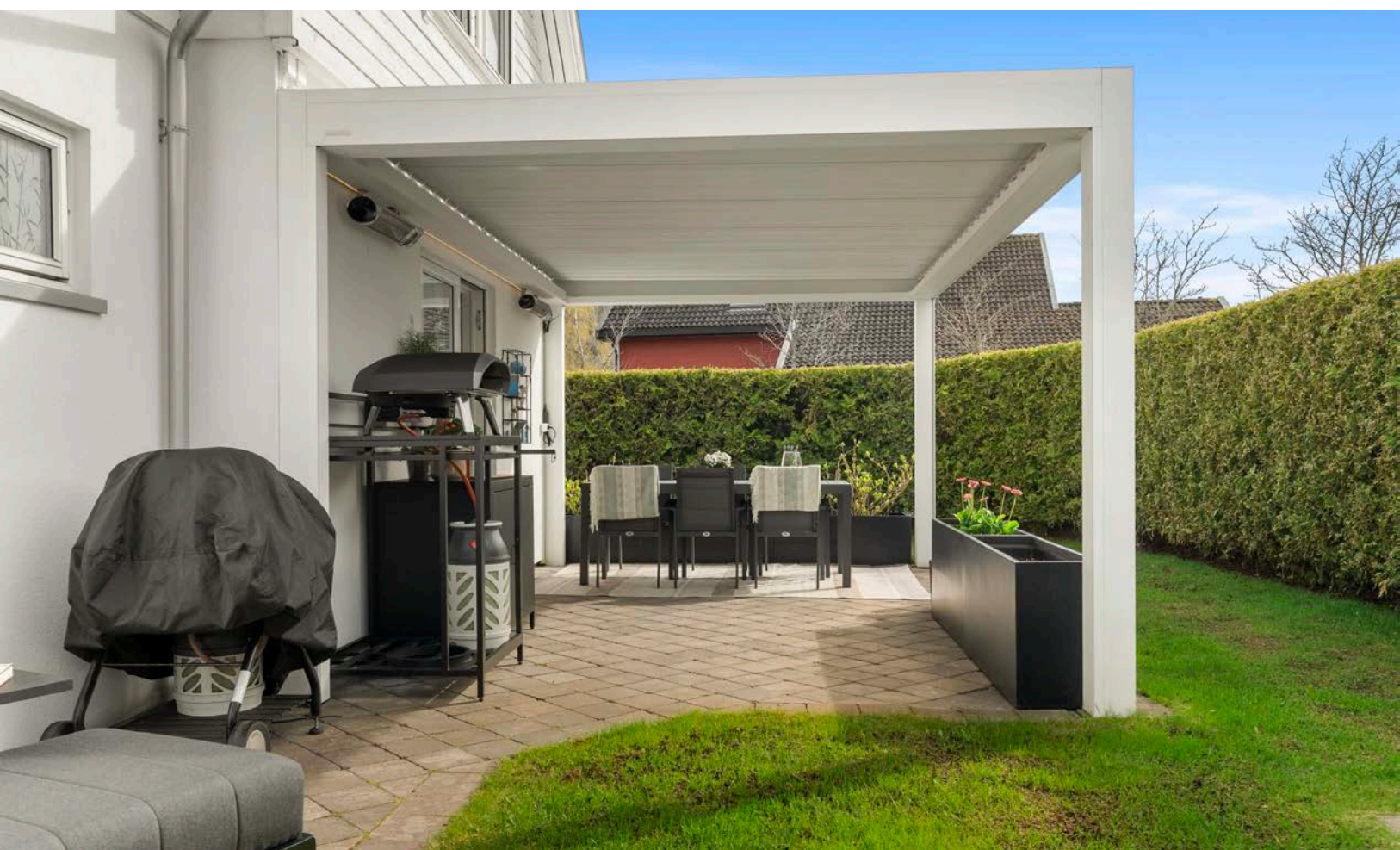



realtive foto

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





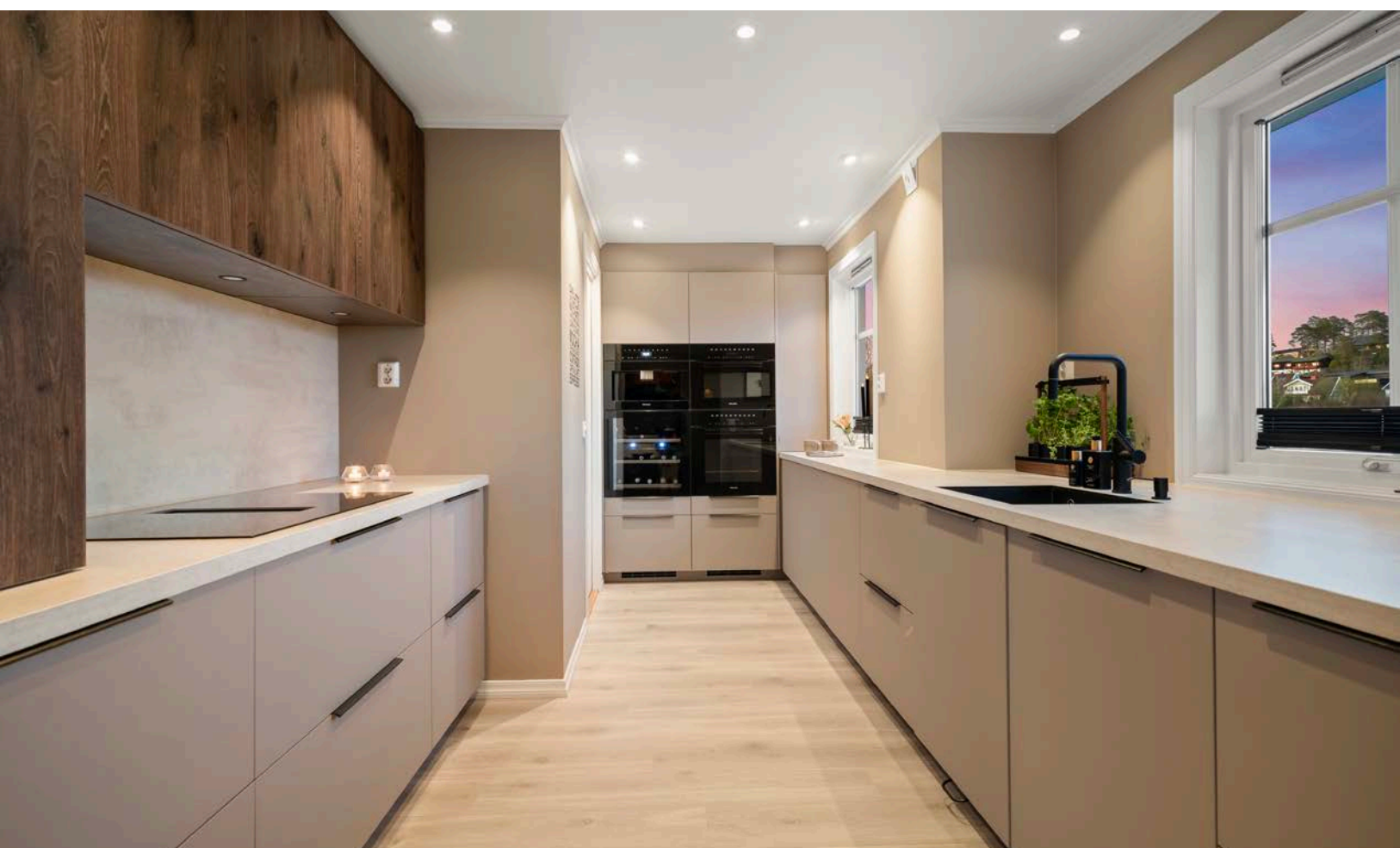


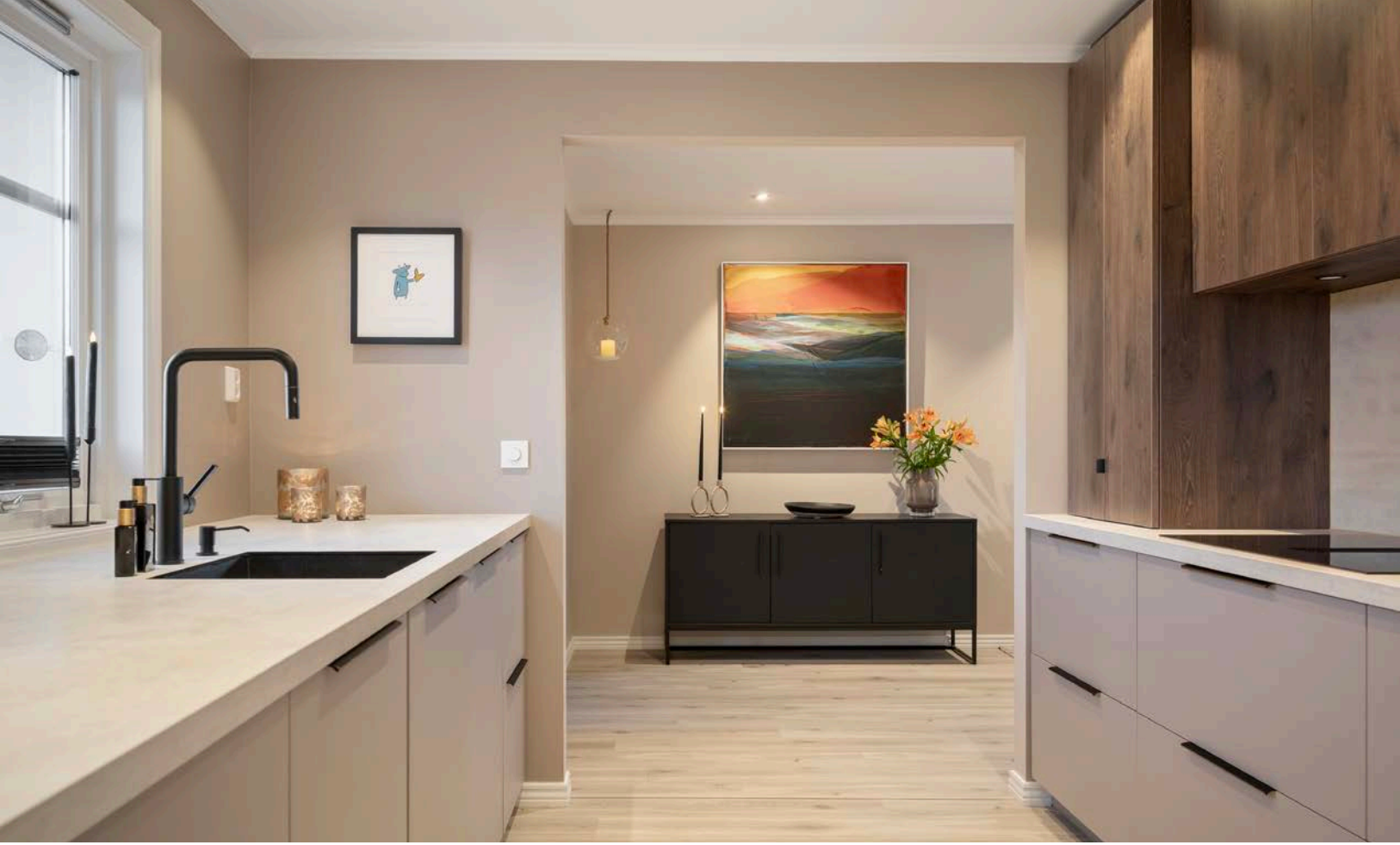


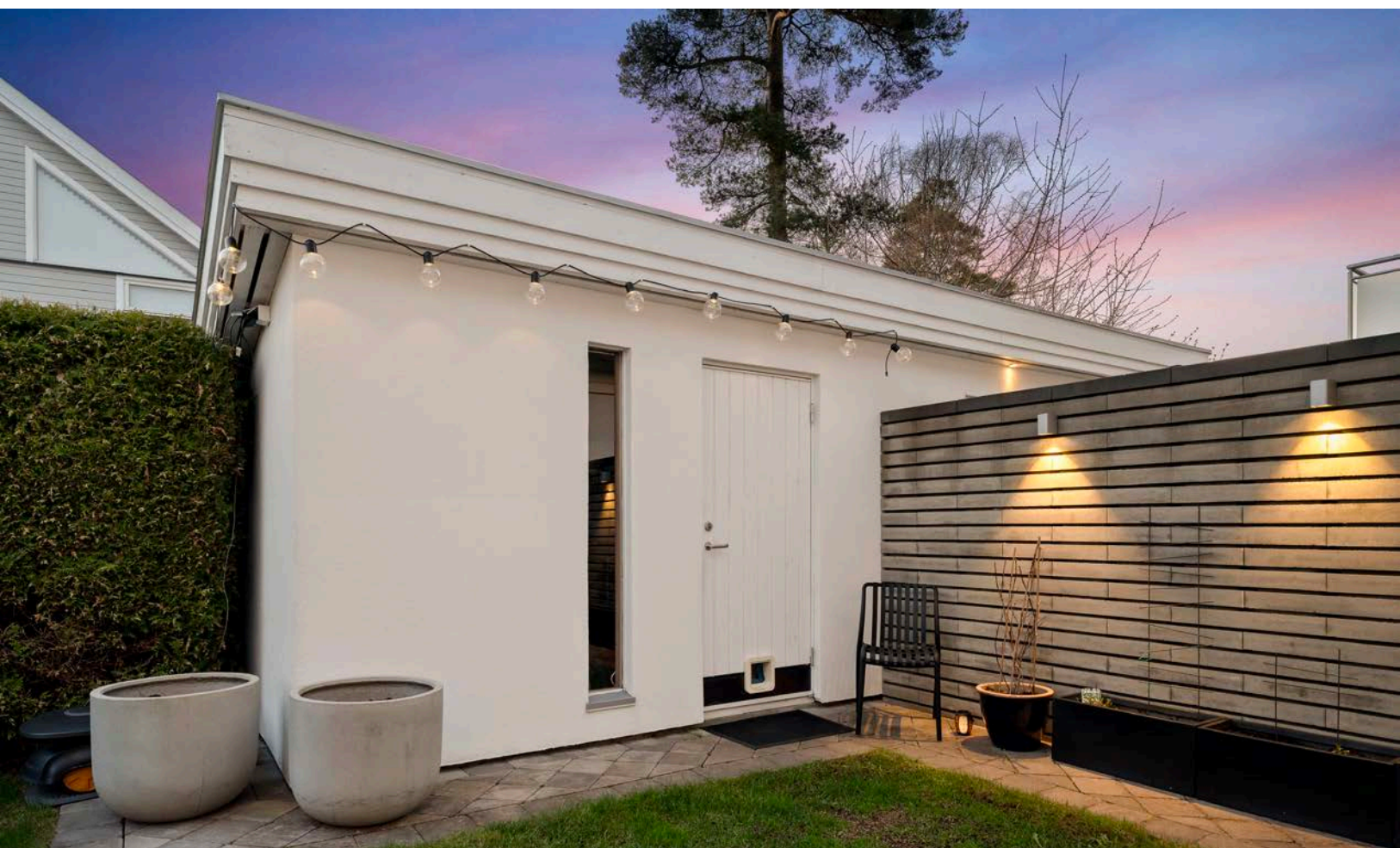




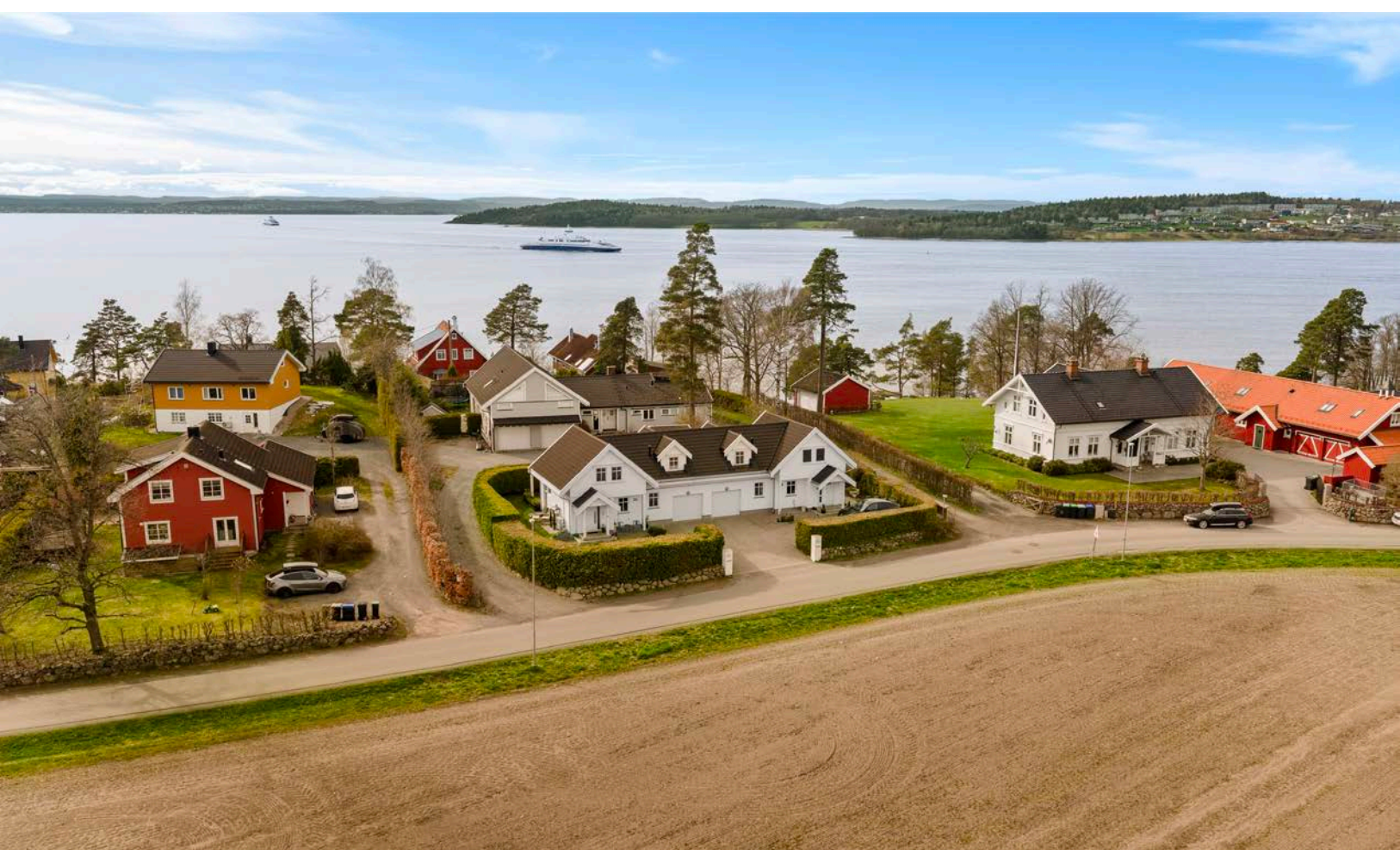















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Festeveien 21C , 1525 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 191, bnr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 22642-1021

Eiendomsverdi ref nr: DA9351

Autorisert foretak: MOSS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Henriksen



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.

Moss Takst AS

Moss Takst AS leverer uavhengige og grundige takseringstjenester i Moss, Østfold og omegn. Vi bistår både private kunder, meglere og profesjonelle aktører med tilstandsrapporter etter NS 3600, verditakster, reklamasjonstakst, skadetaksering og byggeteknisk rådgivning.

Selskapet drives av takstingeniør og byggmester med over 10 års erfaring fra byggebransjen, med særlig kompetanse innen våtrom – et av de mest krevende områdene å vurdere og dokumentere korrekt. Vi legger stor vekt på tydelig dokumentasjon, faglig godt begrunnede vurderinger og ryddige leveranser.

Målet vårt er å gjøre prosessen enkel og forutsigbar for kunden, med god dialog, høy tilgjengelighet og rapporter som er lett å forstå.



Rapportansvarlig

Takstingeniør/Byggmester

DANIEL HENRIKSEN

Daniel Henriksen
Uavhengig Takstingeniør
post@mosstakst.no
469 63 067

Medlem av



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 strakstiltak 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

Tomannsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har saltaksform og er tekkt med betongtakstein. Taket har ark på hver av sidene. Taktekking og takkonstruksjon er kun observert fra takfot ved bruk av stige. Befaringen er derfor begrenset, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Det er registrert en knekt stein i gradrenne. Skaden er lokalisert i øvre del av skjøten på steinen. Beslag i gradrennen går godt innunder steinen, og vannavledningen synes derfor fortsatt å være ivaretatt. Det anbefales å bytte den ene taksteinen.

Takrenner og nedløp fra Lindab i stål med sølv metallic farge. Fasadene er utvendig utført med pussede overflater i 1. etasje og liggende malt trekledning i 2. etasje. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med innvendige skråflater kledd med gips. Konstruksjonen er lukket, og det foreligger ikke inspeksjonsmulighet til bakenforliggende bygningsdeler. Takkonstruksjonen er derfor ikke undersøkt og vurderes til TG IU

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er toppsvingvinduer med integrert lufting. Vinduer i 2. etasje har solskjerming. Ytterdør er utført som malt tredør med tilhørende glassfelt. Terrassedør er utført som malt skyvedør i tre med 2-lags glass. Uteplassen har adkomst via stuen og består av en steinlagt plass på ca. 18 m², vendt mot vest. Over uteplassen er det oppført pergola med nedfellbare solskjermingsvegger på tre sider. Uteplassen er videre utstyrt med to terrassevarmere. Utvendig trapp ved inngangspartiet er utført med to trinn. Trappen har granitt kantstein og er ellers steinlagt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige overflater som i hovedsak består av laminatgulv i 1. etasje. Vindfanget har flislagt gulv, og teknisk rom har gulvbelegg. I 2. etasje er det laminatgulv i stue og ett soverom, mens de to øvrige soverommene har overmalt parkettgulv. Vegger og himlinger er i hovedsak kledd med malte plater. Etasjeskiller/gulv mot grunn i 1. etasje er utført med støpt plate på mark. Etasjeskillet mot 2. etasje er ikke åpnet, men ut fra normal byggeskikk er dette utført som trebjelkelag. Innvendig trapp er utført med hvitmalt, sveiset stålkonstruksjon, trinn i treverk og rekkverk i stål med glassfelt fra 2015 (tidligere salgsrapport). Innvendige dører er i hovedsak utført som malte fyllingsdører med fire speil. Dør til teknisk rom er utført som slett, hvitmalt dør. Tidligere vaskerom er bygget om til forlengelse av kjøkken og teknisk rom. Teknisk rom er utført med gulvbelegg og sluk i gulv. Rommet er innredet med vannmåler, varmtvannsbereider, fordelerskap for vann og skap for rørføringer til vannbåren varmeanlegg. Det oppkant av belegg mot dør på ca 30 mm

VÅTROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Rommet er opprinnelig etablert som bad, men benyttes på befaringstidspunktet som toalettrom. Eier opplyser at det er røropplegg for dusj skjult bak skapinnredning på vegg. Ved eventuell reetablering av dusj anbefales bruk av dusjkabinett, med tanke på

gulvets utførelse med sokkelflis og membranens alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Utførelse av oppbygning og membranløsning lar seg derfor ikke bekrefte. Manglende dokumentasjon medfører generelt økt usikkerhet ved vurdering av våtrommets utførelse og tilstand. Gulvet har fliser og avsluttet med sokkelflis mot vegg. Veggene og himlingen har malte slette overflater. Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Det er målt fall mot sluk på ca. 30 mm over en strekning på 1,0 meter. Det er målt 1:50 fall ved sluk som er etter byggeårets forskrifter. Plastsluk med membran av ukjent type og utførelse. Det ble ved åpning av sluket observert tegn til membran ført inn mot klemring. Uten fremlagt dokumentasjon og uten nærmere kontroll av utførelsen er det imidlertid ikke mulig å fastslå membranløsningens type, utførelse, alder eller om tilslutningen mot klemring er utført korrekt. Servantskap med skuffer, vegghengt toalett og skap for oppbevaring. Innredninger har slette fronter og sorte håndtak i metall. Elektrisk styrt avtrekksvifte. Hulltaking er ikke utført da rommet benyttes som toalettrom. En vegg vender mot yttervegg og øvrig aktuell vegg vender mot garasje, og det ble ikke registrert tegn til fukt ved befaringstidspunktet. Det er opplyst at det finnes røropplegg for dusj i rommet.

Bad

Aktuell byggeforskrift i perioden stilte krav om tilstrekkelig fall mot sluk. I veiledningen til TEK 1997 er tilfredsstillende fall angitt til 1:50 minst 0,8 meter ut fra sluket. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Utførelse av oppbygning og membranløsning lar seg derfor ikke bekrefte. Manglende dokumentasjon medfører generelt økt usikkerhet ved vurdering av våtrommets utførelse og tilstand. Det er fjernet et badekar og rørene er plombert, gjennomført av rørleggerfirma. Fliser på vegger og malt innvendig tak. Badet er fra byggeåret og er vurdert opp mot tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. I dusjonen er det målt fall tilsvarende 1:50, som er i tråd med preaksepterte løsninger. Badet har to sluk. Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør er ca. 30 mm til ett sluk og ca. 25 mm til det andre. Ved målinger av høyder i gulvet ble det registrert at det er tilnærmet flatt fall den første meteren inn i rommet, deretter starter fallet. Plastsluk med membran av ukjent type og utførelse. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, baderomsinnredning med heldekkende servant og to armaturer samt speil. Det er opplyst at opplegg for vaskemaskin og tørketrommel ble montert i 2023. Dusjvegger er også opplyst montert i 2023. Det er elektrisk styrt vifte. Avtrekket ble funksjonstestet med papir og viste tilfredsstillende funksjon på befaringstidspunktet. Tilluft til rommet skjer via ventil i vindu. Det er ikke tilluftsspalte i dør, dermed viktig at ventil i vindu ikke lukkes. Det ble foretatt fuktmåling fra tidligere hulltaking i tilstøtende vegg fra soverom for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Schmidt kjøkken fra 2024. Kjøkkenet har glatte fronter og laminat benkeplate. Innredningen er utformet med skapinnredning på begge

Beskrivelse av eiendommen

sider i åpen løsning, og består av over- og underskap med sorte metallhåndtak. Kjøkkenet er utstyrt med underlimt vask, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, kaffemaskin, ovn med mikrobølge og ovnsfunksjon og kombidampovn. Det er videre installert vannstoppesystem og lekkasjesikring. Det er ikke montert komfyrvakt, dette anbefales men er ikke et krav da ikke ble opprettet ny kurs til komfyren ved oppgradering av kjøkkenet. Kjøkkenventilator med kullfilter. Induksjonstopp med ventilator fra Miele. Funksjonstestet ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system med vannledninger av plast. Anlegget er besiktiget i rørskap og plassert i teknisk rom.

Avløpsrør av plast. Besiktiget i inspeksjonsluke på teknisk rom.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer. På kjøkkenet er det i tillegg lufteluke.

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme i alle rom i 1. etasje. I 2. etasje er det installert varmepumpe fra 2024.

Varmtvannsbereeder fra OZO med kapasitet på 198+120 liter plassert i teknisk rom. Bereederen er tilkoblet via støpsel, står på stabilt underlag, og rommet er utstyrt med sluk.

Vannbåren varme har fordelerskap plassert i teknisk rom. Skapet er tilgjengelig for inspeksjon og fremstår plassert slik at vedlikehold kan utføres.

Sikringsskapet er plassert i garasje og er utstyrt med automatsikringer med kursfortegnelse. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Byggegrunnen er ikke undersøkt i forbindelse med befaringen. Vurderingen omfatter ikke geotekniske forhold, og byggegrunnens oppbygning og bæreevne er derfor ikke kjent.

Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Terrenget rundt boligen fremstår som relativt flatt. For denne typen konstruksjon er fuktsikring normalt knyttet til oppbygning under platen snarere enn tradisjonell drenering langs grunnmur. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter oppbygning eller massetype under platen.

Støpt plate på mark.

Terrenget på østsiden av eiendommen har fall mot vei. For øvrig fremstår tomten som tilnærmet flat.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige ved befaring og foreligger ikke dokumentert. Eiendommen er opplyst å være tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Ut fra byggeår (etter 1970) er utvendige vannledninger mest sannsynlig å være utført i PE-rør eller annet plastrørmaterialer fra byggeperioden. Ledningene er vurdert til å være fra byggeår 2008, og forventet brukstid vurderes ut fra alder alene ikke som overskredet.

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

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparatet er kjøpt nytt i 2026. Røykvarslerer er funksjonstestet ved befaring. Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Området ligger ikke innenfor registrert risikosone for kvikkleireskred, men befinner seg innenfor et aktsomhetsområde. Dette innebærer at det bør utvises oppmerksomhet ved terrenginngrep eller andre tiltak som kan påvirke grunnforholdene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger fra byggeår. Dagens planløsning og bruk samsvarer imidlertid ikke fullt ut med disse, da det er utført endringer etter at bygningen ble byggemeldt og tegningene godkjent.

Bod

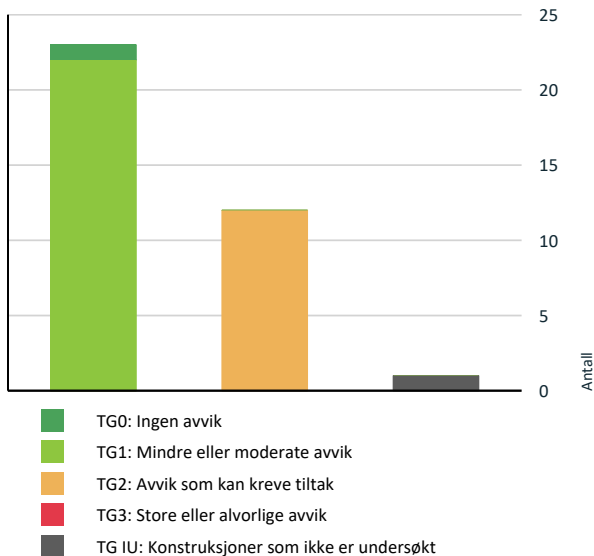
- Det foreligger ikke tegninger

Integrert garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er avvik:

Ved befaringen ble det registrert avvik i blikkbeslaget i overgang mellom yttervegg og taktekkning ved inngangspartiet. Forholdet kan medføre økt risiko for vanninntrengning og bør kontrolleres nærmere og utbedres.

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

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

De pussede fasadene i 1. etasje fremstår uten synlig lufting i nedre avslutning. I 2. etasje ble det registrert begrenset lufting i nedre avslutning av trekledningen.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Det er registrert at vindu på toalettrom i 1. etasje og vindu ved spisestue er vanskelig å åpne/lukke som følge av treghet i håndtak/beslag. Det er videre registrert at det mangler vannbrettbeslag under vindu på vestsiden i 2. etasje. Belistningen er ført tett ned mot vannbrettet uten tilstrekkelig glippe i underkant. Ved baderomsvindu i 2. etasje på østsiden ble det registrert sprekker i nedre del av utvendig belistning.

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

Det er avvik:

Det er registrert stedvis flassing i malingsoverflaten på de overmalte parkettgulvene i to soverom.

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

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 ble på soverom i 2. etasje registrert et høydeavvik på ca. 18 mm over 2,0 meter. Forholdet indikerer skjevhet/nivåforskjell i gulvkonstruksjonen.

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

Det er avvik:

Trappeåpningen er målt til ca. 13,7 cm. Dette er større enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå, hvor åpninger i rekkverk og trappepartier normalt ikke bør overstige 10 cm. Trappen mangler håndløpper på ene siden.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rombenevnelser i rapporten er basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet, og ikke nødvendigvis på godkjente byggetegninger eller offentlig godkjent bruk.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Overgangen mellom gulv og vegg på teknisk rom er utført med fuget overgang, og fremstår derfor som noe svekket.

Trappeåpningen er målt til ca. 13,7 cm. Dette er større enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå, hvor åpninger i rekkverk og trappepartier normalt ikke bør overstige 10 cm.

! Våtrom > Etasje > Toalettrom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprukket flis ved toalettet samt på høyre side av servanten. Ved kontroll av gulvflis i dusjområdet er det registrert bom/hulrom. Videre er det målt flatt fall ved dør, slik at fallforholdene ikke leder vann mot sluk på tilfredsstillende måte.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det mangler drenering fra innebygget sisterner.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar
Ferdigattest datert 09.07.2008

Anvendelse

Standard

Boligen fremstår med gjennomgående god standard, og flere bygningsdeler og overflater er oppgradert eller fornyet etter byggeår.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Service og filterbytte varmepumpe
2025	Modernisering	Nytt gulv i stue 1.etasje
2025	Modernisering	Malt stue i 1. og 2. etasje
2025	Modernisering	Nytt gulv i 2. etasje
2025	Modernisering	Nytt gulv på soverom 3
2024	Modernisering	Montert solskjerming
2024	Ombygging	Ombygging av kjøkken
2024	Modernisering	Nytt kjøkken
2024	Modernisering	Utekran, selvdrenerende
2024	Modernisering	Ny varmepumpe
2023	Modernisering	Etablert opplegg til vaskemaskin og tørketrommel
2023	Modernisering	Montert nye dusjvegger
2023	Modernisering	Nytt servantskap, servantbatteri og trykknapp
2023	Modernisering	Ny garderobe

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har saltaksform og er tekket med betongtakstein. Taket har ark på hver av sidene. Taktekking og takkonstruksjon er kun observert fra takfot ved bruk av stige. Befaringen er derfor begrenset, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Det er registrert en knekt stein i gradrenne. Skaden er lokalisert i øvre del av skjøten på steinen. Beslag i gradrennen går godt innunder steinen, og vannavledningen synes derfor fortsatt å være ivaretatt. Det anbefales å bytte den ene taksteinen.

Tilstandsrapport



! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp fra Lindab i stål med sølv metallic farge.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Ved befaringen ble det registrert avvik i blikkbeslaget i overgang mellom yttervegg og takteking ved inngangspartiet. Forholdet kan medføre økt risiko for vanninntrengning og bør kontrolleres nærmere og utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere over takflater i områder med naturlig ferdsel, som ved inngangsparti, gangarealer og områder hvor det er naturlig å oppholde seg. Snøfangere bidrar til å holde snø og is tilbake på taket og reduserer risikoen for personskade og skade på bygningsdeler eller inventar under. Behovet for omfang og plassering bør vurderes av fagkyndig utførende.

Det anbefales videre å kontrollere og utbedre avvik i blikkbeslaget i overgang mellom vegg og takteking ved inngangspartiet. Beslaget bør monteres slik at overflatevann ledes bort på en sikker måte og at risiko for inntrengning i underliggende konstruksjoner reduseres.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasadene er utvendig utført med pussede overflater i 1. etasje og liggende malt trekledning i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

De pussede fasadene i 1. etasje fremstår uten synlig lufting i nedre avslutning. I 2. etasje ble det registrert begrenset lufting i nedre avslutning av trekledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke nærmere hvordan fasaden er bygget opp, herunder om det er etablert tilstrekkelig lufting og drenering bak pusssystemet. Dersom lufting ikke er etablert bak pussystemet, kan dette medføre redusert uttørking og økt risiko for fuktbelastning i konstruksjonen. Eventuelle mangler bør vurderes og utbedres av fagkyndig



Tilstandsrapport



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med innvendige skrånflater kledd med gips. Konstruksjonen er lukket, og det foreligger ikke inspeksjonsmulighet til bakenforliggende bygningsdeler. Takkonstruksjonen er derfor ikke undersøkt og vurderes til TG IU

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Konstruksjonen er lukket og uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Det foreligger derfor begrenset grunnlag for vurdering av eventuelle lekkasjer eller skjulte forhold.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er toppsvingvinduer med integrert lufting. Vinduer i 2. etasje har solskjerming.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er registrert at vindu på toalettrom i 1. etasje og vindu ved spisestue er vanskelig å åpne/lukke som følge av tregheit i håndtak/beslag. Det er videre registrert at det mangler vannbrettbeslag under vindu på vestsiden i 2. etasje. Belistningen er ført tett ned mot vannbrettet uten tilstrekkelig glippe i underkant.

Ved baderomsvindu i 2. etasje på østsiden ble det registrert sprekker i nedre del av utvendig belistning.

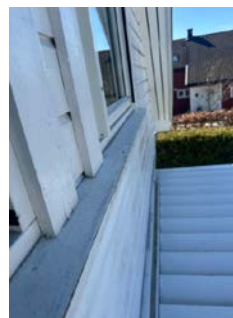
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales kontroll, smøring og justering av håndtak og beslag.

Reparasjon eller utskifting bør utføres ved behov.

Manglende vannbrettbeslag bør monteres, og skadet eller oppsprukket belistning bør utbedres for å redusere risiko for videre fuktpåvirkning. Manglende vannbrettbeslag og oppsprukket belistning kan medføre økt vannpåkjenning og risiko for fuktinntrengning i tilstøtende bygningsdeler.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør er utført som malt tredør med tilhørende glassfelt. Terrassedør er utført som malt skyvedør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgoppgaver



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Uteplassen har adkomst via stuen og består av en steinlagt plass på ca. 18 m², vendt mot vest. Over uteplassen er det oppført pergola med nedfellbare solskjermingsvegger på tre sider. Uteplassen er videre utstyrt med to terrassevarmere.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp ved inngangspartiet er utført med to trinn. Trappen har granitt kantstein og er ellers steinlagt.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv mot grunn i 1. etasje er utført med støpt plate på mark. Etasjeskillet mot 2. etasje er ikke åpnet, men ut fra normal byggeskikk er dette utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det ble på soverom i 2. etasje registrert et høydeavvik på ca. 18 mm over 2,0 meter. Forholdet indikerer skjevhet/nivåforskjell i gulvkonstruksjonen.

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.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligen har innvendige overflater som i hovedsak består av laminatgulv i 1. etasje. Vindfanget har flislagt gulv, og teknisk rom har gulvbelegg. I 2. etasje er det laminatgulv i stue og ett soverom, mens de to øvrige soverommene har overmalt parkettgulv. Vegger og himlinger er i hovedsak kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis flassing i malingsoverflaten på de overmalte parkettgulvene i to soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet vurderes i hovedsak som kosmetisk og påvirker primært gulvenes overflateutførelse og visuelle uttrykk. Det anbefales å utbedre overflatene ved skraping/sliping av løs maling og ny overflatebehandling. Omfang og metode bør tilpasses gulvenes tilstand og ønsket overflateresultat.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført med hvitmalt, sveiset stålkonstruksjon, trinn i treverk og rekkverk i stål med glassfelt fra 2015 (tidligere salgsrapport).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappeåpningen er målt til ca. 13,7 cm. Dette er større enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå, hvor åpninger i rekkverk og trappepartier normalt ikke bør overstige 10 cm. Trappen mangler håndløper på ene siden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å redusere åpningen, for eksempel ved å ettermontere list eller annen egnet løsning under trinn, slik at åpningen blir bedre tilpasset dagens sikkerhetsnivå. Det anbefales å montere håndløper.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er i hovedsak utført som malte fyllingsdører med fire speil. Dør til teknisk rom er utført som slett, hvitmalt dør.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tidligere vaskerom er bygget om til forlengelse av kjøkken og teknisk rom. Teknisk rom er utført med gulvbelegg og sluk i gulv. Rommet er innredet med vannmåler, varmtvannsbereder, fordelerskap for vann og skap for rørføringer til vannbåren varmeanlegg. Det oppkant av belegg mot dør på ca 30 mm

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overgangen mellom gulv og vegg på teknisk rom er utført med fuget overgang, og fremstår derfor som noe svekket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuget overgang er en mer sårbar løsning og kan gi økt risiko for fuktinntrengning over tid.



VÅTROM

ETASJE > TOALETTROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er opprinnelig etablert som bad, men benyttes på befaringstidspunktet som toalettrom. Eier opplyser at det er røropplegg for dusj skjult bak skapinnredning på vegg. Ved eventuell reetablering av dusj anbefales bruk av dusjkabinett, med tanke på gulvets utførelse med sokkelflis og membranens alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Utførelse av oppbygning og membranløsning lar seg derfor ikke bekrefte. Manglende dokumentasjon medfører generelt økt usikkerhet ved vurdering av våtrommets utførelse og tilstand.

ETASJE > TOALETTROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Gulvet har fliser og avsluttet med sokkelflis mot vegg. Veggene og himlingen har malte slette overflater.

ETASJE > TOALETTROM

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Det er målt fall mot sluk på ca. 30 mm over en strekning på 1,0 meter. Det er målt 1:50 fall ved sluk som er etter byggeårets forskrifter.



Tilstandsrapport



ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med membran av ukjent type og utførelse. Det ble ved åpning av sluket observert tegn til membran ført inn mot klemring. Uten fremlagt dokumentasjon og uten nærmere kontroll av utførelsen er det imidlertid ikke mulig å fastslå membranløsningens type, utførelse, alder eller om tilslutningen mot klemring er utført korrekt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med skuffer, vegghengt toalett og skap for oppbevaring. Innredninger har slette fronter og sorte håndtak i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2008



ETASJE > TOALETTROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da rommet benyttes som toalettrom. En vegg vender mot yttervegg og øvrig aktuell vegg vender mot garasje, og det ble ikke registrert tegn til fukt ved befaringstidspunktet. Det er opplyst at det finnes røropplegg for dusj i rommet.

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift i perioden stilte krav om tilstrekkelig fall mot sluk. I veiledningen til TEK 1997 er tilfredsstillende fall angitt til 1:50 minst 0,8 meter ut fra sluket. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Utførelse av oppbygning og membranløsning lar seg derfor ikke bekrefte. Manglende dokumentasjon medfører generelt økt usikkerhet ved vurdering av våtrommets utførelse og tilstand. Det er fjernet et badekar og rørene er plombert, gjennomført av rørleggerfirma.



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret og er vurdert opp mot tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. I dusjsonen er det målt fall tilsvarende 1:50, som er i tråd med preaksepterte løsninger. Badet har to sluk. Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør er ca. 30 mm til ett sluk og ca. 25 mm til det andre. Ved målinger av høyder i gulvet ble det registrert at det er tilnærmet flatt fall den første meteren inn i rommet, deretter starter fallet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprukket flis ved toalettet samt på høyre side av servanten. Ved kontroll av gulvflis i dusjområdet er det registrert bom/hulrom. Videre er det målt flatt fall ved dør, slik at fallforholdene ikke leder vann mot sluk på tilfredsstillende måte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprukne fliser, hulrom under fliser og motfall på gulv øker risikoen for vannansamling, svekket overflate og fuktrelaterte skader over tid. Registrerte forhold kan føre til redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med membran av ukjent type og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, baderomsinnredning med heldekkende servant og to armaturer samt speil. Det er opplyst at opplegg for vaskemaskin og tørketrommel ble montert i 2023. Dusjvegger er også opplyst montert i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sisterner ikke oppdages.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Avtrekket ble funksjonstestet med papir og viste tilfredsstillende funksjon på befaringstidspunktet. Tilluft til rommet skjer via ventil i vindu. Det er ikke tilluftsspalte i dør, dermed viktig at ventil i vindu ikke lukkes.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

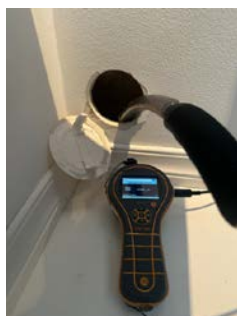


ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt fuktmåling fra tidligere hulltaking i tilstøtende vegg fra soverom for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold, og måleresultatene viste tørre verdier uten utslag på forhøyet fukt. Hulltakingen er etter utført kontroll plombert med plastlokk.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Schmidt kjøkken fra 2024. Kjøkkenet har glatte fronter og laminat benkeplate. Innredningen er utformet med skapinnredning på begge sider i åpen løsning, og består av over- og underskap med sorte metallhåndtak. Kjøkkenet er utstyrt med underlimt vask, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, kaffemaskin, ovn med mikrobølge og ovnsfunksjon og kombidampovn. Det er videre installert vannstoppesystem og lekkasjesikring. Det er ikke montert komfyrvakt, dette anbefales men er ikke er krav da ikke ble opprettet ny kurs til komfyren ved oppgradering av kjøkkenet.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l



ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter. Induksjonstopp med ventilator fra Miele. Funksjonstestet ved befaring.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system med vannledninger av plast. Anlegget er besiktiget i rørskap og plassert i teknisk rom.

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Besiktiget i inspeksjonsluke på teknisk rom.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer. På kjøkkenet er det i tillegg lufteluke.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme i alle rom i 1. etasje. I 2. etasje er det installert varmepumpe fra 2024.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra OZO med kapasitet på 198+120 liter plassert i teknisk rom. Berederen er tilkoblet via støpsel, står på stabilt underlag, og rommet er utstyrt med sluk.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme har fordelerskap plassert i teknisk rom. Skapet er tilgjengelig for inspeksjon og fremstår plassert slik at vedlikehold kan utføres.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Sikringsskapet er plassert i garasje og er utstyrt med automatsikringer med kursfortegnelse. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Foreligger fakturaer fra utført arbeid på kjøkken, 2 spotter ute og utebod med ekstra stikkontakter.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn. Byggegrunnen er ikke undersøkt i forbindelse med befaringen. Vurderingen omfatter ikke geotekniske forhold, og byggegrunnens oppbygning og bæreevne er derfor ikke kjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Terrenget rundt boligen fremstår som relativt flatt. For denne typen konstruksjon er fuktsikring normalt knyttet til oppbygning under platen snarere enn tradisjonell drenering langs grunnmur. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter oppbygning eller masstype under platen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark.

TG 0 Terrenghold

Beskrivelse

Terrenget på østsiden av eiendommen har fall mot vei. For øvrig fremstår tomten som tilnærmet flat.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige ved befarings og foreligger ikke dokumentert. Eiendommen er opplyst å være tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Ut fra byggeår (etter 1970) er utvendige vannledninger mest sannsynlig å være utført i PE-rør eller annet plastrørmateriale fra byggeperioden. Ledningene er vurdert til å være fra byggeår 2008, og forventet brukstid vurderes ut fra alder alene ikke som overskredet.

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 bygningssakkynndige 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

Brannslukningsapparatet er kjøpt nytt i 2026. Røykvarslere er funksjonstestet ved befarings. Området er i henhold til offentlige aktsomhetskart vurdert til moderat til lav radonaktsomhetsgrad. Området ligger ikke innenfor registrert risikosone for kvikkleireskred, men befinner seg innenfor et aktsomhetsområde. Dette innebærer at det bør utvises oppmerksomhet ved terrengingrep eller andre tiltak som kan påvirke grunnforholdene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Trappeåpningen er målt til ca. 13,7 cm. Dette er større enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå, hvor åpninger i rekkverk og trappepartier normalt ikke bør overstige 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det anbefales å redusere åpningen, for eksempel ved å ettermontere list eller annen egnet løsning under trinn, slik at åpningen blir bedre tilpasset dagens sikkerhetsnivå.

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

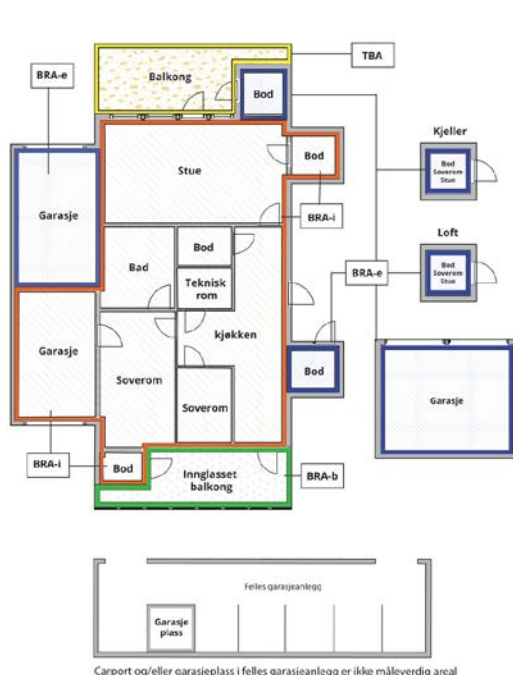
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	49			49	18		49
Etasje	51			51		15	66
SUM	100				18	15	115
SUM BRA	100						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, kjøkken, teknisk rom, stue, spisestue, toalettrom	Garasje	
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue		

Kommentar

Ved måling etter NS 3940 er areal kun målbart der takhøyden er minst 1,90 m, målt 0,60 m innenfor punktet der himlingen blir lavere. Ved skråtak vil derfor noe av gulvarealet ikke regnes som fullverdig BRA-i, men oppgis som areal med lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger fra byggeår. Dagens planløsning og bruk samsvarer imidlertid ikke fullt ut med disse, da det er utført endringer etter at bygningen ble byggemeldt og tegningene godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se punktet modernisering.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Integrert garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Daniel Henriksen	Takstingeniør
	Jan Sørpling Solberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	191	87		0	499.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Festeveien 21C

Hjemmelshaver

Solberg Jan Sørpling, Sørpling Karine Solberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i området Ekholt i Moss, i et etablert og rolig boligområde med hovedvekt av småhusbebyggelse. Beliggenheten vurderes som attraktiv for boligformål, med nærhet til servicefunksjoner, skoler, barnehager og gode forbindelser til Moss sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via innkjøring fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

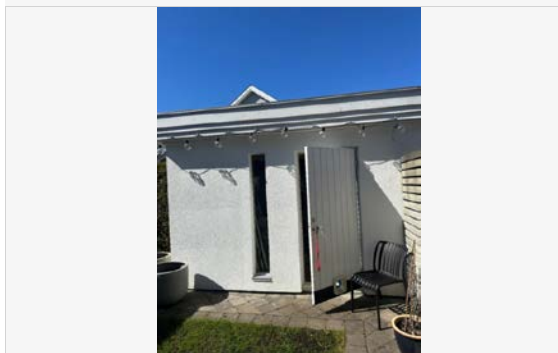
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2021–2032, vedtatt 24.03.2021. Arealet er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen ligger i tillegg innenfor hensynssone H570 bevaring kulturmiljø, noe som kan innebære særlige føringer ved søknadspliktige tiltak og endringer på eiendommen.

Om tomten

Tomten er selveiet og utgjør ca. 500 m². Utearealene er opparbeidet med belegningsstein, plen og hekk. Det er videre etablert uteplass med steindekke.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Utvendig bod på ca. 6 m². Boden har pussede fasader, hvitmalt dør og vindu. Innvendig er det panel på vegger, betonggulv og oppvarming med panelovn. Taktekking er utført med betongtakstein. Takflaten ble ikke nærmere besiktiget.

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Standard

Boligen holder en normal standard sett i forhold til alder og bruk.

Vedlikehold

Boligen har en vedlikeholdstilstand som vurderes som normal ut fra alder, bruk og utførelse.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Integrert garasje



Anvendelse

Integrert garasje på 17 m² med automatisk port. Gulvet er av betong, og innvendige overflater har malte flater. Garasjen er også utstyrt med el-billader og sikringsskap. Gipsplater går ned til gulvet, bør etableres glippe for at det ikke skal bli oppfukning av vann i platene.

Byggeår

2008

Kommentar

Ferdigattest datert 09.07.2008

Standard

Garasjen holder en normal standard sett i forhold til alder og bruk.

Vedlikehold

Garasjen har en vedlikeholdstilstand som vurderes som normal ut fra alder, bruk og utførelse.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	19.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	23.04.2026	

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.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Karine Solberg Sørling

Jan Sørling Solberg

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Festeveien 21C

1525 Moss

3103-191/87/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Sprekk i flis på bad oppe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Storm vvs

Beskrivelse av arbeidet: Plombert uttak vaskemaskin på tidligere vaskerom. Vedlikehold/flytting vannbåren varme

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Moss bad og vvs senter

Beskrivelse av arbeidet: Bad nede: Byttet innredning med kran. Bad oppe: Lagt opp til vaskemaskin, montert nye dusjdører og montert ny baderomsvifte. Fjernet badekar på bad oppe.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Spydeberg elektro

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet kontakter etc. etter innvendig arbeid i boden.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: AC senteret AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn varmepumpe i 2. etasje

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Storm VVS

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet på komponenter og vedlikehold i forbindelse med nytt kjøkken.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: AC senteret

Beskrivelse av arbeidet: Service varmepumpe.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Spydeberg elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs fra sikringsskap til nytt kjøkken. Lagt opp nye kontakter vedr. nytt kjøkken, varmepumpe og div. utekontakter. Bytte av utvendige spotter ved inngang.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Rapporter fra salg av bolig fra 2023.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. 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.

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

♦ **Ja**

Gjør oppmerksom på at gipsplatene i garasjen går helt ned til gulvet.

Gulvarme nede er helautomatisk styrt.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

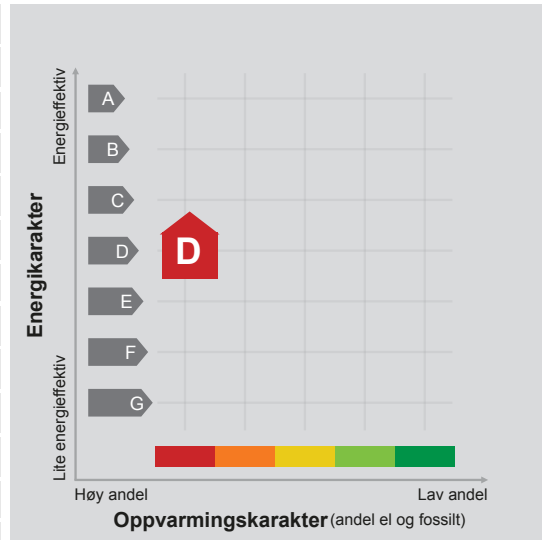
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Festeveien 21C
Postnummer	1525
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	191
Bruksnummer	87
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	25575970
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8fdf8753-b801-45f4-8bfe-35056e36ff93
Dato	13.06.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

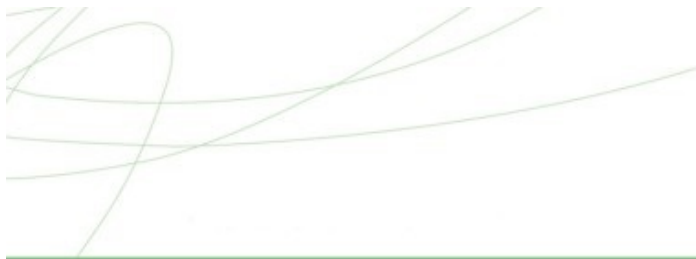
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

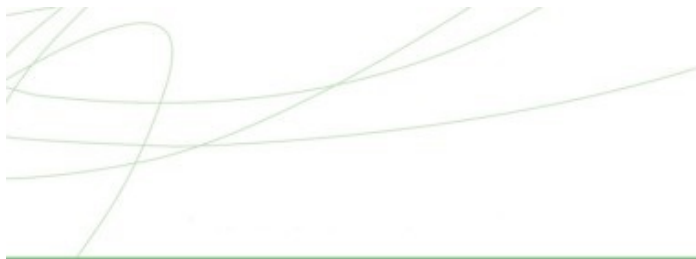
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	103
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Festeveien 21C
Postnummer: 1525
Sted: MOSS
Kommune: Moss
Bolignummer: H0101
Dato: 13.06.2023 8:38:42
Energimerkenummer: 8fdf8753-b801-45f4-8bfe-35056e36ff93

Kommunennummer: 3002
Gårdsnummer: 191
Bruksnummer: 87
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 25575970

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 varmelementer 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér inne temperaturen

Ha en moderat inne temperaturen, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: 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 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Nabolagsprofil

Festeveien 21C - Nabolaget Feste/Carlberg - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Dyre Linje 204	8 min 0.6 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	7 min 3.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

Skoler

Melløs skole (1-7 kl.) 348 elever, 22 klasser	20 min 1.7 km
Ekholt skole (1-7 kl.) 307 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	7 min 3 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 560 elever, 44 klasser	7 min 3.4 km
Hoppert skole (8-10 kl.) 410 elever, 30 klasser	14 min 5.8 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	6 min 2.6 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	9 min 3.7 km

«Kort vei til byen, skoler, butikker, sjøen og skogen. God skole med mange aktiviteter på fritiden.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

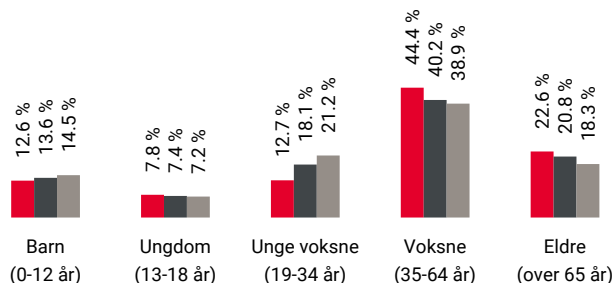
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Feste/Carlberg	1 057	452
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Sokeynas familiebarnehage	13 min
Ekholt barnehage (0-5 år) 73 barn	19 min 1.6 km
Gubbeskogen Fus barnehage (1-5 år) 82 barn	4 min 2 km

Dagligvare

Spar Ekholt	9 min
Rema 1000 Varnaveien PostNord	22 min 1.9 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100




Vedlikehold hager

Godt velholdt 89/100

Sport

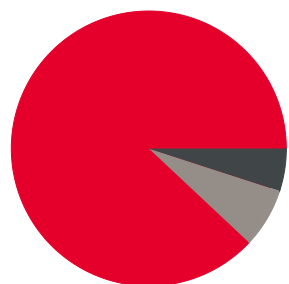
 Kvile ballplass 12 min 
Ballspill 1 km




 Ekholt balløkkje 13 min 
Ballspill 1.1 km

 Toppform fitness 19 min 

 Actic Moss 5 min 



Boligmasse



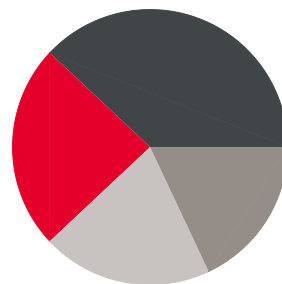
 88% enebolig
 5% blokk
 7% annet





Varer/Tjenester

 Rygge Storsenter 5 min 

 Boots apotek Lilleeng Helsepark 22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



 24% i barnehagealder
 38% 6-12 år
 18% 13-15 år
 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

 Feste/Carlberg
 Moss
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





Rygge Kommune

Norsk Byggmontasje AS
Larkollveien 48
1570 Dilling

Deres ref.
Vår ref. 08/841-2
Saksbeh. Lasse Moe
Arkiv GBNR 91/87
09.07.2008

FESTEVEIEN 21 C, GBNR 91/87 - FERDIGATTEST.

Tillatelse til tiltak/lgangsettingstillatelse er gitt. 01.10.2007

Gjelder:
Byggested:
Tiltakshaver:

Bolig.
Festeveien 21 C,

Norsk byggmontasje a/s. har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen
Tekniske tjenester

Jør
Pers D. Hauum
Eilert Eilertsen
seksjonsleder byggesak/geodata


Rygge kommune
Tekniske tjenester
Byggesak og geodata
Lasse Moe
Lasse Moe
Avdelingsingeniør I

Postadresse
Larkollveien, 1570 Dilling

E-post
Postmottak@rygge.kommune.no

Tlf.sentralbord 69 26 43 00
Tlf. direkte 69 26 43 00

Telefaks
69 26 43 01

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	499,6
Etablert dato	26.05.2008	Historisk oppgitt areal	499,6
Oppdatert dato	17.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	191/87
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	191/87
Endre egenskaper Annen forretningstype	22.06.2008 22.06.2008			191/87
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.05.2008			191/40 (-499,6), 191/87 (499,6) 191/2, 191/36, 191/84

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6586698.75	593942.7		Ja	499.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SØRLING KARINE SOLBERG F120773*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Festeveien 21C 1525 MOSS	Bosatt (B)
SOLBERG JAN SØRLING F290764*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Festeveien 21C 1525 MOSS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Festeveien 21 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1525 MOSS	Kirkesogn	02040402 Ekholt
Grunnkrets	1201 Feste	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	7 Ekholt/Vang		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	25575970		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	18.06.2008
---	----------	--	----------------------------------	-------------------	------------

1: Bygning 25575970: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 18.06.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	126
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	126
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	110
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.10.2007	20.11.2007	
Igangsettingstillatelse	19.11.2007	19.06.2008	
Ferdigattest	18.06.2008	19.06.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Festeveien 21C	H0101	191/87	126	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	50	0	50	0	0	0
H01	1	76	0	76	0	0	0



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	191	Bruksnr.	87	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Festeveien 21C, 1525 MOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0122169645	344	20.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	165

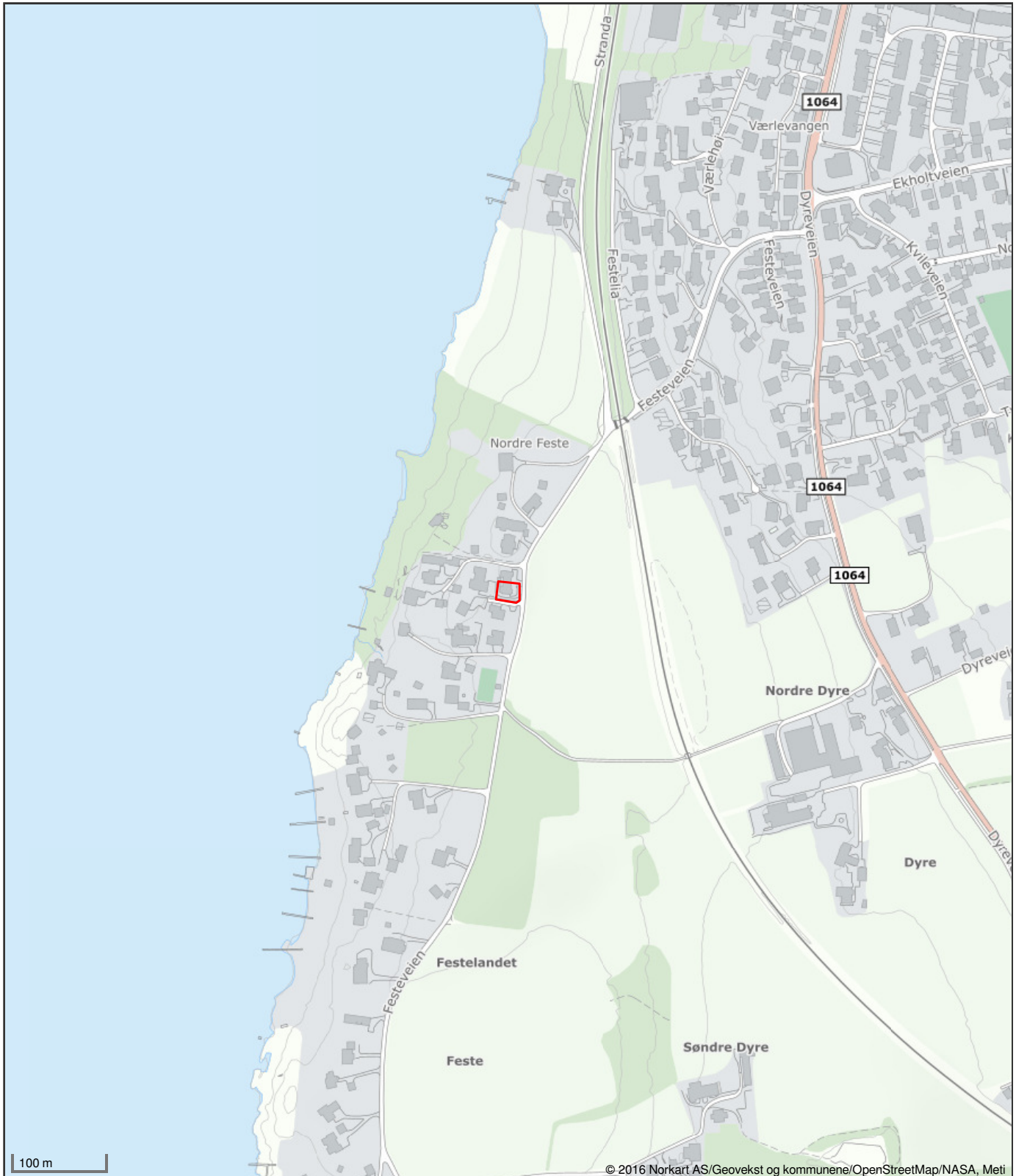
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Oversiktskart for eiendom 3103 - 191/87//



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

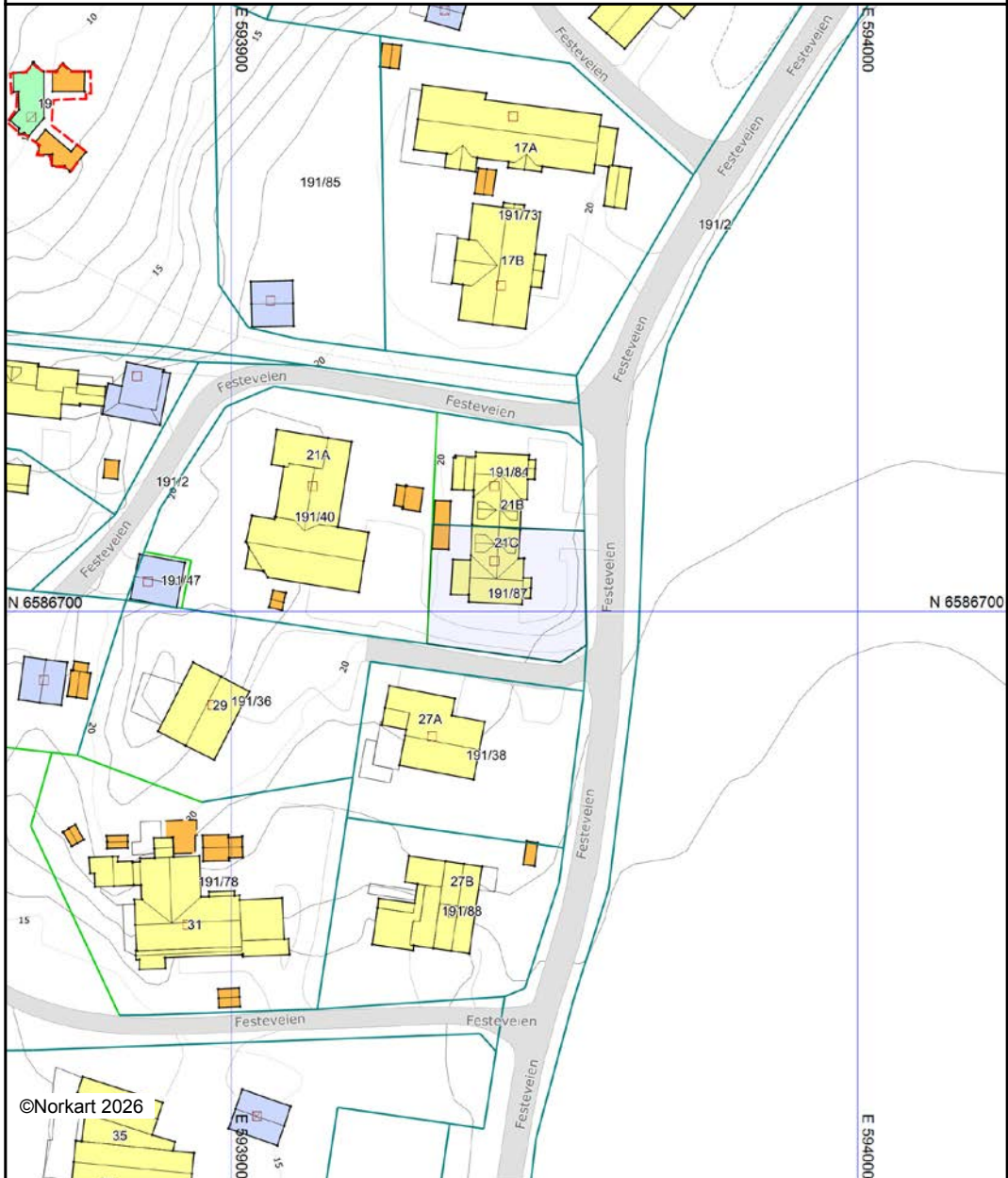
Grunnkart

Eiendom: 191/87
Adresse: Festeveien 21C
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



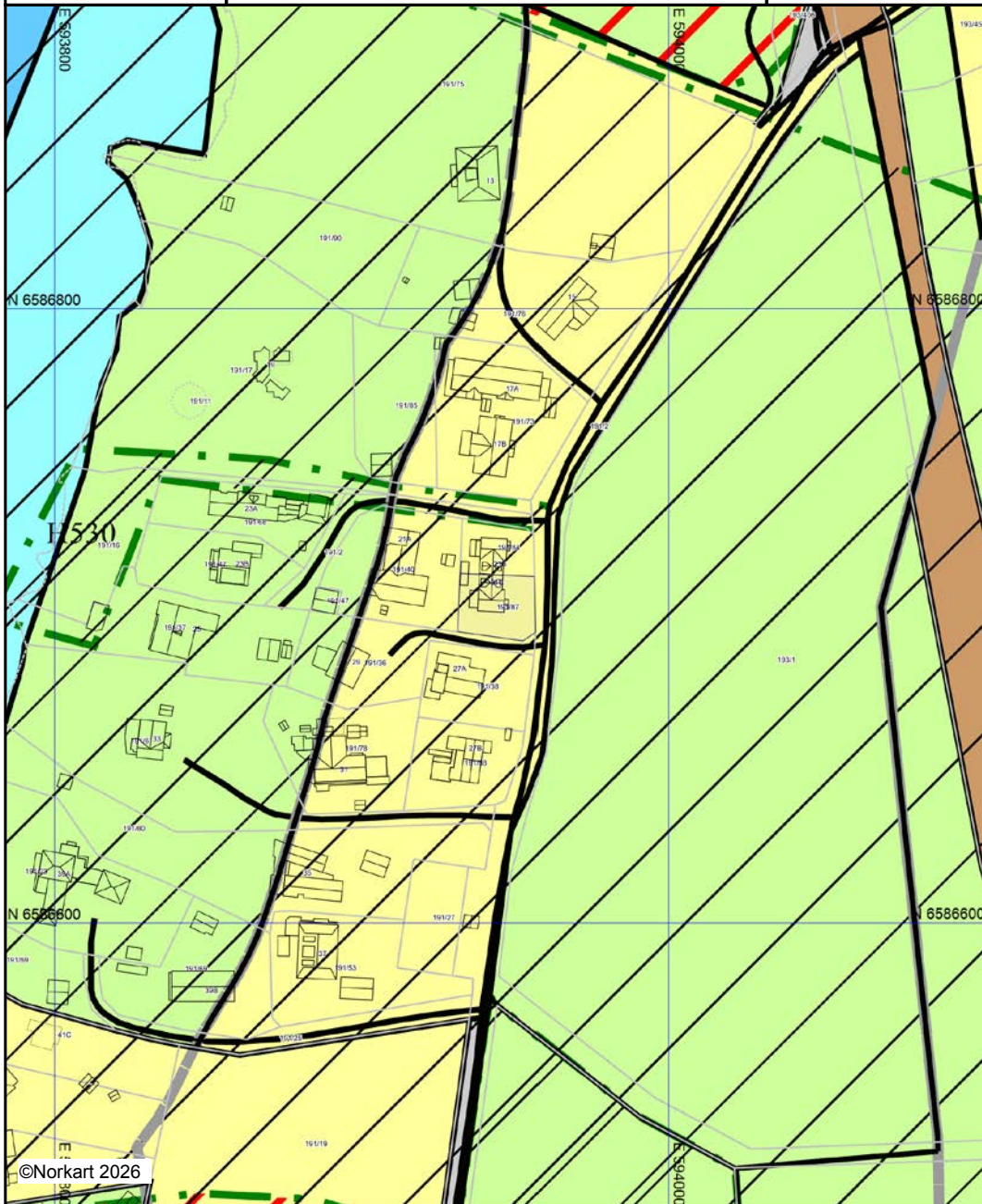
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 191/87
Adresse: Festeveien 21C
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32




©Norkart 2026


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

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Boligbebyggelse - nåværende


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk


 Veg - nåværende


 Bane - nåværende

 Hovednett for sykkel - fremtidig


Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir

 LNFR-areal - nåværende

 LNFR-areal - fremtidig


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass


 Farleder - nåværende

 Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)


 Faresone - Ras- og skredfare


 Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv


 Angitthensynsone - Hensyn landskap


 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense


 Angitthensyngrense


 Forbudsgrense sjø


 Strandlinje sjø


 Strandlinje vassdrag


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealmål

 Adkomstveg - nåværende

 Farled - nåværende

 Abc
Kommune(del)plan - påskrift



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 14.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	191	Bruksnr.	87	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Festeveien 21C, 1525 MOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.2021
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none"> - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf
Delarealer	<p>Delareal 500 m²</p> <p>Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p>Områdenavn Bolig</p> <hr/> <p>Delareal 500 m²</p> <p>KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø</p> <p>KPHensynsonenavn H570</p>



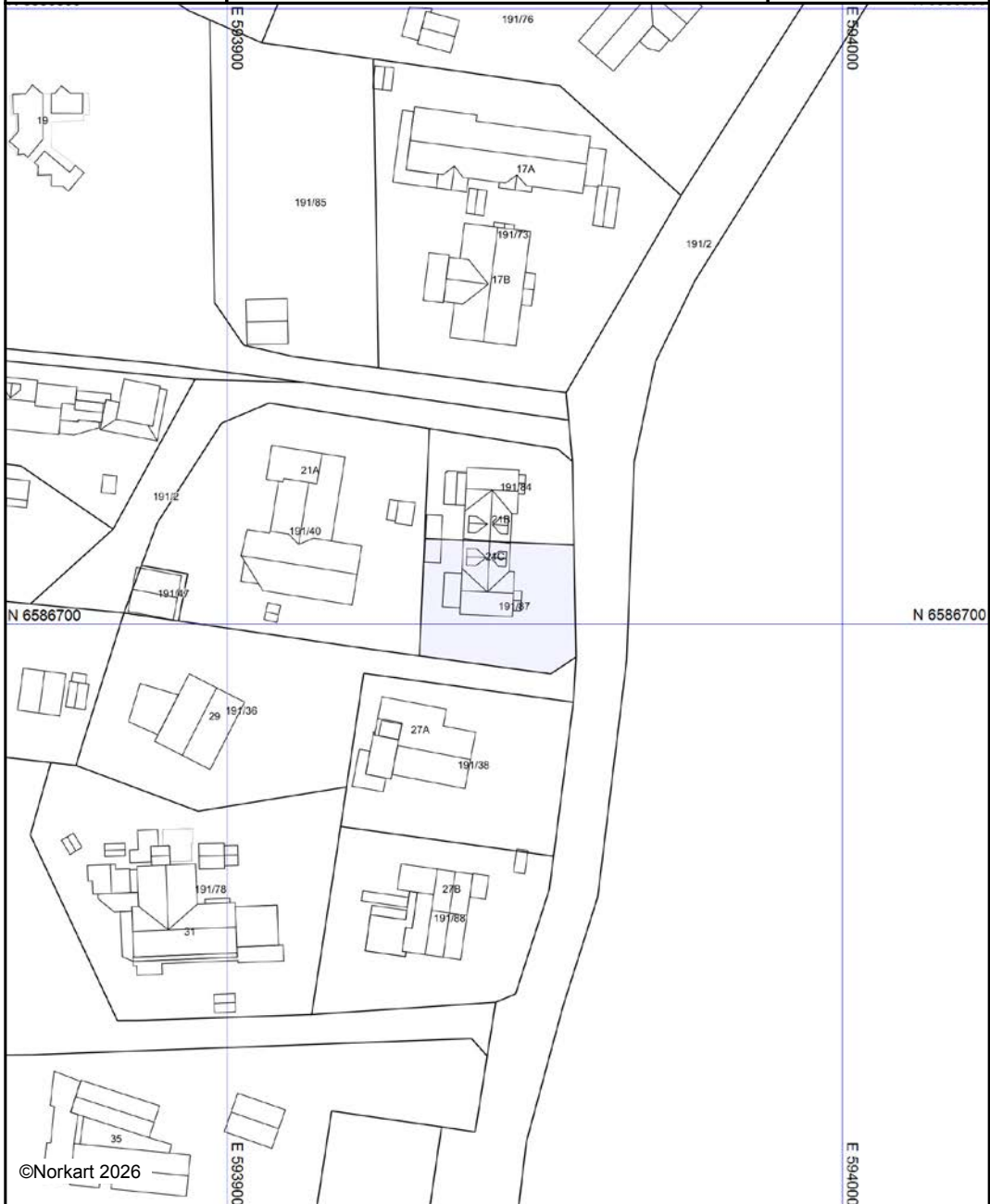
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 191/87
Adresse: Festeveien 21C
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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



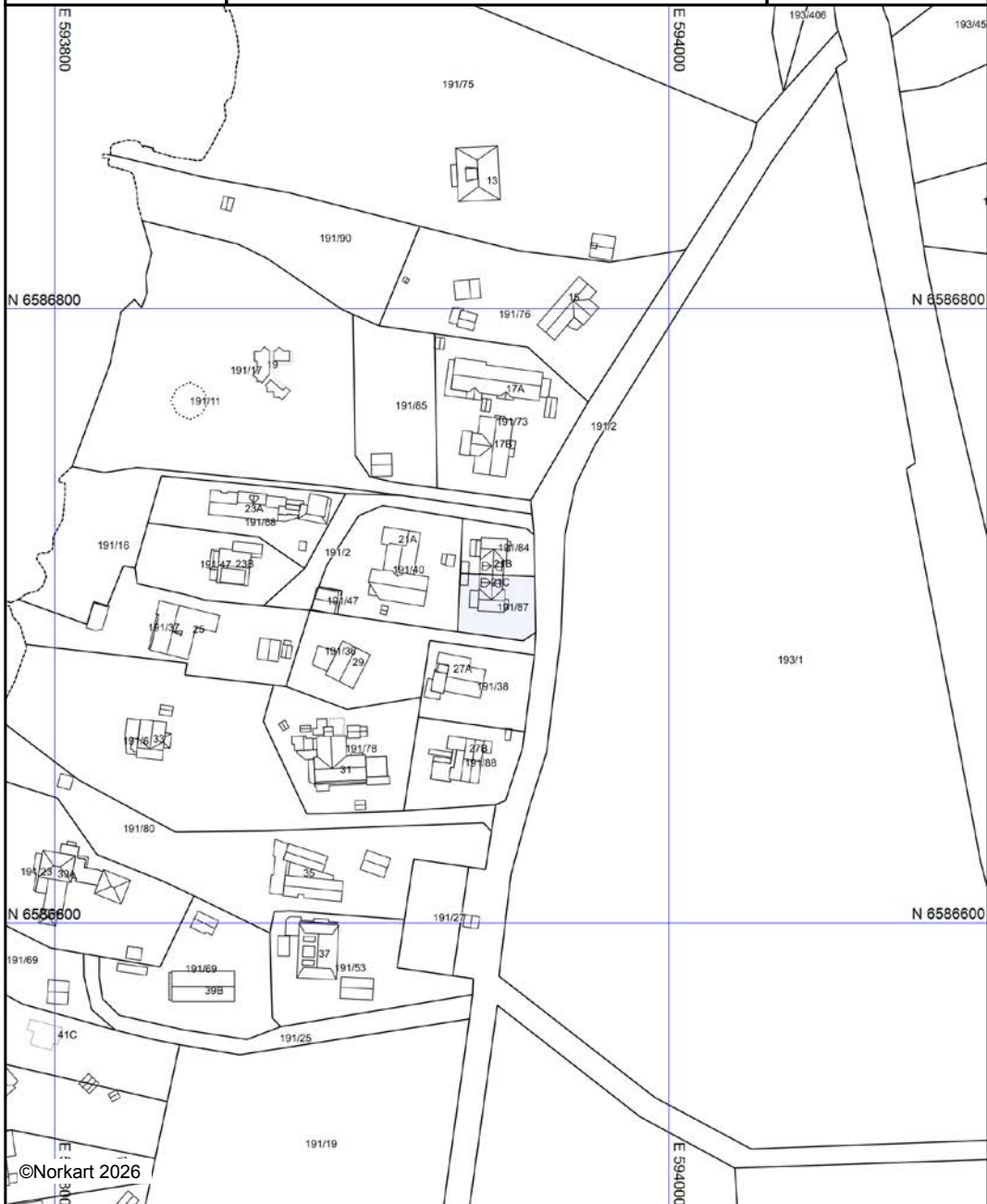
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 191/87
Adresse: Festeveien 21C
Dato: 14.04.2026
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

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 14.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	191	Bruksnr.	87	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Festeveien 21C, 1525 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	8 080,32 kr
Eiendomsskatt	4 739,04 kr
Renovasjon	5 668,92 kr
Vann	5 282,34 kr
Sum	23 770,62 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	1991500 prom	2.38	1/1	0 %	4 740,00 kr	1 184,76 kr
Restavfall 140 L	25%	1 stk	4600.00	1/1	0 %	4 600,00 kr	1 150,01 kr
Papir 240 L	25%	1 stk	356.25	1/1	0 %	356,25 kr	89,06 kr
Glass/Metall 140 L	25%	1 stk	356.25	1/1	0 %	356,25 kr	89,06 kr
Plast 240 L	25%	1 stk	356.25	1/1	0 %	356,25 kr	89,06 kr
Årsgebyr Vann	15%	1 stk	684.25	1/1	0 %	684,25 kr	171,05 kr
Årsgebyr Avløp	15%	1 stk	1098.25	1/1	0 %	1 098,25 kr	274,55 kr
Akonto Vann	15%	168 m3	31.91	1/1	0 %	5 361,30 kr	1 340,32 kr
Akonto Avløp	15%	168 m3	52.32	1/1	0 %	8 790,60 kr	2 197,65 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	26 343,15 kr	6 585,52 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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.



Avsender: Advokat Christian Gustavsen
Kongensgt. 21, 1530 Moss
Kunde nr.: 23794

Pauam

ERKLÆRING

Undertegnede, Rigmor Mebostad Langsholt, pers. nr. 090776 [redacted] og Jørn Langsholt, pers. nr. 110859 [redacted] erklærer som eier av gnr. 91 bnr. 87, Rygge kommune, at følgende erklæring skal påheftes slik eiendom:

På eiendommens sydside kan den som til enhver tid eier gnr. 91, bnr. 40, ha adkomst til sin eiendom over gnr. 91, bnr. 87. Slik adkomst skal være i henhold til vedlagte kartskisse og skal ha en bredde på 4,5 meter.

Med adkomst skal forstås tilgang for personer og kjøretøy som måtte tilhøre gnr. 91, bnr. 40, samt besøkende og annen bruk som naturlig følger for gnr. 91, bnr. 40, Rygge kommune.

Denne erklæring skal tinglyses på eiendommen gnr. 91, bnr. 87, Rygge kommune, som heftelse ovenfor gnr. 91, bnr. 40, Rygge kommune.

Moss, den 28.5.2008

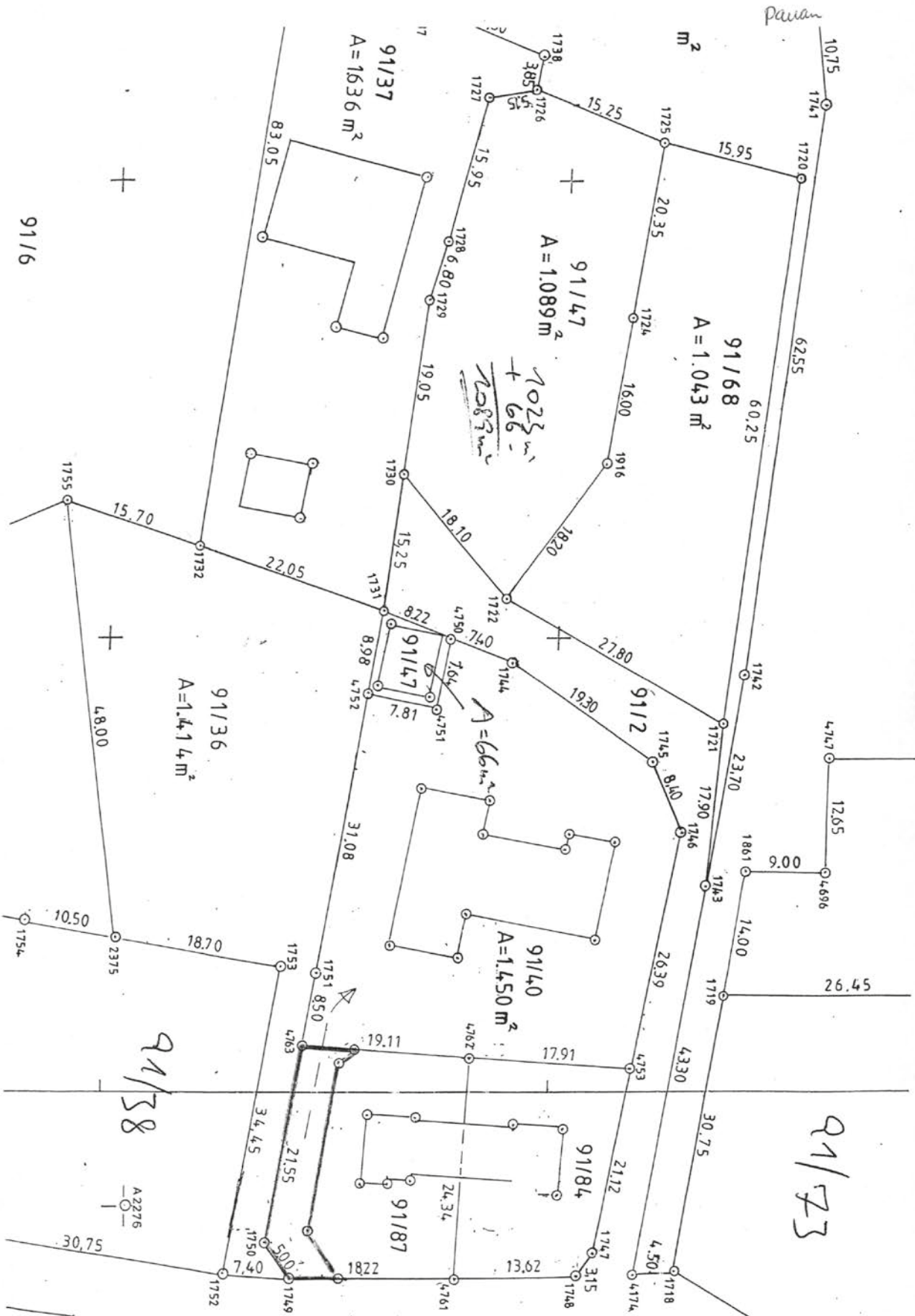


Doknr: 507821 Tinglyst: 23.06.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rigmor M. Langsholt
.....
Rigmor Mebostad Langsholt

Jørn Langsholt
.....
Jørn Langsholt

Vedlegg: kartskisse





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. Vegglamper, 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 kontraktsignering 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 brukt bolig. 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: Festeveien 21C
1525 MOSSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone Selfors EkelandTelefon: 402 23 840
E-post: tone.ekeland@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