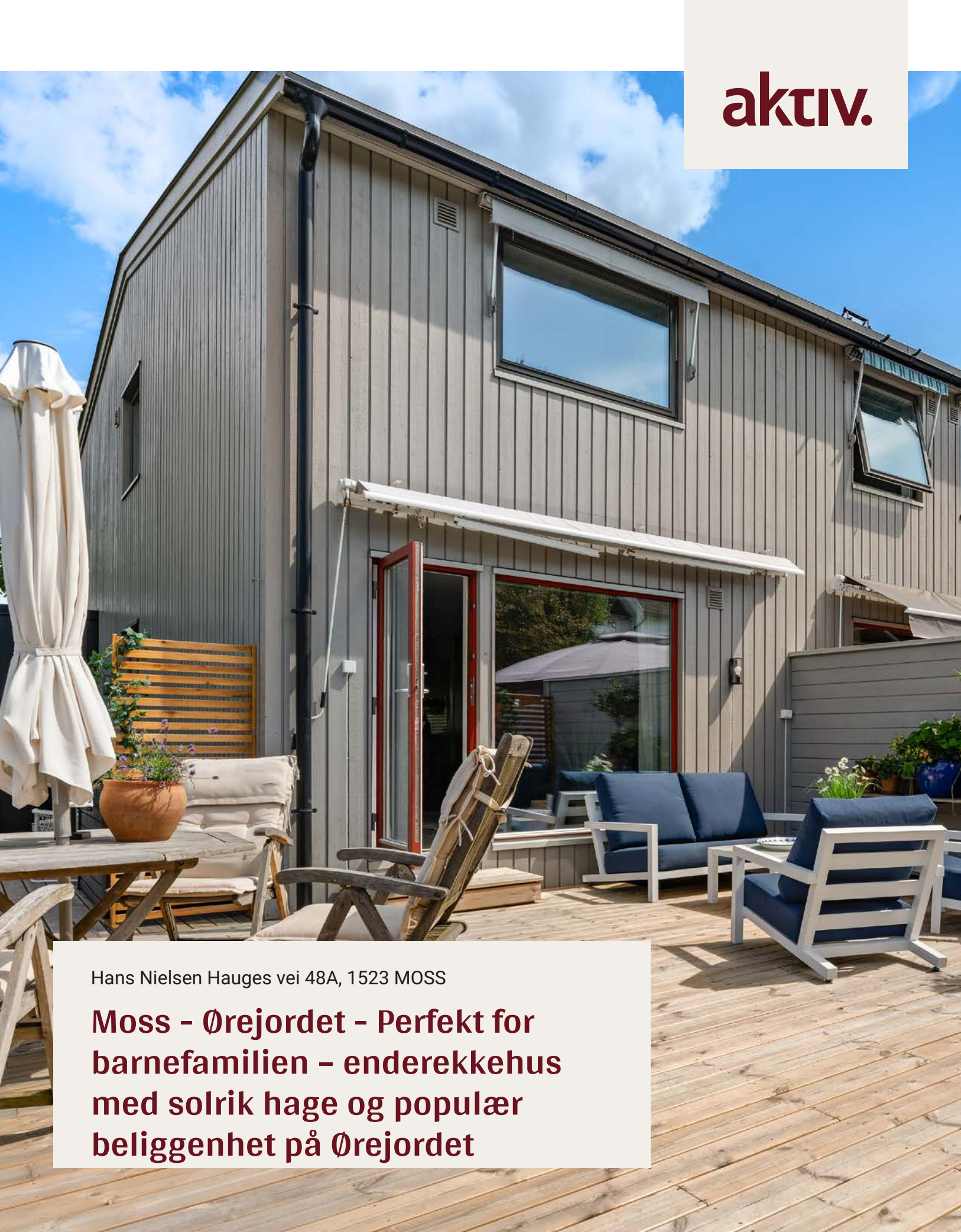




aktiv.

Hans Nielsen Hauges vei 48A, 1523 MOSS

**Moss - Ørejordet - Perfekt for
barnefamilien – enderekkehus
med solrik hage og populær
beliggenhet på Ørejordet**



Eiendomsmegler

Baard Janitz

Mobil 971 43 122

E-post baard.janitz@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 402 963,-
Omkostn.: Kr 7 345,-
Total ink omk.: Kr 4 210 308,-
Felleskostn.: Kr 6 721,-
Selger: Vanessa Parkes Aas

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 126/126 kvm
Tomtstr.: 1559 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 1105
Andelsnr.: 37
Oppdragsnr.: 1114250040

Innholdsrik, velholdt og familievennlig rekkehusleilighet

Aktiv Moss presenterer en innholdsrik, velholdt og familievennlig rekkehusleilighet som ligger idyllisk til på enden av en rolig rekke på Ørejordet, med store grøntområder som nærmeste nabo. Her får du en usjenert og solrik beliggenhet i et svært barnevennlig nabolag, omgitt av store grøntområder og bilfrie lekeplasser. Perfekt for deg som ønsker en trygg og praktisk hverdag med kort vei til alt.

- Enderekkehus med ekstra lysinnslipp og privatliv
- Solrik uteplass og hage med gode solforhold
- Store, bilfrie friområder rett utenfor døren
- Kort vei til barnehager, skoler og dagligvare
- Gangavstand til kollektivtransport og sentrum
- God planløsning med tre soverom og separat vaskerom
- Parkering rett ved boligen med elbil lader
- Bad fra 2025
- Kjellerstue
- Drenering fra 2024



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	78
Energiattest	84
Nabolagsprofil	95
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 126 m²

BRA totalt: 126 m²

TBA: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 41 m² Kjellerstue, Bod, Bod 2

1. etasje

BRA-i: 42 m² Entré, Stue, Kjøkken

BRA-i: 43 m² Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1559 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger på nordenden av rekken med inngang på kortsiden. Her er det ekstra god plass og ingen gjennomgangstrafikk. Ellers er det en stor felles tomt for borettslaget på totalt 1 559,4m² ihht. matrikkelen. Område har store fellesarealer pent opparbeidet og vedlikehold med store fri og lekeområder.

Felles hage med plen. Hjørneterrasse med god plass for utemøblement og flere solrike soner. Gode solforhold.

Beliggenhet

Attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Ørejordet – usjenert enderekkehus med

nærhet til alt

Velkommen til Hans Nielsen Hauges vei 48A – en sjelden mulighet til å bo i et svært ettertraktet og familievennlig område på Ørejordet i Moss. Boligen ligger usjenert til på enden av rekken, med gode solforhold og direkte tilgang til store, grønne friområder som innbyr til lek, rekreasjon og sosialt samvær.

Ørejordet er kjent for sitt trygge og rolige bomiljø, med gangavstand til barnehager, skoler, dagligvarebutikker og kollektivtransport. Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrukket – perfekt for barnefamilier og alle som ønsker en harmonisk hverdag med nærhet til både natur og byliv.

Området har flotte turstier, lekeplasser og grøntarealer som gir gode muligheter for utendørsaktiviteter året rundt. I tillegg er det kort vei til Mossemarka, Vansjø og sentrumskjernen med butikker, kaféer og kulturtilbud.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av to verdener – sentralitet og stillhet – og gir deg en bolig med en plassering som virkelig må oppleves.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i område er preget av konsentrert småhusbebyggelse og lavere boligblokker, noe som gir et rolig og familievennlig bomiljø. Området har trygge gangveier, lekeplasser og nærhet til skole og barnehage. Det finnes store, åpne grøntområder mellom bebyggelsen som gir luft og trivsel. Området er attraktivt for både barnefamilier og pendlere.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i område.

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

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

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

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

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

Skolekrets

Melløs skole barneskole
Bytårenet ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Det finnes flere bussholdeplasser i gangavstand fra Solielunden og Ørejordet, Moss jernbanestasjon ligger ca. 3,5 km unna – ca. 10 minutter med bil eller buss. Herfra går det hyppige avganger til Oslo, Halden og Sverige Moss–Horten-fergen går fra fergeleiet i sentrum, med avganger omtrent hvert 20. minutt.

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

Bygningssakkyndig

Frosterød Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Vinduer, TG2

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

Vindu stort soverom subber noe i karm. Kjellervinduer har behov for vedlikehold.

Dører, TG2

Terrassedør er treg i lås.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Deler av konstruksjonen har høyde over terreng mer en 50 cm og krav til rekkverk gjelder. Liggende spiler har større åpninger en 20 mm.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

Kjeller: Avvik kjellerstue 24 mm. Laveste punkt yttervegg ved dør til bod. Høyeste punkt

midt i rommet. Avvik innenfor 2 meter 18 mm. Avvik bod 25 mm i hele rommet. Laveste punkt yttervegg nord, høyeste punkt midt i rommet. Avvik innenfor 2 meter 19 mm. 1. Etasje: Avvik entre/stue 19 mm i hele rommet. Høyeste punkt ytterhjørne nord/vest, laveste punkt hjørne inn mot nabo ved kjøkken. Avvik innenfor 2. meter 12 mm. Avvik kjøkken 12 mm. Laveste punkt ytterhjørne innredning mot stue, høyeste punkt ytterhjørne innredning mot nabo. Avvik innenfor 2. meter 10 mm. 2. Etasje: Avvik trapperom 21 mm i hele rommet. Laveste punkt venstre side dør badrom, høyeste punkt venstre side dør stort soverom. Avvik innenfor 2. meter 19 mm. Avvik stort soverom 19 mm i hele rommet. Laveste punkt ytterhjørne nord/vest, laveste punkt gulv midt i rom inn mot seng. Avvik innenfor 2 meter 9 mm.

Radon, TG2

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

Pipe og ildsted, TG2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Feieluke er ikke tilgjengelig i denne leiligheten.

Rom Under Terreng, TG2

Bygningsdelen ansees som en risikokonstruksjon for kondens, yttervegg har ingen isoleringsevne.

Innvendige dører, TG2

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

Dør i kjeller er treg og har slått seg.

Våtrom

2. Etasje - Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

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

Skjøt mot gulv til venstre for vindu spriker noe ut og det er påvist forhøyede verdier i platens nedre del ved bruk av fuktindikator Protimeter MMS 2 i forhold til referansenivået. Årsak er trolig manglende tetning eller påkjenning på plate ved montering. Vindu er plassert i våt sone uten ytterligere tiltak, rammer med foringer og lister i tre.

2. Etasje Bad

Overflater Gulv, TG2

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er fall på gulv mot sluk, men ikke tilstrekkelig 1:50, 80 cm fra sluk eller 1:100 i hele

rommet. Det er utført vanntest mot dusjdør, noe vann kommer utover gulv mot innredning med vann på glass. Belegg er ikke sveiset i 45 grader i hjørner slik som forventes i henhold til norm. Belegg i hjørne inn mot soverom har noe bom/løst, skjøten er utbedret etter befaring av gulvlegger. Ved befaring ble det observert at dusjdør gnagde på belegg i bakkant ned mot dør, dette er sveiset og tettet av gulvlegger.

Tiltak

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er utført ny befaring av belegg i baderom 10.07, dusjdør var på dette tidspunktet demontert og forhold med skjøt i hjørne og belegg bak dusjdør var utbedret av gulvlegger. Forhold med gulv og dusjvegg må holdes under oppsikt.

2. Etasje - Bad

Sluk, membran og tettesjikt - TG2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Skade på belegg ved dusjdør. Løs sveis i hjørne, sveis ikke 45 grader.

2. Etasje - Bad

Ventilasjon, TG2

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

Kjøkken

1. Etasje - Kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Deler av røropplegg inne i baderom er nytt i 2025.

Ventilasjon, TG2

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ikke ventiler i kjellerstue, ventil i kjeller bod er tettet.

Andre VVS-installasjoner, TG2

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter type Høiax

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VVB er montert i rom uten sluk og uten avrenning.

Elektrisk anlegg, TG2

Sikringsskap montert i bod i kjeller med automatiske kurssikringer. På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas i perioden 1999-2009 anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

Innvendige trapper, TG3

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

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mangler rekkverk i kjeller.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar; Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse; Nyoppusset bad. Baderomsplater er montert som egeninnsats

Arbeid utført av; Sanitær- og varmeteknikk AS. Moss elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar; Ja

Beskrivelse; Nytt sluk/avløp. Ny membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar; Ja

Beskrivelse; Registrert i boligmappe

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar; Ja, kun av faglært

Beskrivelse; Rørfornyning

Arbeid utført av; Olimb

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre

installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar; Ja, kun av faglært

Beskrivelse; Oppført i boligmappe

Arbeid utført av; Moss elektro, Din elektriske

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar; Ja

Beskrivelse; Frittstående el bil lader ved parkeringsplass

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar; Ja, kun av faglært

Beskrivelse; Bygget ny terrasse etter drenering av eiendommen

Arbeid utført av; Jørgensen & Jørgensen

Tilleggs kommentar;

Kjøkken er fra 2020/2021 inkl. hvitevarer. Liten skade på flis ved kjøkken benk.

Innhold

1. etasje; Lys og romslig stue med utgang til solrik terrasse og hage. Delvis åpen kjøkkenløsning med god skap plass og spise plass. Praktisk entré med garderobeplass.

2. etasje: Tre gode soverom, hvor hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeskap. Nyere bad med dusj, servant og WC

Kjeller; Romslig kjellerstue med peis, praktisk vaskerom og boder.

Standard

Entré og gang

Boligen ønsker deg velkommen med en romslig entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her er det montert hyller og klesoppheng, samt plass til kommode eller garderobeløsning. Gulvet er belagt med lys enstavs laminat som går igjen i hele første etasje, og veggene er malt i lyse, nøytrale toner. Hvitmalt panel i himlingen gir et lyst og luftig inntrykk. Fra gangen er det adkomst videre til både kjøkken og stue.

Kjøkken

Kjøkkenet er romslig og innbydende, med vindu mot øst som gir flott utsyn over store, grønne friområder. Her er det rikelig plass til spisebord for hyggelige måltider med familie og venner. Innredningen er moderne og tidløs, med hvite profilerte fronter, heltre benkeplate og integrerte hvitevarer. Over benkene er det lagt dekorative mosaikkfliser. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, og en delvis åpen løsning mot stuen skaper en sosial og praktisk planløsning. Eier opplyser at innredning på vegg mot stue og entre er ny i 2020/2021. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Stue

Stuen er lys og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. En vedovn gir lun og koselig varme på kjølige dager. Fra stuen er det direkte utgang til en stor, vestvendt terrasse – perfekt for solrike ettermiddager og sene sommerkelder. Gulvet er belagt med lys enstavs laminat, og veggene er malt i moderne, nøytrale farger. Hvitmalt panel i himlingen gir et helhetlig og stilrent uttrykk.

Terrasse og uteområder

Terrassen er nylig oppgradert i forbindelse med ny drenering rundt boligen. Den strekker seg rundt hjørnet og helt frem til inngangspartiet, noe som gir flere lune og usjenerte uteplasser med både sol og skygge. Markise er montert over stuevindue for behagelig skygge på varme dager. Tett vegetasjon rundt eiendommen skjermer for innsyn og skaper en privat atmosfære. Gressklipping organiseres som dugnad i sameiet.

Bad

Badet ligger i boligens andre etasje og er nylig oppusset. Det fremstår som moderne og nesten ubrukt, med stilren innredning bestående av servantskap med dype skuffer, speil med belysning og dusjnise med glassdør. Det er montert mekanisk ventilasjon og nytt sluk, og rørfornyning er gjennomført. Et vindu i dusjsonen gir naturlig lys og lufting men består ikke av fuktbestandige materialer. Rommet har elektriske varmekabler.

Soverom

Boligen har tre romslige soverom i andre etasje, alle med lyse, malte overflater og hvitmalt himlinger. Ett av rommene har skyvedørsgarderobe, et annet har løst garderobeskap, og det tredje har plassbygget skap/bod – ideelt for oppbevaring.

Kjeller

Boligen har full kjeller med innredet kjellerstue, vaskerom og bod. Kjellerstuen har laminatgulv, malt panel og åpen peis, og fungerer utmerket som ekstra oppholdsrom for familiens yngre medlemmer. Merk at kjellerstuen ikke er godkjent for varig opphold og ikke kan benyttes som soverom. Takhøyden er 194 cm, og det foreligger ikke rømningsvei. Se ferdigattest for mer informasjon.

Bod med røropplegg til vaskemaskin

Bod/Vaskerommet i kjelleren er romslig og praktisk, med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, utslagsvask, varmtvannsbereder på 200 liter fra Høiax, sikringsskap med automatiske skrusikringer og arbeidsbenk. Det er også en liten bod for ekstra lagringsplass.

Barnevennlig og sentralt

Boligen ligger i et svært barnevennlig område med bilfrie gangveier, lekeplasser og store grøntområder. Det er kort vei til både barnehager og skoler, inkludert den

internasjonale CIS-skolen. Området oppleves som fredelig og tilbaketrukket, samtidig som det kun er ca. 2,5 km til Moss sentrum. Dagligvarebutikker, kollektivtransport og Rygge Storsenter ligger i gang- og sykkelavstand.

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.

Seler opplyser at lampe montert i gangen og i taket på det midterste soverommet i andre etasje ikke medfølger. Trevegg på terrasse følger heller ikke med.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Leiligheten er påkostet deler av kjøkken nytt i 2020/21 og nytt badrom i 2025. Borettslaget har påkostet nye fasader/dører/vinduer og taktekking i 2012 samt drenering og terrasse i 2024. Tekking er opplyst fra 2012

TV/Internett/Bredbånd

I området rundt Ørejordet er det gode muligheter for internett og bredbånd, spesielt via fiber:

Tilgjengelige løsninger:

Fiberbredbånd er godt utbygd i Moss, og Ørejordet er blant områdene med høy dekning

Flere leverandører tilbyr høyhastighets internett, inkludert:

Altibox – tilbyr lynraskt internett, TV og strømmetjenester via fiber.

Telenor, Telia, GlobalConnect og lokale aktører er også tilgjengelige via ulike nettverk.

Parkering

Egen parkering på fellesområde reservert til leiligheten rett ovenfor boligen. Tilkoblet El. bil lader

Solforhold

Hans Nielsen Hauges vei på Ørejordet i Moss ligger i et område med åpen og solrik beliggenhet, typisk for denne delen av byen.

Boligen har vestvendt hage eller uteplass, noe som gir ettermiddags- og kveldssol og ligger i et åpent boligfelt uten høye bygninger tett inntil, noe som gir gode solforhold store deler av dagen.

Boligen har lite skygge fra omkringliggende bebyggelse, spesielt i sommerhalvåret.

For en mer nøyaktig vurdering av solforhold gjennom året, kan du bruke tjenester som Norkart 3D Solforhold, hvor du kan simulere solens bane over eiendommen basert på adresse og tidspunkt

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

54288425

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektriske panelovner, varmekabler på bad samt peis/vedovn i stue og kjellerstue

Info strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket gjennom hele 2024 var på 9 947 KWh. I tillegg til elektrisk oppvarming er det benyttet vedovn i stue og kjellerstue til tilleggsvarme. Strømforbruk er forbrukerrelatert og varierer fra familie til familie. Husholdningen har stort sett bestått av en person siste halvår i 2024. Selger opplyse at det gjennomsnitt går med 1 favn med ved.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 800 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 004 664

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 018 656

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud 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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 6.721,-, hvorav kr 3.793,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Forøvrig inneholder felleskostnadene følgende; Diverse utvendig vedlikehold, kommunale avgifter som vann/avløp/eiendomsskatt, byggforsikring, kabel-tv og internett fra Telia og forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 721

Andel Fellesgjeld

Kr 402 963

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Det kan opplyses at borettslaget ikke har IN-ordning.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 971

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 957

Andel fellesformue

Kr 36 243

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vestre Øre Borettslag

Organisasjonsnummer

957403328

Andelsnummer

37

Om borettslaget

Østre Øre Borettslag ligger i et etablert og populært boligområde på Ørejordet, kun få minutter fra Moss sentrum. Borettslaget består hovedsakelig av rekkehus og lavblokker, og er kjent for sitt barnevennlige miljø, grønne uteområder og nærhet til både natur og byliv. Borettslaget har et godt bomiljø med mange barnefamilier og et aktivt nærmiljø. Flere av boligene har blitt oppgradert de senere årene, og området fremstår som velholdt og attraktivt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:

Annuitetslån

Rente Pt.: 5,8 %. Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: 467,-, hvorav renter utgjør

kr.365,- og avdrag utgjør kr.102,-.

Lånets løpetid: 2051.

Lånenr. 60308113305. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:

Annuitetslån

Rente Pt.: 5,8 %. Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: 323,-, hvorav renter utgjør

kr.193,- og avdrag utgjør kr.130,-.

Lånets løpetid: 2041.

Lånenr. 61188232247. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:

Annuitetslån

Rente Pt.: 5,8 %. Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: 615,-, hvorav renter utgjør

kr.548,- og avdrag utgjør kr.67,-.

Lånets løpetid: 2063.

Lånenr. 60308119141. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse.

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:

Annuitetslån

Rente Pt.: 5,75 %. Renter og avdrag pr. mnd. med dagens rente: 1.523,-, hvorav renter utgjør

kr.851,- og avdrag utgjør kr.672,-.

Lånets løpetid: 2039.

Lånenr. 60308124617. Bankforbindelse: Nordea

Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos borettslagets bankforbindelse

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Styret kan etter søknad innvilge andelseieren tillatelse til å holde to husdyr.

Forutsetningen er at dette er et dyrehold som egner seg for borettslaget, f.eks. med hensyn til størrelse, støy, og at det føres nødvendig tilsyn med dyreholdet. Det er en forutsetning at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse for andre naboer. Hvis dette skjer kan tillatelsen trekkes tilbake. Særlige regler for hundehold: At hunder bjeffer er i deres natur, men hundeeier må sørge for å hindre unødvendig bjeffing. Hunder må holdes i bånd til enhver tid utenfor leiligheten. Turgåing og lufting skal skje på andre steder enn borettslagets område, og ekskrementer må plukkes opp umiddelbart.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er vanlig at beboere i borettslag som Østre Øre Borettslag deltar i dugnader og bidrar til felles trivsel og vedlikehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vansjø Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 1105 i Moss kommune. Andelsnr. 37 i Vestre Øre Borettslag med orgnr. 957403328

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/2/1105:

06.11.1957 - Dokumentnr: 3339 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1737

01.01.2020 - Dokumentnr: 1287262 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0104 Gnr:2 Bnr:1105

01.01.2024 - Dokumentnr: 674868 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3002 Gnr:2 Bnr:1105

Ferdigattest/brukstillatelse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom i kjelleretasjen som er innredet og brukt som kjellerstue ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold. Rommet er forøvrig angitt som kjeller på byggetegningene, og bruksendringen er ikke omsøkt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.06.1958.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id KP_3002

Navn; Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype; Kommuneplanens arealdel

Status; Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse; 24.03.2021

Delarealer; Delareal 1 559 m

Arealbruk; Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn; Bolig

Reguleringsplaner

Navn; KLOMMESTEN - VESTRE ØRE - ØSTRE ØRE

Plantype; Eldre reguleringsplan

Status; Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse; 13.04.1957

Delarealer Delareal 1 402 m

Formål; Konsentrert småhusbebyggelse

Delareal; 158 m

Formål; Kjørevei

Adgang til utleie

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.

Andelseieren er en juridisk person

Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet

dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. Angi ønsket overtakelse i bud.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 800 000 (Prisantydning)

402 963 (Andel av fellesgjeld)

4 202 963 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 995 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

7 345 (Omkostninger totalt)

15 245 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 045 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 210 308 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 218 208 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 221 008 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 7 345

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Egenerklæring
Energiattest
Informasjon fra forretningsfører
Tilstandsrapport
Kommunale opplysninger
Vedtekter
Ordensregler

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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Digital annonsering
1 500 Kommunale opplysninger
19 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
5 995 Opplysninger fra forretningsfører (Vansjø BBL)
2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
1 500 Visninger/overtakelse per stk. 2. og 3. visning gratis - 50% rabatt
5 995 Eierskiftegebyr,

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 118 239

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

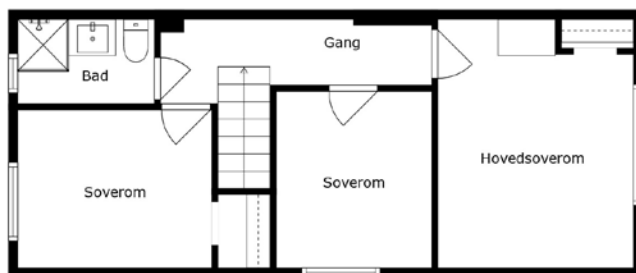
Anine Lind
Daglig leder / Eiendomsmegler
anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

Oppdragstaker

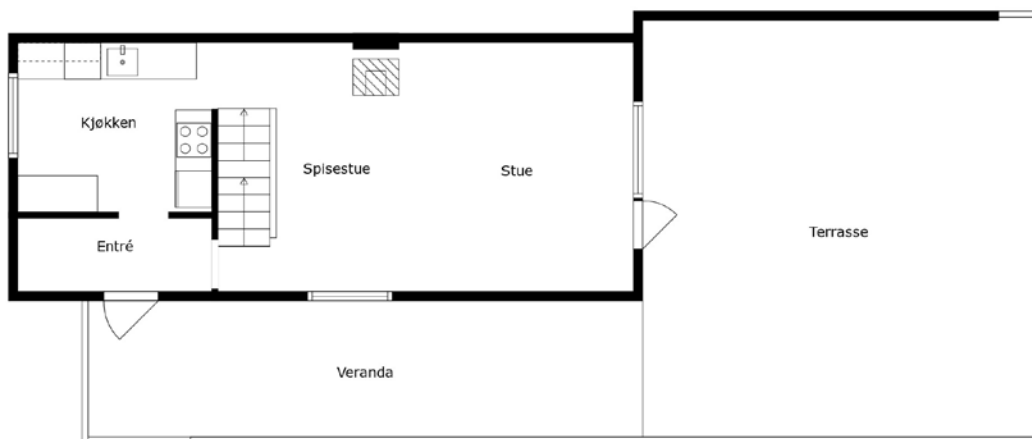
Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330
Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

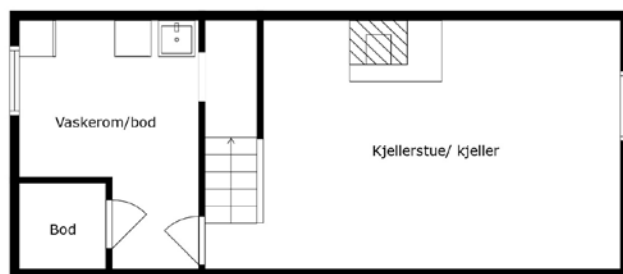
11.07.2025



3. Etasje



2. Etasje



1. Etasje

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

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



Aktiv Moss presenterer Hans Nielsen hauges vei 48A på Ørejordet



En innholdsrik, velholdt og familievennlig rekkehusleilighet som ligger idyllisk til på enden av en rolig rekke



Her får du en usjenert og solrik beliggenhet i et svært barnevennlig nabolag



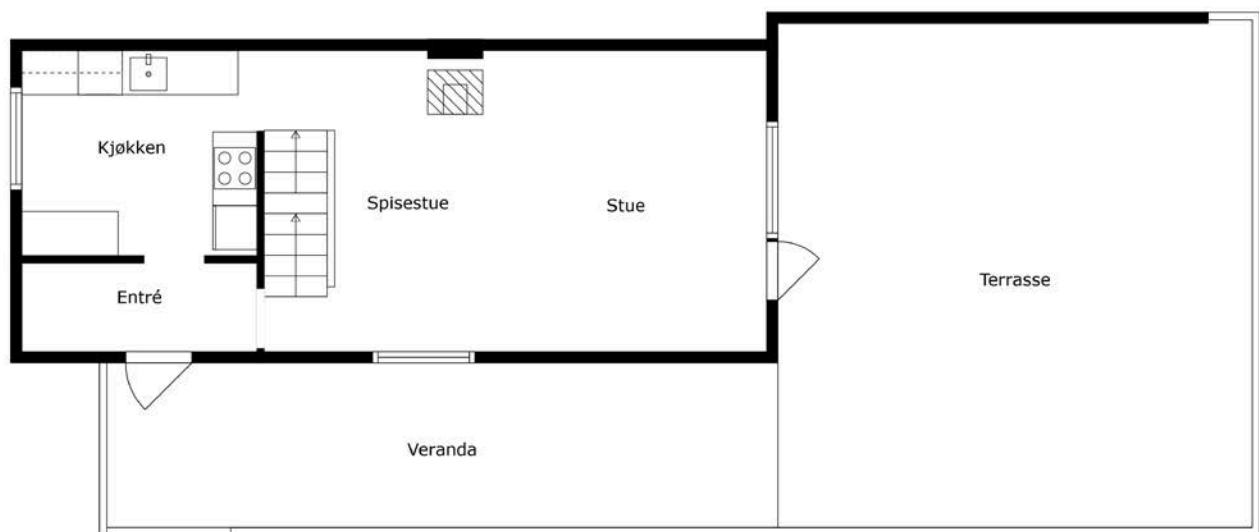
Flotte usjenerte uteplasser med god plass



Enderekkehus med ekstra lysinnslipp og privatliv



Koselig inngangsparti med asfaltert adkomst helt frem til døren.



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



Velkommen inn - her er det god plass til å henge fra seg yttertøyet og sette fra seg skoene



Fra entreen er det lett tilgang til kjøkkenet og videre inn i stuen



Romslig kjøkken med god plass til spisebord hvis man ønsker.



Masse benkeplass og stor vask



Integrerte hvitevarer, fliser over benkeplatene og vindu mot fellesareal



Det ekstra vinduet er med på å slippe inn rikelig med lys inn i stuen



Stue



Stuen er delikat oppusset med lyse og nøytrale farger



Her er det god plass til sofagruppe og spisebord



Fra stuen er det utgang til vestvendt og stor solrik terrasse



Her er det rikelig med plass til å nyte lange og varme sommerkvelder



Som endeleilighet er det også god plass på kortsiden av boligen. Her er det ingen gjennomgangstrafikk





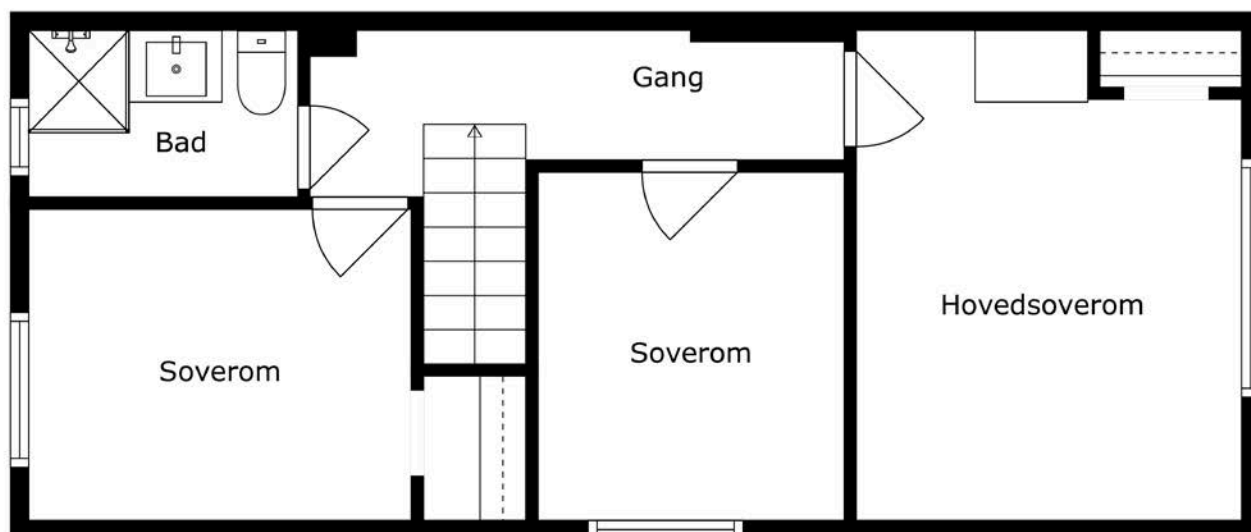
Privat foto



Uteplassen byr på flere solrike soner gjennom hele dagen



Åpen trapp opp til boligens andre etasje



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

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



Baderommet ble ferdig i år



Baderommet har dusjnise og moderne baderomsinnredning med underskap og overskap med speil. Vegghengt toalett



I andre etasje finner vi tre romslige soverom



Her er det montert skyvedørs garderobe med god plass



Delikat oppusset soverom

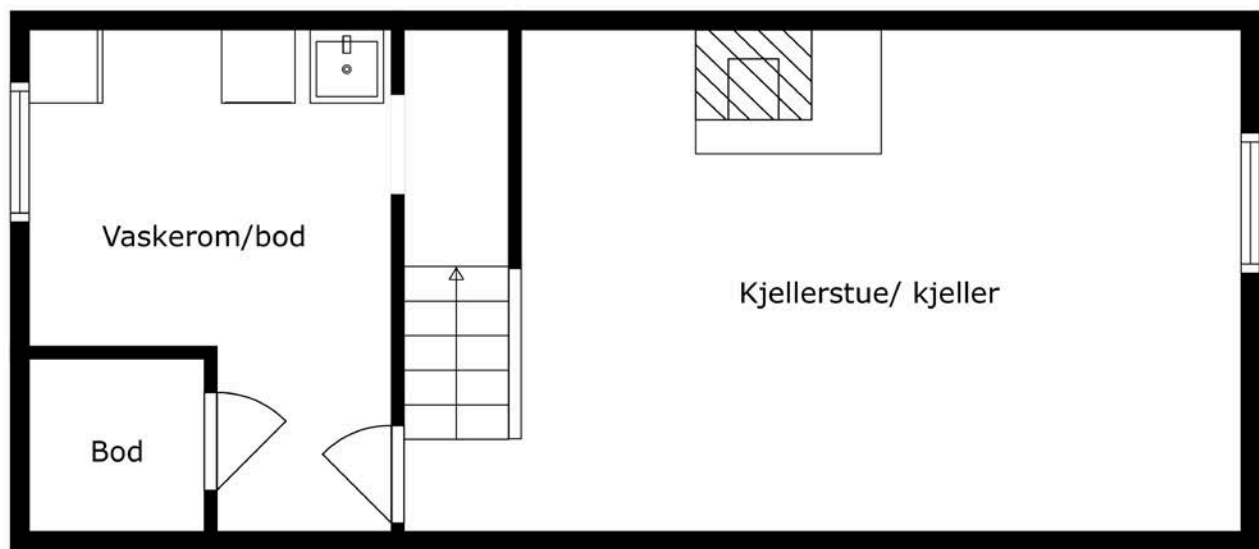




Soverom



Soverom



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

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



I kjelleretasjen er det innredet til kjellerstue. Perfekt for familiens tenåringer



Rommet er ikke søkt bruksendret fra kjeller til stue



Det ble for et par år siden utført dreneringsarbeider rundt hele boligen



Innenfor kjellerstuen finner vi et romslig bod med røropplegg til vaskemaskin



Ørejordet er kjent for sine store bilfrie friområder som ligger rett utenfor døren



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hans Nielsen Hauges vei 48 A, 1523 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 2, bnr. 1105

 Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 08.07.2025

Rapportdato: 10.07.2025

Oppdragsnr.: 10021-1768

Referansenummer: Z11134

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød

Vår ref: Ståle Frosterød



 **TAKSTMANN**
STÅLE FROSTERØD

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

Norsk takst

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



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

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

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

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

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

For mer informasjon se www.takstmannen.no

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

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

Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mosseregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstoppdrag av ulike karakterer.



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

Uavhengig Takstingeniør

staale@takstmannen.no

970 40 588



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehushleilighet med tre etasjer, adkomst fra 1. etasje.

Leiligheten er påkostet deler av kjøkken nytt i 2020/21 og nytt badrom i 2025.

Borettslaget har påkostet nye fasader/dører/vinduer og takteking i 2012 samt drenering og terrasse i 2024.

For ytterligere informasjon les alle bygningsdeler i denne rapport.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er ikke mulig å inspisere, tekking er opplyst fra 2012.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Eldre vinduer med 2-lags glass i kjeller.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse oppført med bjelkelag, gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte formpressede dører, furudør i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Det er utført søk med fuktindikator som gir høye verdier i hele gulvet, årsaken er ikke kjent men forholdet kan skyldes at lim under belegg ikke er tilstrekkelig tørket siden montering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Eier opplyser at innredning på vegg mot stue og entre er ny i 2020/2021.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern med rørfornyning utført av Olimb.
Opplysninger gitt av eier.

Boligen har naturlig ventilasjon.

I bod i kjeller er det montert skyllekar og røropplegg for vaskemaskin. Det er ikke montert sluk i rommet og installasjonene utgjør en fare for lekkasjevann med følgeskader i boligen. Det anbefales at det monteres vannstoppsystem for å begrense en eventuell skade i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter type Høiax

Sikringsskap montert i bod i kjeller med automatiske kurssikringer.

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat. Varsler er sammenkoplet med resten av bygningen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 2024.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

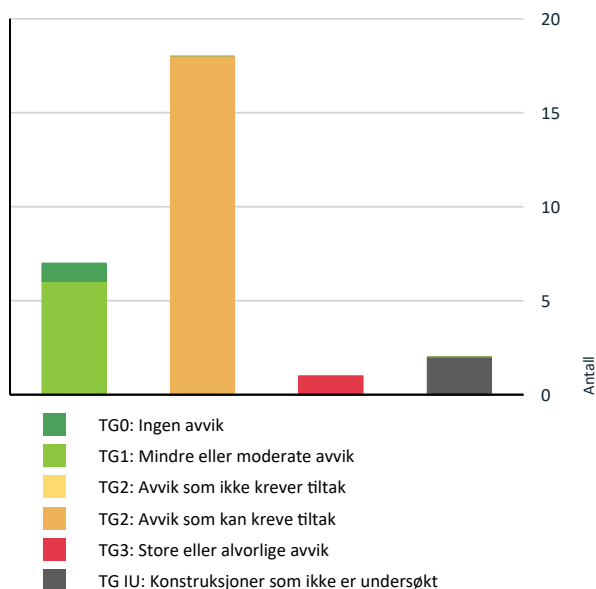
Boligbygg med flere boenheter

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

Kjeller er innredet til boligrom uten søknad om bruksendring. Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestilling.

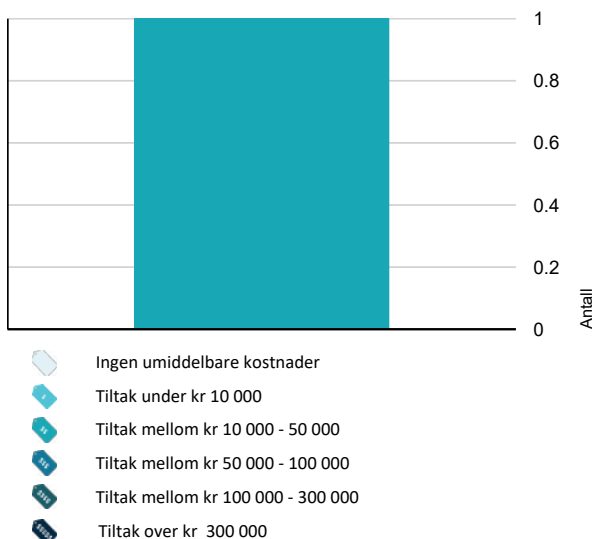
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er en del av et sameie/borettslag og konstruksjoner utover det som berører innvendig bolig i seksjonen er ikke vurdert med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Rapporten skiller ikke på vurdering av eventuelle bygningsdeler som omfattes av brl/sameiets vedlikeholdsansvar. Vurdering av eventuelt behov for vedlikehold/påkostninger beskrives i rapporten uavhengig hvilken som har ansvaret/må bekoste forholdet.

Regnskap og protokoller er ikke fremvist for denne andelen. Det tas forbehold om opplysninger som fremkommer i disse dokumenter.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1957

Kommentar

Vansjø bbl

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Baderom 2. etasje
2025	Modernisering	Terrasse/drenering
2012	Modernisering	Utvendige fasader/tak og vinduer/dører.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er ikke mulig å inspisere, tekking er opplyst fra 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Ny kledning i 2012.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Innvendig synlig skråtak, det er synlig at det er spalter i gesimskasser.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Eldre vinduer med 2-lags glass i kjeller.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vindu stort soverom subber noe i karm uk
Kjellervinduer har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehold, konsekvens av manglende vedlikehold er forkortet levetid på bygningsdelen.

Vindu på soverom må justeres for å unngå ytterligere slitasje.



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedør er treg i lås.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres retting av dør/lås for å lukke avvik.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført med bjelkelag, gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Deler av konstruksjonen har høyde over terreng mer en 50 cm og krav til rekkverk gjelder. Liggende spiler har større åpninger en 20 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Endre rekkverk eller fylle på terreng.

Tilstandsrapport



INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Eier opplyser at overflater gulv i 1. etasje og 2. etasje i trapperom og soverom vest/øst nye i 2023. Resterende overflater av ulike eldre dato.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Kjeller:

Avvik kjellerstue 24 mm. Laveste punkt yttervegg ved dør til bod. Høyeste punkt midt i rommet. Avvik innenfor 2 meter 18 mm.

Avvik bod 25 mm i hele rommet. Laveste punkt yttervegg nord, høyeste punkt midt i rommet. Avvik innenfor 2 meter 19 mm.

1. Etasje:

Avvik entre/stue 19 mm i hele rommet. Høyeste punkt ytterhjørne nord/vest, laveste punkt hjørne inn mot nabo ved kjøkken. Avvik innenfor 2. meter 12 mm.

Avvik kjøkken 12 mm. Laveste punkt ytterhjørne innredning mot stue, høyeste punkt ytterhjørne innredning mot nabo. Avvik innenfor 2. meter 10 mm.

2. Etasje:

Avvik trapperom 21 mm i hele rommet. Laveste punkt venstre side dør badrom, høyeste punkt venstre side dør stort soverom. Avvik innenfor 2. meter 19 mm.

Avvik stort soverom 19 mm i hele rommet. Laveste punkt ytterhjørne nord/vest, laveste punkt gulv midt i rom inn mot seng. Avvik innenfor 2 meter 9 mm.

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.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd.

Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

Vurdering av avvik:

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

Feieluke er ikke tilgjengelig i denne leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Ytterligere undersøkelser bør utføres for å lokalisere feieluk.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Vegger er uten isolering, panel montert på lekter rett på kald mur. Konstruksjonen har risiko for kondens.

Vurdering av avvik:

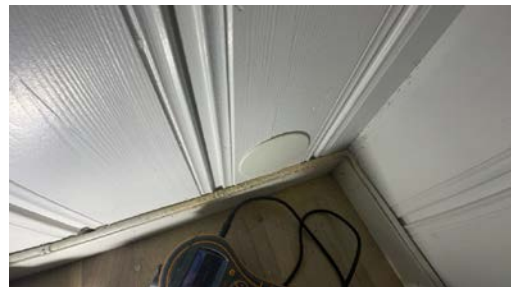
- Det er avvik:

Bygningsdelen ansees som en risikokonstruksjon for kondens, yttervegg har ingen isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefalte tiltak for denne type konstruksjon er å montere utvendig isolering.



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mangler rekkverk i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat gjelder montering av rekkverk i kjeller da det er dette forholdet som utløser TG 3 for denne bygningsdelen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede dører, furudør i kjeller.

Dører i 2. etasje av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Dør i kjeller er treg og har slått seg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justere eller bytte dør i kjeller.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Skjøt mot gulv til venstre for vindu spriker noe ut og det er påvist forhøyede verdier i platens nedre del ved bruk av fuktindikator Protimeter MMS 2 i forhold til referansenivået. Årsak er trolig manglende tetning eller påkjenning på plate ved montering.

Vindu er plassert i våt sone uten ytterligere tiltak, rammer med foringer og lister i tre.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er påføres tetningsmasse i skjøt og utenpå plate som et strakstiltak, dette er utført etter 1 befaringsgang (se bilde). For utbedring må plate(er) byttes, påføring av tetningsmasse vil trolig kun forsinke utvikling av skade på plate.

Vinduer og dører som er plassert i våt sone gir fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og fare for skader på trekonstruksjoner som er montert rundt disse åpningene.



Svelling skjøt plate, venstre side vindu mot gulv før påføring av fugemasse.



Vindu i våt sone uten ekstra tiltak.



Plate med svelling i skjøt.



Plate etter at det er lagt på fugemasse i skjøt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsrapport

Det er fall på gulv mot sluk, men ikke tilstrekkelig 1:50, 80 cm fra sluk eller 1:100 i hele rommet. Det er utført vanntest mot dusjdør, noe vann kommer utover gulv mot innredning med vann på glass.

Belegg er ikke sveiset i 45 grader i hjørner slik som forventes i henhold til norm.

Belegg i hjørne inn mot soverom har noe bom/løst, skjøten er utbedret etter befaring av gulvlegger.

Ved befaring ble det observert at dusjdør gnagde på belegg i bakkant ned mot dør, dette er sveiset og tettet av gulvlegger.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er utført ny befaring av belegg i badet 10.07, dusjdør var på dette tidspunktet demontert og forhold med skjøt i hjørne og belegg bak dusjdør var utbedret av gulvlegger. Forhold med gulv og dusjvegg må holdes under oppsikt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade på belegg ved dusjdør.

Løs sveis i hjørne, sveis ikke 45 grader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg/hjørne.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Det er utført søk med fuktindikator som gir høye verdier i hele gulvet, årsaken er ikke kjent men forholdet kan skyldes at lim under belegget ikke er tilstrekkelig tørket siden montering.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

T G 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Mindre skade flis ved kjøkkenbenk.

Eier opplyser at innredning på vegg mot stue og entre er ny i 2020/2021.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020

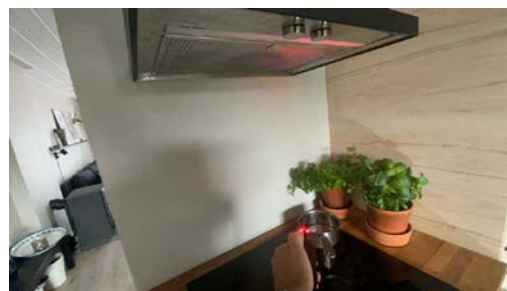
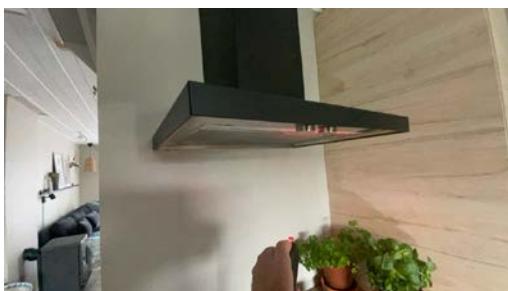
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Deler av røropplegg inne i badet er nytt i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern med rørfornyng utført av Olimb. Opplysninger gitt av eier.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ikke ventiler i kjellerstue, ventil i kjeller bod er tettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Åpne ventil i bod.



! TG 2 Andre VVS-installasjoner

I bod i kjeller er det montert skyllekar og røropplegg for vaskemaskin. Det er ikke montert sluk i rommet og installasjonene utgjør en fare for lekkasjevann med følgeskader i boligen. Det anbefales at det monteres vannstoppsystem for å begrense en eventuell skade i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter type Høiax

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VVB er montert i rom uten sluk og uten avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 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.

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

Sikringsskap montert i bod i kjeller med automatiske kurssikringer.

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.

1957

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

Ja Alle arbeider utført av dagens eier er opplyst utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger samsvarserklæringer fra:

-2020 diverse arbeider, bryter baderom, ovn bad, stikk gang 2. etg, stikk i stue, lampe gang m/oppheng.

-2020 Diverse arbeider, lys i gang og koplet utelys.

-2025 Nytt anlegg baderom (lys, stikk, varme og avtrekk på eks. kurs).

Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring for arbeider med innmat i sikringsskap, el-bil lader og arbeider utført i kjøkken.

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?

Ukjent - Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.

- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 15.03.2007.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Ja På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas i perioden 1999-2009 anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

Generell kommentar

Deksel på stikk bak sofa i kjeller har skade og må byttes.



 **Branntekniske forhold**

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat. Varsler er sammenkoplet med resten av bygningen.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei felles varsling
3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

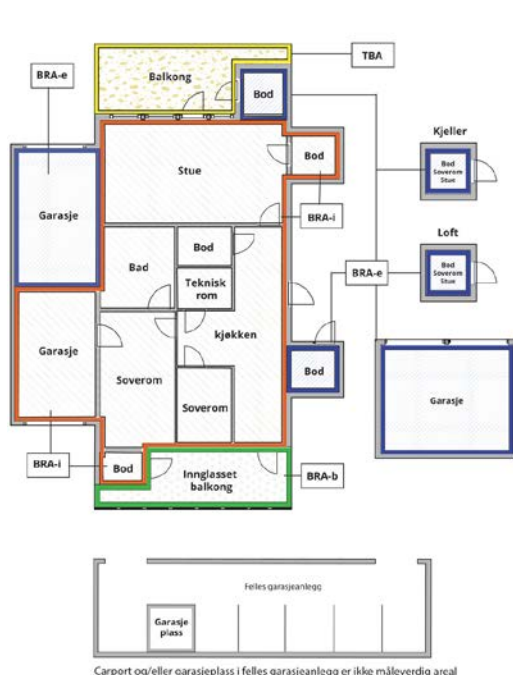
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	42			42	60
2. Etasje	43			43	
Kjeller	41			41	
SUM	126				60
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken		
2. Etasje	Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Kjellerstue, Bod, Bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller er innredet til boligrom uten søknad om bruksendring.

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ingen synlig brannskille mellom leilighetene

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført arbeider i regi av andelseier på badetrom 2. etasje.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller er innredet til boligrom uten rømningsvei, tilstrekkelig lysareal og takhøyde. Takhøyde i kjeller er 1.94m

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	111	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2025	Ståle Frosterød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1105		0	1559.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hans Nielsen Hauges vei 48 A

Hjemmelshaver

Vestre Øre Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Vestre Øre	957403328		Vansjø BBL	Vanessa Parkes Aas.

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
37	36 243	31.12.2024	402 963	04.07.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevet bolig ligger med kort vei til Moss sentrum, samt til strand og skog. Moss byr på et mangfold av muligheter og en rekke fasiliteter, enten man liker skog og mark, sjø og strand, eller det mer urbane liv. Sentrum, som ligger nær sjøen, har en rekke kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og Amfi kjøpesenter. Like utenfor sentrum finner man også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter. Flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder ligger i gangavstand fra sentrum, og Nesparken er det sentrale rekreasjonsområdet med turstier, grønne plener, strender og nyoppusset aktivitetshus. I sentrum finner man Moss jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden/Sverige. Toget til Oslo tar 40 min. Det er også fergeforbindelse med Vestfold v/Horten. Kjører man i 5 min. ut av sentrum, er man på E6, som tar en til Oslo og/eller Svinesund i løpet av ca.45 min.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkopledd avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Tomten opparbeidet med gangarealer og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Den månedlige felleskostnad er p.t. kr 6.721,-, hvorav kr 3.793,- er faste fellesutgifter inklusive eventuelle avsetninger til fremtidig vedlikehold og sparing.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
5 424 000

År
2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.07.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Moss kommune	12.03.1957	Plantegning	Gjennomgått		Nei
Vansjø BBL	04.07.2025	Meglerbrev	Gjennomgått		Nei
Din Elektriker	17.02.2020		Gjennomgått		Nei
Din Elektriker	10.02.2020		Gjennomgått		Nei
Mos Elektro	10.02.2025		Gjennomgått		Nei
Sanitær & varme Teknikk as	04.02.2025	Dokumentasjon baderom.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.07.2025	
2	11.07.2025	
3	11.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning del befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Z11134>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Moss	
Oppdragsnr.	
1114250040	

Selger 1 navn
Vanessa Parkes Aas

Gateadresse	
Hans Nielsen Hauges vei 48A	

Poststed	Postnr
MOSS	1523

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1114250040

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nyoppusset bad Baderomsplater er montert som egeninnsats
Arbeid utført av	Sanitær- og varmeteknikk AS. Moss elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt sluk/avløp. Ny membran
-------------	-----------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Registrert i boligmappe
-------------	-------------------------

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørforying
Arbeid utført av	Olimb

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppført i boligmappe
Arbeid utført av	Moss elektro, Din elektriker

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Frittstående el bil lader ved parkeringsplass
-------------	---

Document reference: 1114250040

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bygget ny terrasse etter drenering av eiendommen

Arbeid utført av

Jørgensen & Jørgensen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1114250040

Tilleggskommentar

Kjøkken er fra 2020/2021 inkl hvitevarer. Liten skade på flis ved kjøkken benk.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

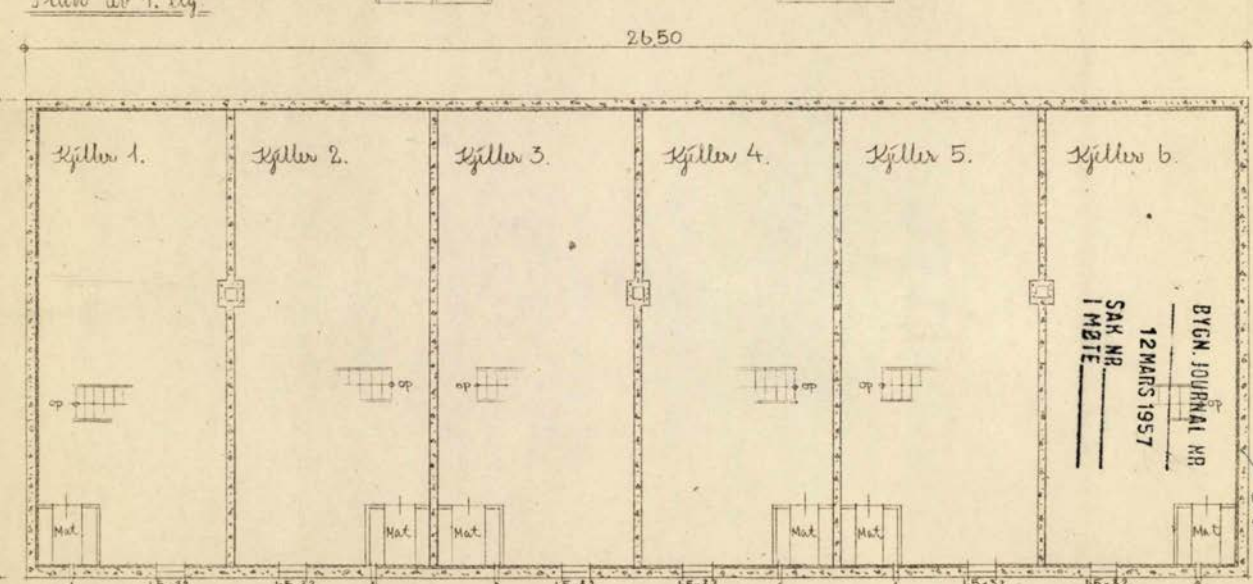
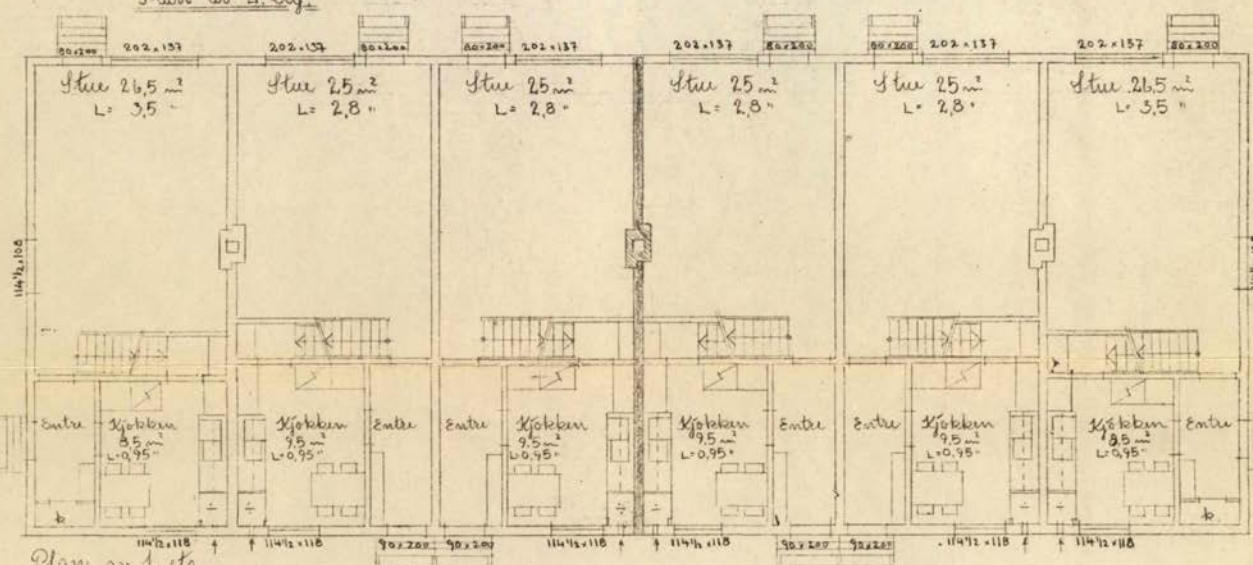
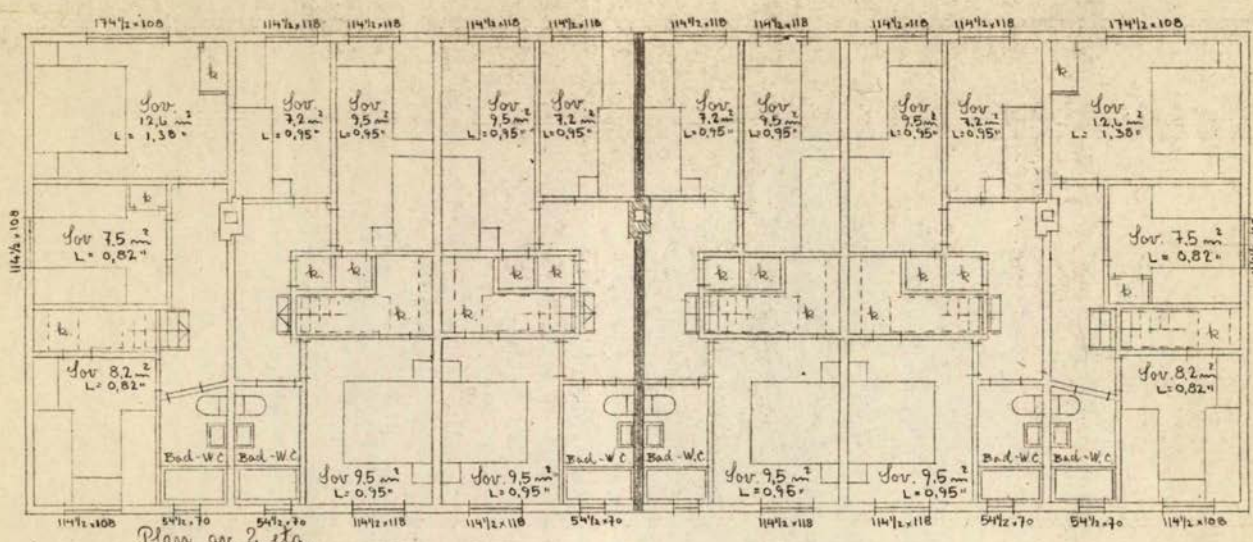


Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

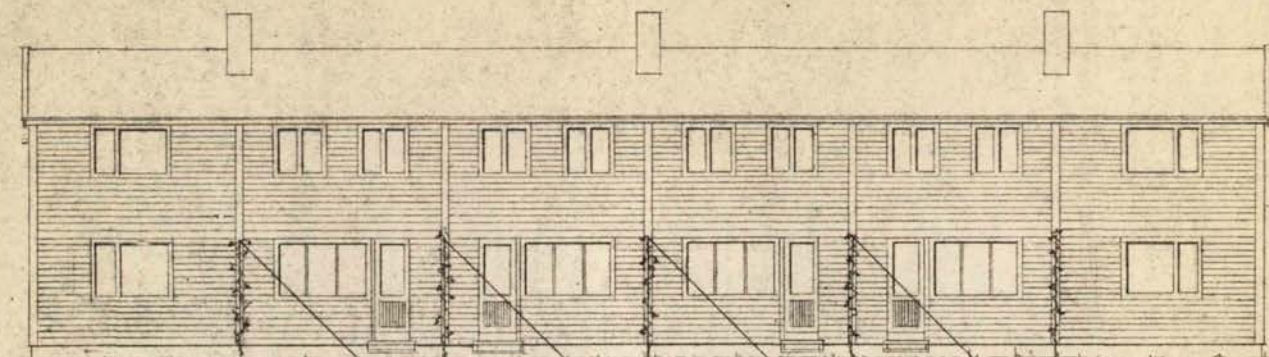
Document reference: 114250040



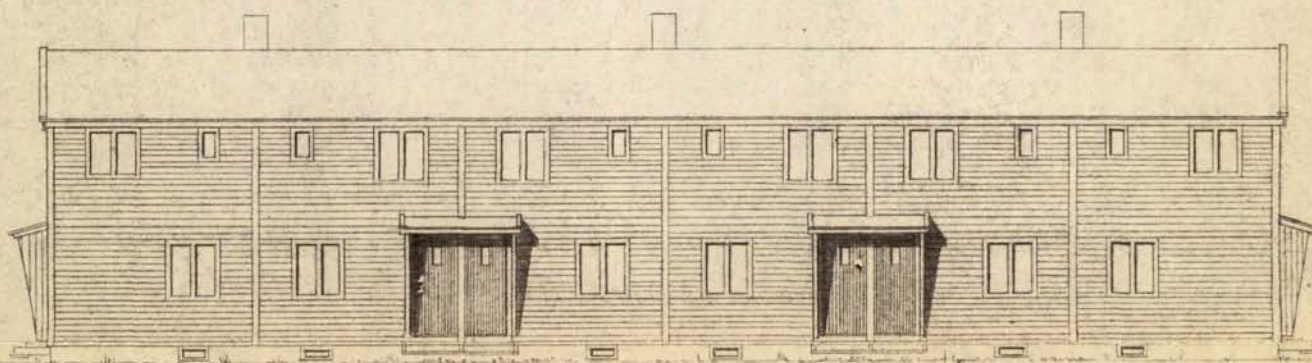
Selvanghus Type 608.
 Planer - mål 1:100.
 Oslo 10-9-1956, F.V.

BYGN. JOURNAL NR
 12 MARS 1957
 SAK NR
 I MÅTE

88.57.



Skuffasade



Inngangsfasade

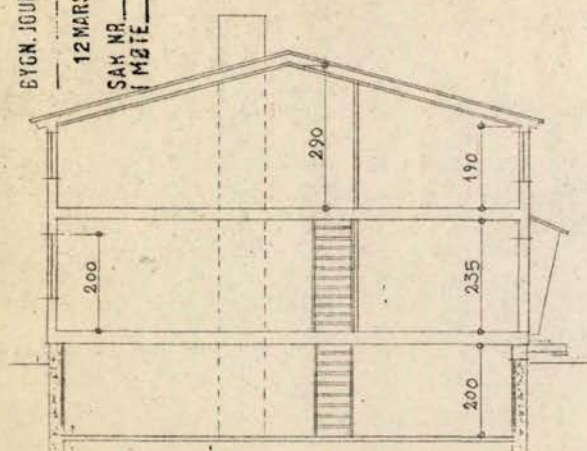
88/57

BYGN. JOURNAL NR.

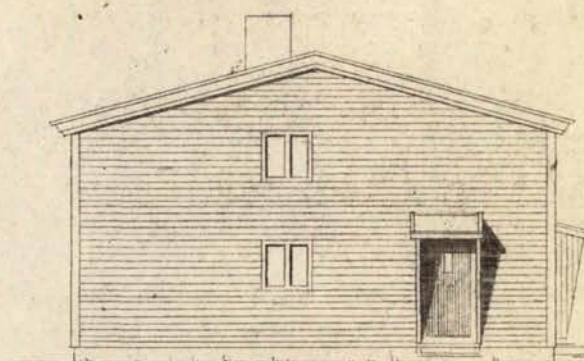
12 MARS 1957

SAK NR.

MØTE



Snitt



Garb.

Selvaaghus Type 608.

Fasader og snitt - mål 1:100.

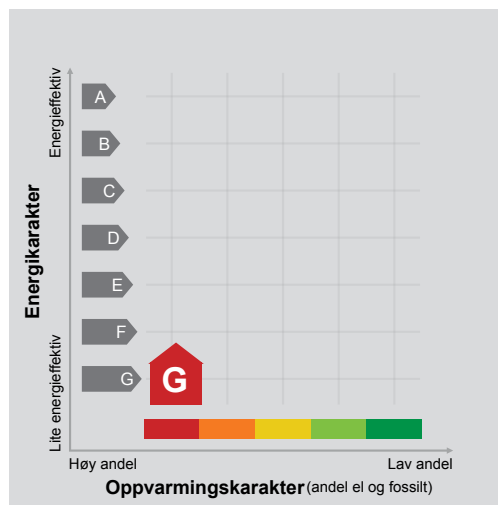
Oslo 10-9-1956 F.U.

zw. 29/12-56
F.U.

ENERGIATTEST



Adresse	Hans Nielsen Hauges vei 48A
Postnummer	1523
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	1105
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145708141
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-143543
Dato	03.07.2025



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

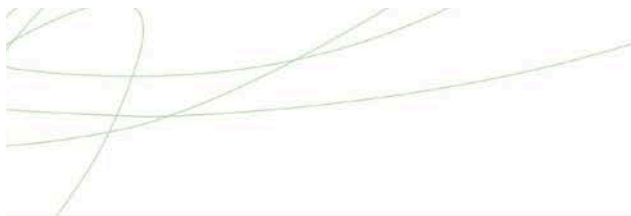
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken 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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Montere automatikk på utebelysning

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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1955
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 120
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

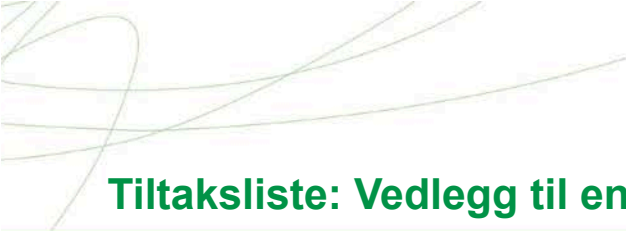
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Garasjeanlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/1105
Adresse: Hans Nielsen Hauges vei 48A
Dato: 03.07.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025
N 6588200

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.



Vestre Øre borettslag Etablert 1957

Husordensregler

Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på borettslagets materielle verdier og utemiljø. Etterlevelse av reglene fra beboerne bidrar til godt naboskap i Vestre Øre Borettslag.

1. Alle leieboere bør i gjensidig forståelse søke å opprettholde ro og orden i og omkring husene. Om natten, regnet fra kl. 22.00 til kl. 07.00, skal det være mest mulig ro i leilighetene og på området omkring husene så ikke naboer forstyrres.

Bruk av motoriserte redskaper eller lignende skal ikke brukes etter kl. 21:00 på hverdager og etter kl. 17:00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det ikke benyttes motoriserte redskaper.

2. Leilighetene må bare benyttes til beboelse. Borettslagets styre kan gi dispensasjon.
3. Biler må ikke parkeres i stikkveiene, blant annet fordi de vil hindre utrykningskjøretøy. Barnevogner, sykler, kjelker, sparkesykler etc. må ikke settes slik at de sperrer for fri ferdsel.
4. Avfall sorteres etter de til enhver tids gjeldende bestemmelser gitt av kommunen.
5. Det kan søkes til styret om installering av varmepumpe og om etablering av elbil lader.
6. Rundt hver rekke skal det være fri passasje, 1,5 meter, mot eiendomsgrense/hekk.
7. Dyrehold

Styret kan etter søknad innvilge andelseieren tillatelse til å holde to husdyr. Forutsetningen er at dette er et dyrehold som egner seg for borettslaget, f.eks. med hensyn til størrelse, støy, og at det føres nødvendig tilsyn med dyreholdet. Det er en forutsetning at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse for andre naboer. Hvis dette skjer kan tillatelsen trekkes tilbake.

Særlige regler for hundehold: At hunder bjeffer er i deres natur, men hundeeier må sørge for å hindre unødvendig bjeffing. Hunder må holdes i bånd til enhver tid utenfor leiligheten. Turgåing og lufting skal skje på andre steder enn borettslagets område, og ekskrementer må plukkes opp umiddelbart.

8. Det overlates til andelseierne i hvert enkelt hus å bestemme hvordan man vil ordne med beplantning på husets fellesområde. Dersom man ønsker å sette opp eller fjerne hekker og trær, må samtykke fra de nærmeste berørte naboer i borettslaget innhentes.

Beplantning på hver boenhet (særareal) skal holdes ved like av den enkelte andelseier. Dette gjelder plenklipp, lusing o.l. Busker og annen beplantning skal ikke være høyere enn 4 meter. Etter enighet med beboerne i den aktuelle rekken kan det kun plantes busker, som ikke blir høyere enn 4 meter, uten søknad til styret.

Dersom det er enighet i en husrekke om at det ønskes å plante et tre, skal det søkes til styret på vegne av hele rekka. Styret kan godkjenne treplanting.

Beskjæring og vedlikehold av trær er del av borettslagets vedlikeholdsplan og sikkerhets- og HMS plan.

9. Hver husrekke er ansvarlig for å sette opp en egen plan/liste for snømåking på gangvei foran hus, gangvei til søppelkasser, postkasser og bilvei, samt rundt postkassestativ og søppelstativ. Det skal være fremkommelighet for gående, barnevogner, utrykningskjøretøy og søppelbil.

Hver husrekke er ansvarlig for å sette opp en egen plan/liste for gressklipping på fellesareal rundt huset. Dersom det ikke blir utarbeidet en plan vil styret sette opp en slik plan for der det er nødvendig.

10. Henvendelser til styret skal skje skriftlig.

11. Forandring i husordensreglene kan vedtas av styret..

Revidert 06.02. 2025.

Nabolagsprofil

Hans Nielsen Hauges vei 48A - Nabolaget Øre - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Melløs	4 min
Linje 21, 24, 200, 201, 600, 630, 633	0.3 km
Moss stasjon	21 min
Linje RE20, RX20, R21, R23x	1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	9 min
96 elever, 8 klasser	0.8 km
Melløs skole (1-7 kl.)	10 min
346 elever, 23 klasser	0.9 km
Øreåsen skole (1-7 kl.)	13 min
305 elever, 21 klasser	1.1 km
Bytårnet skole (1-10 kl.)	16 min
461 elever, 33 klasser	1.4 km
Malakoff videregående skole	11 min
1000 elever, 46 klasser	1 km
Kirkeparken videregående skole	22 min
710 elever, 28 klasser	1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Lilleeng Helsepark	8 min
Melløs Stadion Moss	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

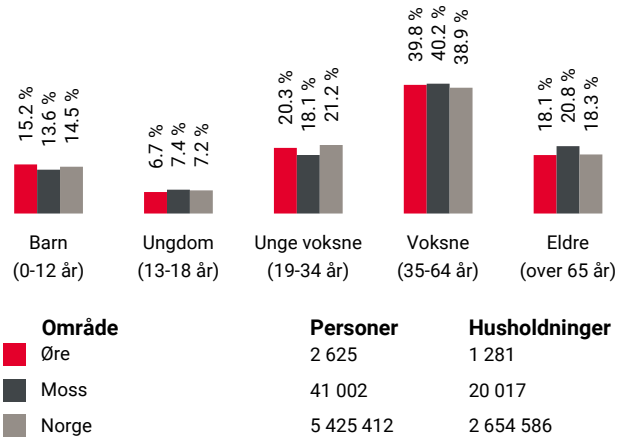
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ørejordet barnehage (1-5 år)	4 min
113 barn	0.3 km
Melløsparken barnehage (1-5 år)	9 min
85 barn	0.7 km
Gaupefaret barnehage (1-5 år)	15 min
92 barn	1.2 km

Dagligvare

Kiwi Melløs	5 min
PostNord	0.4 km
Kiwi Høyden	8 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



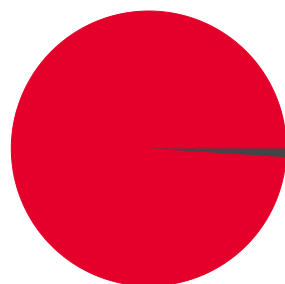
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100

Sport

	Melløs stadion Fotball, friidrett	5 min	0.4 km
	Øre idrettspark Fotball	5 min	0.5 km
	Spenst Moss	13 min	
	Actic Moss	12 min	

Boligmasse



■ 99% rekkehus
■ 1% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Rygge Storsenter

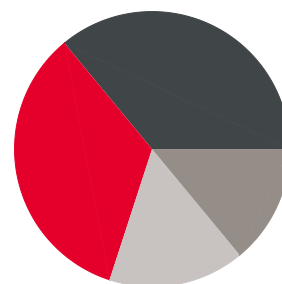
13 min



Boots apotek Lilleeng Helsepark

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



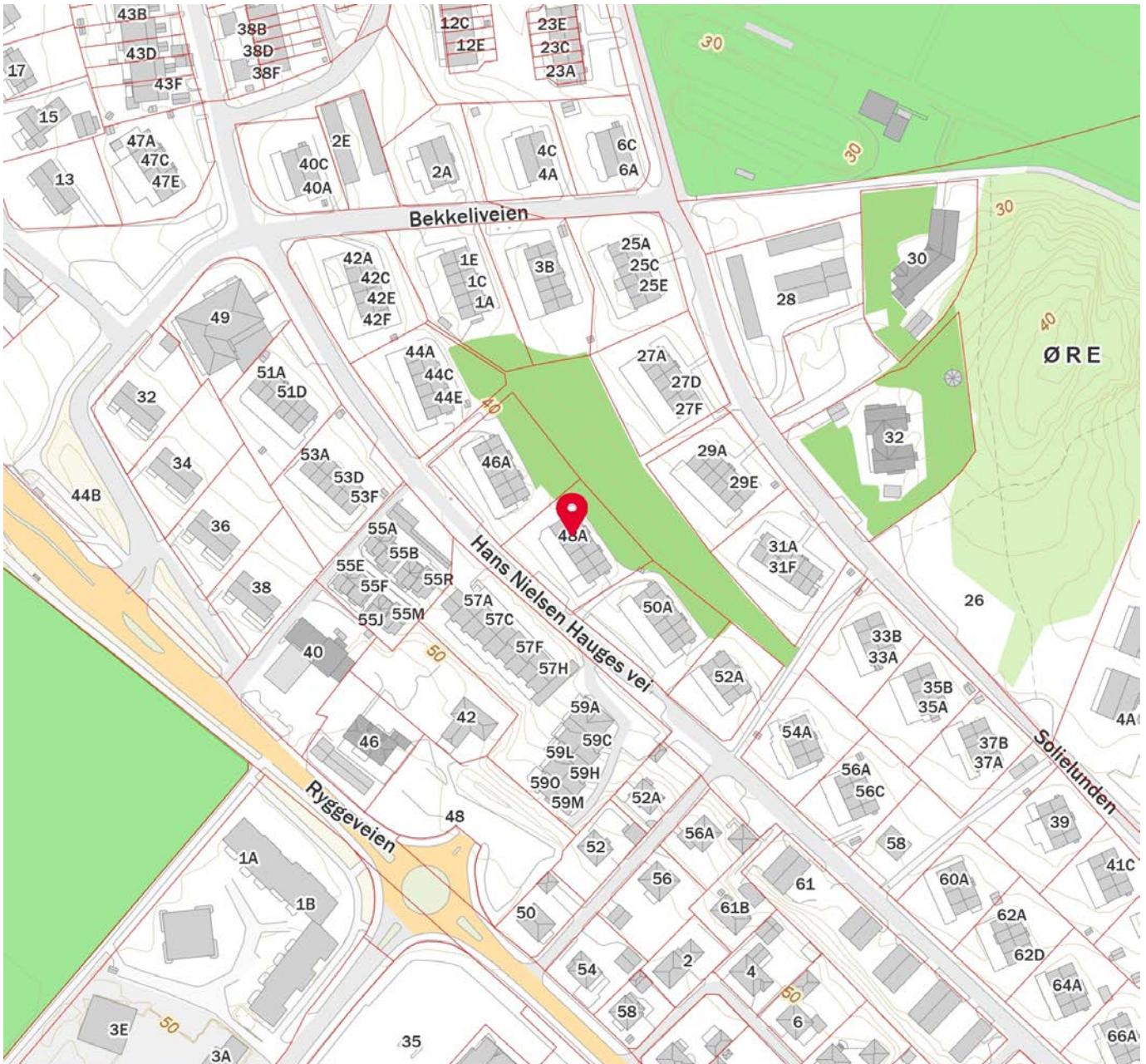
0%

45%

■ Øre
■ Moss
■ Norge

Sivilstand

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





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hans Nielsen Hauges vei 48A
1523 MOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Baard Janitz

Telefon: 971 43 122
E-post: baard.janitz@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet 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