

aktiv.



Kleiva 4, 1534 MOSS

**Bolig m/ 3 utleiedeler, 2 av de
utleid - Totalt 8 soverom, 3 bad og
3 kjøkken - God standard -
Barnevennlig beliggenhet**



Eiendomsmegler

Helene Ellefsen

Mobil 415 51 060

E-post helene.ellefsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 500 000,-
Omkostn.: Kr 213 890,-
Total ink omk.: Kr 8 713 890,-
Selger: Hans Petter Kverneng
Marit Jensvold Kverneng

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 265/265 kvm
Tomtstr.: 638.6 kvm
Soverom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 1023
Oppdragsnr.: 1114260004

Bolig m/ 3 utleiedeler, 2 av de utleid - Totalt 8 soverom, 3 bad og 3 kjøkken - God standard

Kleiva 4 presentert av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen!
En flermannsbolig med 3 utleiedeler, hvorav 2 av de er utleid i dag.

U0101 er tidligere leid ut for kr. 16.000,- i mnd. eks. strøm.
H0101 er i dag leid ut for kr. 13.700,- i mnd. eks. strøm. Leien øker fra 01.05 til kr. 17.000,-
H0201 er i dag leid ut for kr. 8.600,- i mnd. eks. strøm.

Eiendommen har blitt løpende oppgradert gjennom årene og holder en god standard.

Boligen i underetasjen inneholder 3 soverom av god størrelse, et pent kjøkken, flislagt bad, spisestue og stue med utgang til egen skjermet uteplass.

Boligen i 1. etasje inneholder 4 soverom, et stort flislagt bad, kjøkken, stue og gang. Utgang til balkong fra stuen.

Boligen i 2. etasje inneholder 1 soverom, flislagt bad og stue med åpen kjøkkenløsning. Stor balkong.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	84
Nabolagsprofil	120
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 265 kvm

BRA totalt: 265 kvm

TBA: 54 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 85 kvm Bod, bad, stue, soverom, kjøkken, vindfang, soverom 2, soverom 3

1. etasje

BRA-i: 118 kvm Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, entré for 2. etasje

2. etasje

BRA-i: 62 kvm Bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, trapperom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

14 kvm

1. etasje

5 kvm

2. etasje

35 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023. Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

638.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Gruslagt gårdsplass med flere biloppstillingsplasser.

Beliggenhet

Mosseskogen er et attraktivt og veletablert boligområde som kombinerer nærhet til bylivet med direkte adkomst til naturskjønne omgivelser. Her kan du nyte en rolig og skjermet hverdag, samtidig som servicetilbud og fasiliteter er lett tilgjengelige.

Rett utenfor døren finner du flotte turmuligheter i skog og mark, med turvei som strekker seg videre fra Gamleveien. Området er ideelt både for daglige mosjonsturer og lengre turer i helger og ferier. Et populært utfartsmål er Molbekktjernet, kjent for sin vakre natur, historiske spor og et rikt plante- og dyreliv.

For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk, med både barnehage og skole innen kort gangavstand. I tillegg ligger to dagligvarebutikker langs adkomstveien, noe som gjør hverdagsinnkjøp enkelt og effektivt.

Moss sentrum nås enkelt til fots eller med sykkel på få minutter. På vei dit passerer du Verket – et spennende byutviklingsområde i sterk utvikling, hvor tidligere industriområder forvandles til en moderne og levende bydel. Her finner du blant annet restauranter, skoler, kulturtilbud og Verket Scene. Den nye parken ytterst på Verket, med sandstrand og fine rekreasjonsområder, er blitt et populært samlingspunkt.

For pendlere er Kambo stasjon et godt alternativ til Moss stasjon, med gode parkeringsmuligheter og enkel adkomst. Togreisen til Oslo S tar cirka 34 minutter fra Kambo og rundt 30 minutter fra Moss. I tillegg har Mosseporten stoppested for ekspressbuss med forbindelser til både Oslo og Gardermoen.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Stian Pettersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter.

Boligen er oppført over 3 plan.

Det er parkeringsmuligheter på eiendommen.

Boligen holder hovedsakelig god standard og boligen har løpende blitt vedlikeholdt.

Utearealet er normalt opparbeidet.

UTVENDIG:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå pga. at taket var dekket med snø på befaringsdagen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Fra stuen i 2. etasje er det utgang til balkong på ca 35m² med tett rekkverk.

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til balkong på ca 5m² og tett rekkverk.

Fra stuen i underetasje er det utgang til terrasse på 14ca m² med tett rekkverk av tre.

INNVENDIG:

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen formpressede innedører med profil.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken for 2. etasje er på 100 liter fra 2017 er montert på badet.

Varmtvannstanken for 1. etasje er på 194 liter fra 2017 er montert på badet.

Varmtvannstanken for underetasjen er på 194 liter fra 2017 er montert i boden.

Sikringskapsene er oppført i hver etasje med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD:

Det er byggegrunn av fjell.

Det foreligger ingen opplysninger om at dreneringen er fornyet siden byggeår.

Vurderingen er basert på alder og normal levetid (ca. 30 år). Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er gjort noe omgjøringer i forhold til de opprinnelige tegningene. 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.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket, øker risikoen for aldringsrelaterte skader som svekket tetthet, sprekker og materialtretthet. Dette kan medføre fuktinntrenging, kondensproblemer og redusert levetid for takkonstruksjonen.

Tiltak:

Undertaket bør følges opp jevnlig med visuell kontroll fra loftsrom og eventuelt suppleres med inspeksjon ved utskifting eller vedlikehold av taktekking. Det må påregnes utskifting eller større vedlikehold i løpet av de nærmeste årene for å sikre fortsatt tett og funksjonell takkonstruksjon.

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Konsekvens: Manglende snøfangere kan medføre fare for nedfall av snø og is fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller bygningsdeler under. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, vurderes mangelen som en sikkerhetsrisiko der ferdsele eller opphold forekommer nær takfoten.

Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere på takflater over inngangspartier, gangsoner og områder hvor personer eller eiendeler kan bli utsatt for snø- og isras. Dette vil bedre sikkerheten og redusere risiko for skade.

Konsekvens:

Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur kan føre til oppfukning av grunnmuren, økte fuktbelastninger på konstruksjonen og i verste fall setningsskader eller innsig av vann til kjeller/underetasje.

Tiltak:

Takvann bør ledes bort fra grunnmuren ved å etablere tette og fallriktige utkast eller forlenge nedløp til terreng som heller bort fra bygningen. Tiltaket reduserer fuktbelastningen og forlenger levetiden til grunnkonstruksjonene.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt skjevhet i stuen i 1. etasje.

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.

Konsekvens:

Skjevheter i etasjeskillet kan indikere bevegelser i bærekonstruksjonen, setninger i grunnen eller deformasjoner i bjelkelaget. Slike forhold kan over tid medføre ytterligere skjevheter, sprekkdannelser i overflater og redusert funksjon i dører og vinduer. I alvorlige tilfeller kan det også påvirke byggets bæreevne og konstruktive stabilitet.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til skjevhetene. Dersom årsaken skyldes svikt i bærende konstruksjoner eller setninger i grunnen, bør dette utbedres av fagkyndig. Ved kosmetiske eller mindre avvik kan tiltak begrenses til utjevning ved gulvavretting eller justering av overflater.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

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. Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke ledes effektivt bort fra gulvet. Dette kan gi stående vann, økt fuktbelastning og risiko for lekkasjer, misfarging eller skader på overflater og konstruksjon over tid.

Tiltak:

For å sikre riktig avrenning må gulvet bygges om med korrekt fall mot sluk. Tiltaket innebærer normalt opphugging av eksisterende gulv og ny oppbygging med fall iht. gjeldende forskriftskrav.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak: Det må innhentes dokumentasjon. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.

Konsekvens:

Membranens utførelse og tilstand kan ikke konstateres da den ikke er synlig, og det

foreligger heller ingen dokumentasjon på arbeidets utførelse. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens tetthet og levetid. Dette kan medføre risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen ikke er korrekt utført.

Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført arbeid dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør eier være oppmerksom på at membranens tilstand er ukjent, og vurdere nærmere undersøkelse eller utskifting ved oppussing.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Konsekvens

Det er registrert svelling og fuktrelaterte skader på baderomsinnredning. Dette indikerer at innredningen har vært utsatt for fuktpåvirkning over tid, enten fra lekkasje, sprutvann eller høy luftfuktighet. Svelling i plater og materialer kan medføre redusert styrke, deformasjoner og svekket funksjon på skuffer og dører. Skaden kan også være et symptom på utilstrekkelig fuktsikring eller mangelfull ventilasjon i rommet. Videre fuktbelastning kan føre til ytterligere forringelse av innredningen og økt risiko for hygieniske forhold som lukt og muggsoppvekst.

Tiltak

Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares. Dette kan innebære kontroll av rørkoblinger, servant, avløp og eventuelle lekkasjepunkter, samt vurdering av ventilasjon og bruksmønster. Skadet baderomsinnredning bør repareres eller skiftes ut, da svelling normalt ikke lar seg reversere. Ved utskifting anbefales det å benytte fuktbestandige materialer tilpasset våtrom. Eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. Det ble registrert manglende skrue i klemringen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Det må innhentes dokumentasjon. Konsekvens:

Membranens utførelse og tilstand kan ikke konstateres da den ikke er synlig, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på arbeidets utførelse. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens tetthet og levetid. Dette kan medføre risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen ikke er korrekt utført.

Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført arbeid dersom dette finnes. Dersom

dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør eier være oppmerksom på at membranens tilstand er ukjent, og vurdere nærmere undersøkelse eller utskifting ved oppussing.

Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.

Konsekvens:

Det er registrert manglende skruer i klemringen på sluket. Manglende festemiddel kan medføre at klemringen ikke holder tett mot membranen, noe som øker risikoen for at vann kan trenge forbi sluket og ned i underliggende konstruksjoner. Dette kan føre til fuktskader som ikke er synlige på befaringsdagen, samt økt risiko for utvikling av mugg- og råteskader over tid.

Tiltak:

Manglende skruer i klemringen bør monteres i henhold til slukleverandørens anvisninger for å sikre korrekt innfesting og tetthet. Det anbefales at arbeidet utføres av fagkyndig person. Dersom korrekt tetthet ikke kan dokumenteres, bør sluket og tilknytningen til membran kontrolleres nærmere, eventuelt ved åpning.

Ventilasjon

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

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

Manglende ventiler i oppholdsrom medfører redusert luftutskifting og kan gi dårlig inneklima. Dette kan føre til økt fuktbelastning, kondens, lukt og risiko for muggdannelse over tid. Luftkvaliteten kan oppleves tung og påvirke komforten i rommet.

Tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsløsning i rommet, for eksempel ved montering av veggventiler eller ventil i vindu. Løsningen bør dimensjoneres i henhold til gjeldende krav til ventilasjon. Etter etablering av ventiler bør inneluftens kvalitet og fuktforhold følges opp.

Varmtvannstank - 2

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra

varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Konsekvens:

Manglende avrenning eller annen sikker løsning fra varmtvannstankens sikkerhetsventil kan føre til vannskader ved lekkasje eller utløsning av ventilen. Dette kan gi fuktskader på gulv, vegg og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å etablere forsvarlig avrenning fra sikkerhetsventil, enten via åpen avløpsledning til sluk eller annen dokumentert løsning. Tiltaket bør utføres av autorisert rørlegger i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringssystemet er overskredet, øker risikoen for redusert funksjon, tilstopping og lekkasje. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur, oppfukning i kjellervegger og skader på konstruksjon over tid.

Tiltak:

Det anbefales å overvåke forholdene nøye og se etter tegn til fukt eller saltutslag på innvendige vegger. Ved indikasjon på mangelfull drenering bør funksjonen kontrolleres og eventuelt dreneringen fornyes for å sikre tilfredsstillende avrenning og beskyttelse mot fukt.

Det bør vurderes å gjennomføre kontroll av dreneringen, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell funksjonssvikt.

Ved behov bør dreneringen fornyes for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklima i kjeller.

Grunnmur og fundamenter

Det er registrert løs puss på muroverflater. Material svekkelse på bygningsdelen må påregnes.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Konsekvens
Grunnmuren er av eldre dato og er oppført etter datidens byggeskikk, uten moderne fuktsikring. Det er registrert saltutslag, noe som indikerer fuktvandring i murkonstruksjonen. Slike forhold er ikke uvanlige for eldre grunnmurer, men vedvarende fuktpåvirkning kan over tid medføre nedbrytning av murverk og økt risiko for fuktrelaterte skader i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet kan også bidra til forhøyet fuktighet i krypkjelleren.

Tiltak

Det anbefales å overvåke forholdene og sikre god bortledning av overflatevann, herunder kontroll av terrengfall, taknedløp og dreneringsforhold. Ventilasjonen i krypkjelleren bør vurderes og eventuelt forbedres. Saltutslag kan fjernes mekanisk, men dette bør først gjøres etter at fuktforholdene er vurdert. Ved tegn til økende fuktbelastning bør det utføres nærmere undersøkelser og eventuelt fuktmålinger over tid.

TG3

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Påviste skader må utbedres.

Konsekvens:

Begrenset eller dårlig ventilering av takkonstruksjonen kan føre til opphopning av fukt og kondens under tekningen. Dette øker risikoen for mugg, soppdannelse og råte i undertak og bjelkelag, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon i takkonstruksjonen ved å sikre luftinntak ved raft og utlufting ved møne. Tiltaket bidrar til tørrere forhold, mindre kondens og forlenget levetid på taket.

Konsekvens:

Fuktskjolder eller fuktskader i takkonstruksjonen indikerer at det forekommer vanninntrengning. Dette kan skyldes utetthet i takteking, beslag, gjennomføringer eller kondens. Over tid kan slike forhold føre til oppfukting av isolasjon og treverk, med risiko for sopp- og råteutvikling, svekket bæreevne og forkortet levetid på konstruksjonen.

Tiltak:

Årsaken til fuktskadene bør avklares gjennom nærmere undersøkelse. Eventuelle lekkasjer må utbedres, og skadet materiale bør tørkes eller skiftes ut. Det anbefales å kontrollere takteking, beslag og gjennomføringer, samt sikre tilfredsstillende ventilasjon i takkonstruksjonen for å hindre gjentakelse.

Som et forebyggende tiltak bør det utføres regelmessig kontroll av kaldloftet for å sikre god ventilasjon og forhindre oppfukting.

Forstøtningsmurer

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Konsekvens:

Det er registrert manglende rekkverk på støttemur. Manglende sikring mot fall

innebærer økt risiko for personskade, særlig der støttemuren har fallhøyde som kan medføre fare ved ferdsel eller opphold. Forholdet oppfyller ikke dagens sikkerhetskrav og anses som et sikkerhetsavvik, spesielt for barn og besøkende. Risikoen for ulykker vurderes som forhøyet.

Tiltak:

Det anbefales å etablere rekkverk eller annen fallsikring på støttemuren i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Rekkverket bør prosjekteres og utføres slik at det gir tilstrekkelig høyde, styrke og sikkerhet i forhold til fallhøyde og bruk. Alternativt kan terrengbearbeiding eller andre tiltak vurderes for å redusere fallrisikoen.

TGIU

1. Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende kjøkkeninnredning.

Veggen der hulltaking normalt ville vært utført utgjør bakveggen til kjøkkenet og inneholder flere elektriske punkter og skjulte rørføringer. Disse forholdene gjør hulltaking uegnet og kan medføre risiko for skade på installasjoner.

Det er i stedet utført fuktsøk på egnet tilgjengelig område innenfor våtsonen, uten registrerte avvik.

Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende kjøkkeninnredning.

Veggen der hulltaking normalt ville vært utført utgjør bakveggen til kjøkkenet og inneholder flere elektriske punkter og skjulte rørføringer. Disse forholdene gjør hulltaking uegnet og kan medføre risiko for skade på installasjoner.

Det er i stedet utført fuktsøk på egnet tilgjengelig område innenfor våtsonen, uten registrerte avvik.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke utført Radonmålinger.

Det mangler rekkverk på forstøtningsmuren.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger i alle oppholdsrom med bakkekontakt, i henhold til anbefaling fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.

Manglende radonmålinger og fravær av radonsperre medfører usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan innebære helserisiko ved forhøyede verdier.

Konsekvens:

Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko med fare for fall og personskade, og forholdet er ikke i samsvar med krav til sikkerhet mot fall.

Tiltak:

Det bør etableres forskriftsmessig rekkverk med tilfredsstillende høyde og styrke.

Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vask og understell.

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

Ja. Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering.

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

Ja. Har gjort tiltak ved å sette ut rottefeller ved firma, Pelias.

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

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Satte ut feller.

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

Ja. Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering

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

Ja. Totalrenovert i 2017 av forrige eier

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja.

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

Ja. Innredet som leilighet av forrige eier

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja.

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

Ja.

Den inndelt i 3 leiligheter

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Ja.

Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja.

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

Ja.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med 5 Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Standard

Kleiva 4 presentert av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen!

En flermannsbolig med 3 utleiedeler, hvorav 2 av de er utleid i dag.

U0101 er tidligere leid ut for kr. 16.000,- i mnd. eks. strøm.

H0101 er i dag leid ut for kr. 13.700,- i mnd. eks. strøm. Leien øker fra 01.05 til kr.

17.000,-.

H0201 er i dag leid ut for kr. 8.600,- i mnd. eks. strøm.

Eiendommen har blitt løpende vedlikeholdt gjennom årene og holder en god standard.

Boligen i underetasjen inneholder 3 soverom av god størrelse, et pent kjøkken, flislagt bad, spisestue og stue med utgang til egen skjermet uteplass.

Boligen i 1. etasje inneholder 4 soverom, et stort flislagt bad, kjøkken, stue og gang.

Utgang til balkong fra stuen.

Boligen i 2. etasje inneholder 1 soverom, flislagt bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

Stor terrasse med luftig utsyn og gode solforhold.

Baderommene er flislagt og antatt pusset opp i 2016 av tidligere eier. Innredet med dusjhjørne, servant med innredning og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i badene i 1. og 2. etasje. Alle baderommene har varmekabler i gulv.

Kjøkkeninnredninger av over- og underskap, laminerte benkeplater og helstøpt servant med kum. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin på kjøkken i 1. og 2. etasje. Frittstående kjølfrys, komfyr og oppvaskmaskin på kjøkken i underetasjen (følger ikke ved salg, med mindre annet avtales).

Stuene oppleves som lyse og luftige. Store vindusflater sørger for gode innvendige lysforhold, samt luftig utsyn. Det er god plass til sofagrupper med tilhørende møblement.

Det er totalt 8 soverom i huset, alle med god plass til seng og garderobeskap.

Samtlige overflater i alle boenhetene har en god standard og oppleves som moderne med glatte vegger og laminert gulv.

I underetasjen er det en skjermet terrasse med sydvendt orientering. Terrassen er på ca. 14 kvm.

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en balkong på ca. 5 kvm med sydvendt orientering.

Fra stuen i 2. etasje er det utgang til en balkong på ca. 35 kvm med vestvendt orientering. Her er det svært gode solforhold og luftig utsyn.

Gruslagt gårdsplass med flere biloppstillingsplasser.

Svært barnevennlig beliggende i et veletablert boligfelt hovedsakelig bestående av eneboliger. Det er både barneskole og barnehage innen gangavstand.

I nærområdet finnes det flotte turstier i Mosseskogen, kollektiv transport og flere matbutikker.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Gruslagt gårdsplass med flere biloppstillingsplasser.
Ellers parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser for området.

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Gulvvarme i entré i underetasjen, samt på alle bad. Forøvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 8 500 000

Omkostninger kjøper

8 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

212 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

213 890 (Omkostninger totalt)

230 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

233 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 713 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 730 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 733 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 60 067 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

De kommunale avgiftene for 2026 er ikke fakturert per dags dato, prognosen kan derfor være avvikende.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 5.237,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 451 003 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 804 011 for år 2014

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

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

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 1023 i Moss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/3/1023:

16.06.1958 - Dokumentnr: 1641 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

25.09.1978 - Dokumentnr: 7337 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:1021

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

14.02.1958 - Dokumentnr: 563 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3103 Gnr:3 Bnr:1790

14.10.1994 - Dokumentnr: 8491 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0104 Gnr:3 Bnr:2537

01.01.2020 - Dokumentnr: 1820627 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0104 Gnr:3 Bnr:1023

01.01.2024 - Dokumentnr: 673882 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3002 Gnr:3 Bnr:1023

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for ny boenhet i underetasjen U0101 datert 08.04.2015.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.04.2015.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplaner:

Id: KP_3002

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 24.03.2021
Delareal: 639 kvm, Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 490 Fotografering inkl. dronefoto
3 500 Kommunale opplysninger
24 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
17 500 Tilstandsrapport (faktureres direkte til selger)
0 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 181 440

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

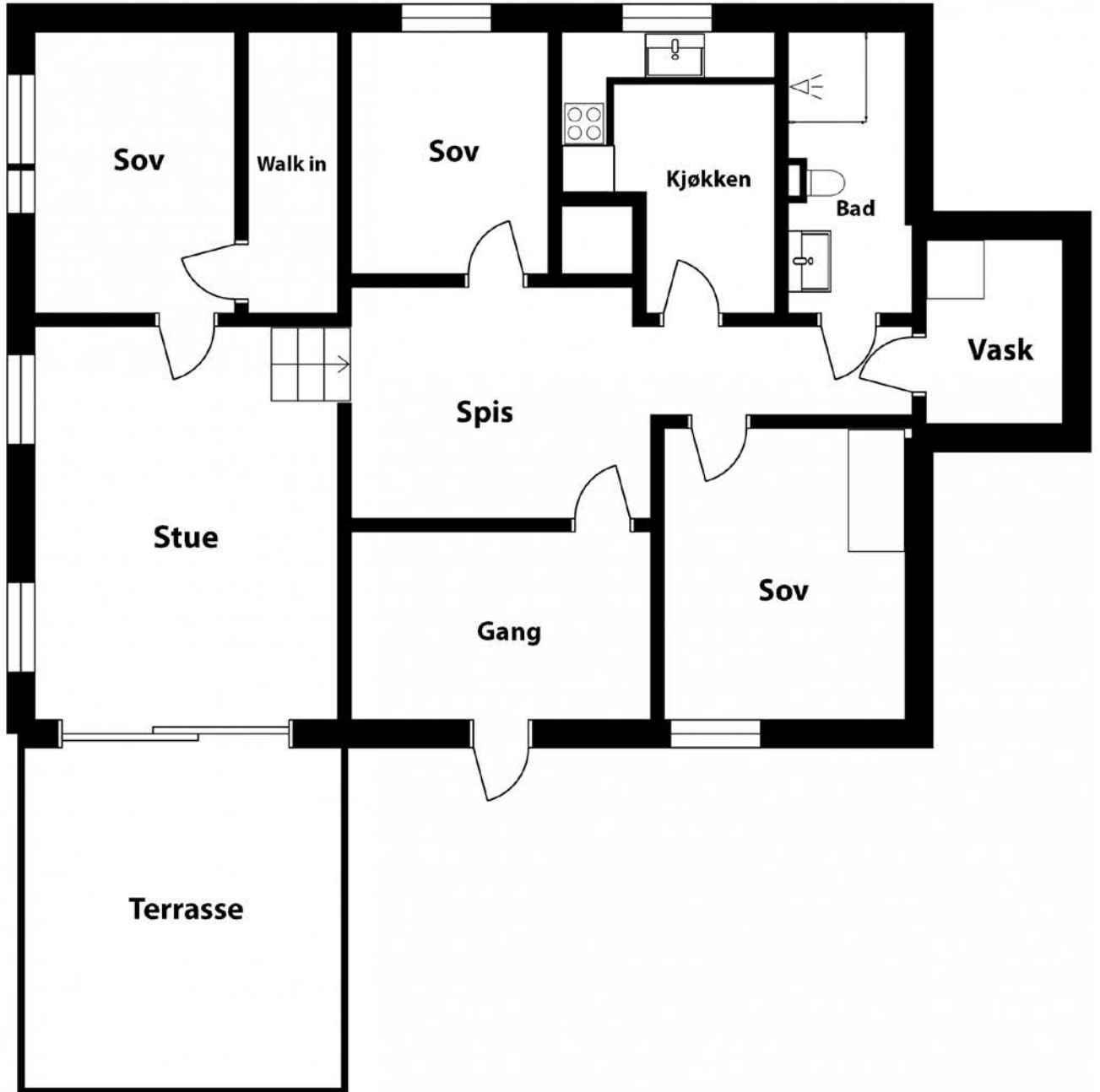
10.02.2026



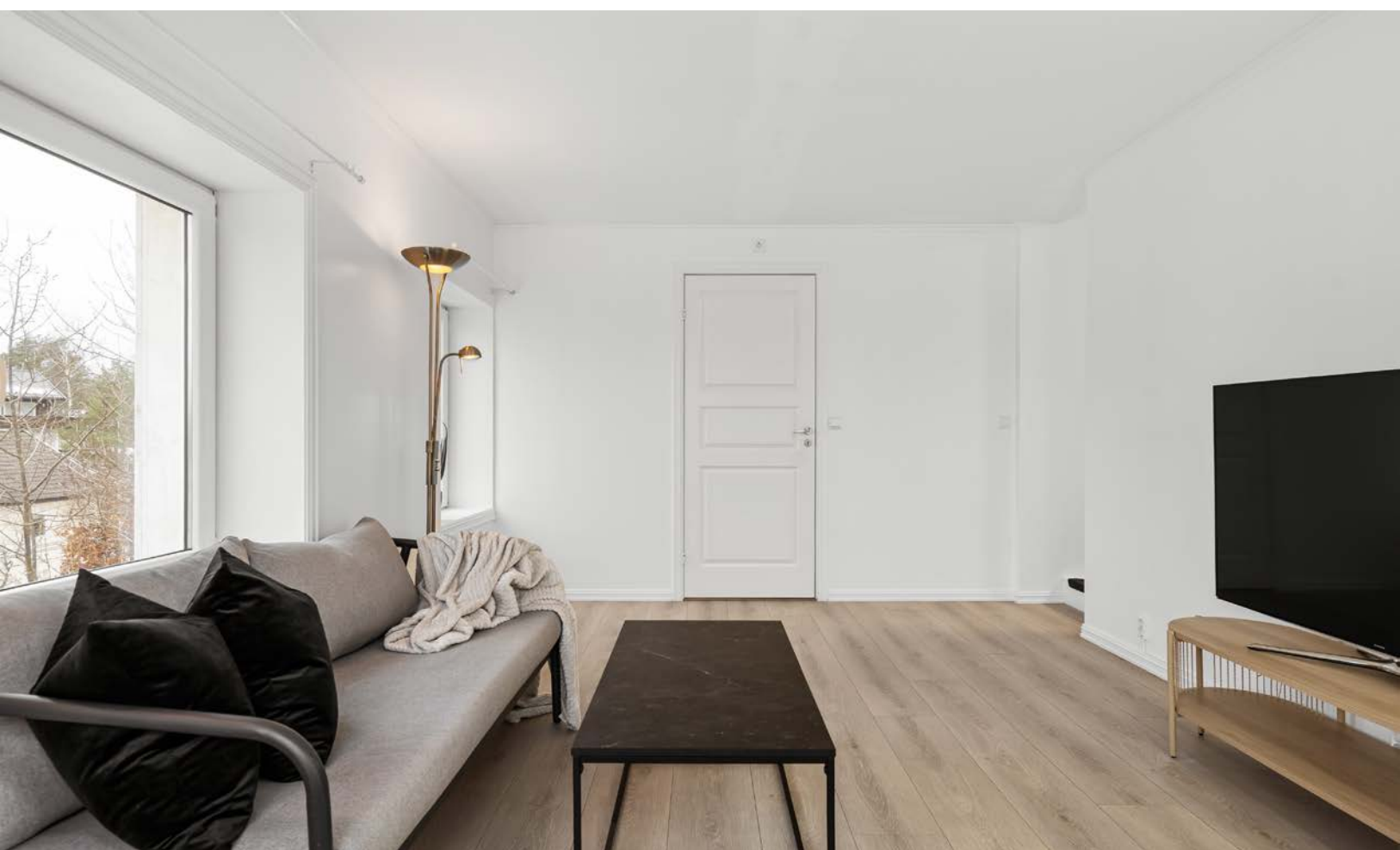


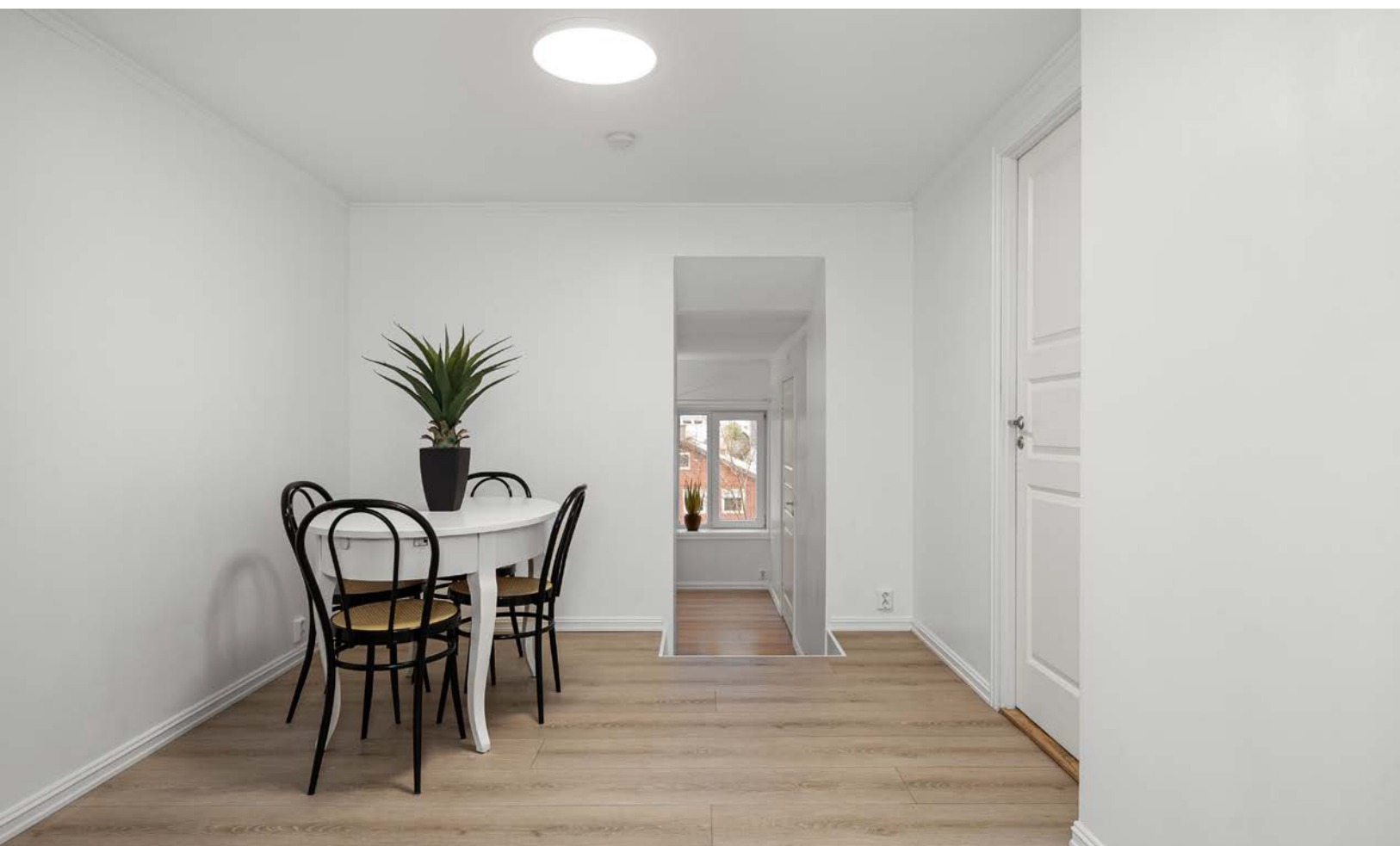


U.etg



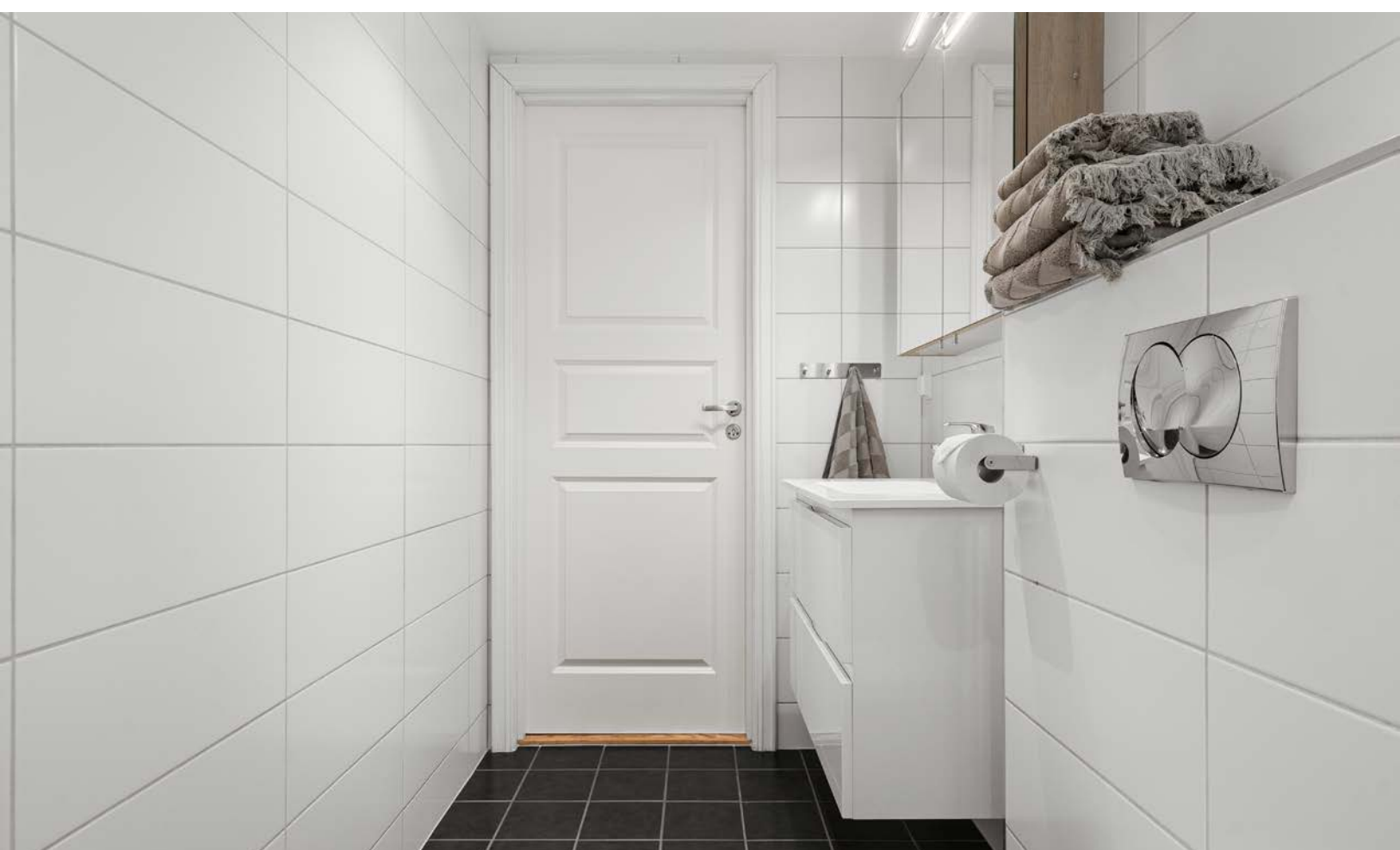
aktiv.
STUDIO 1838







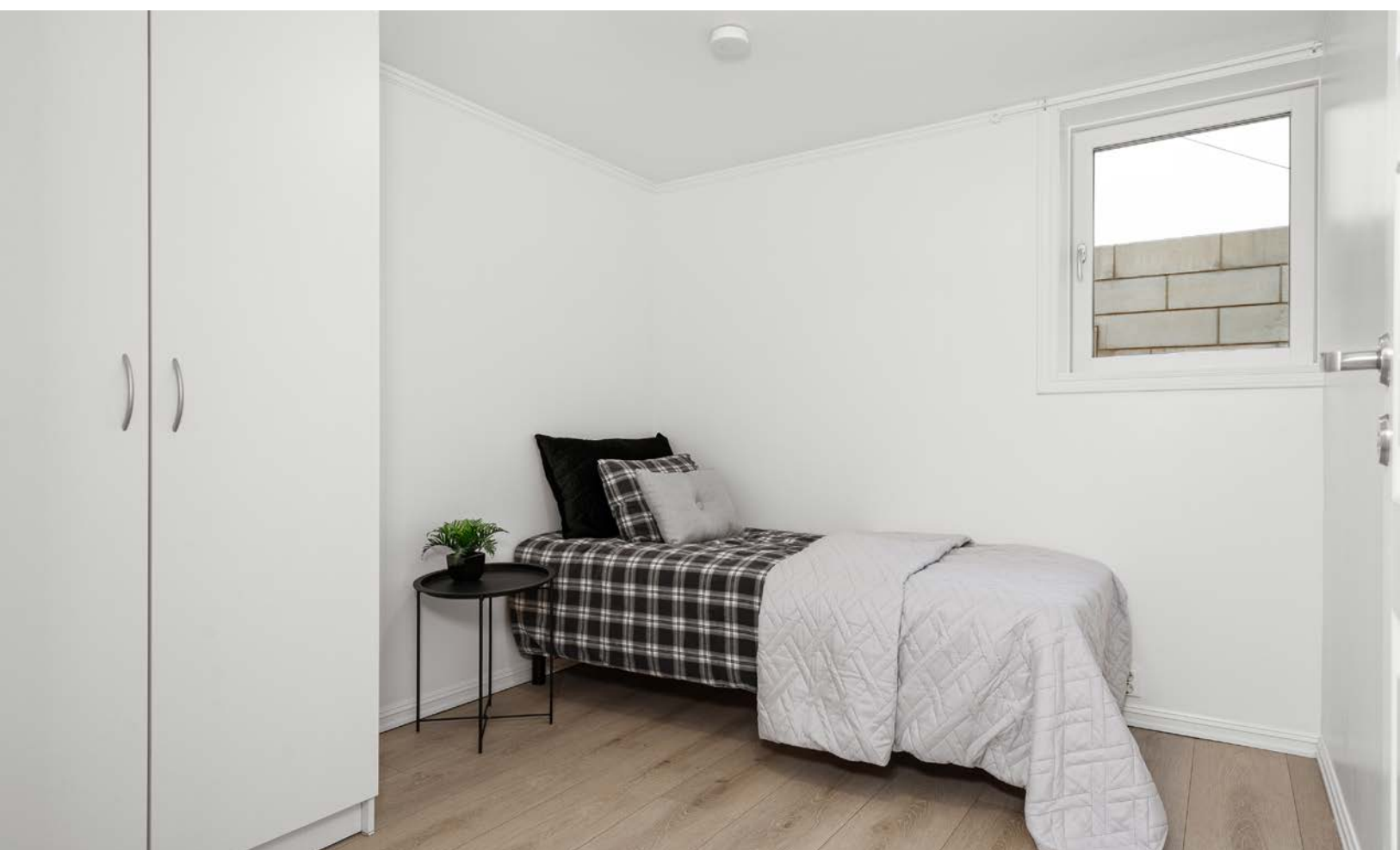










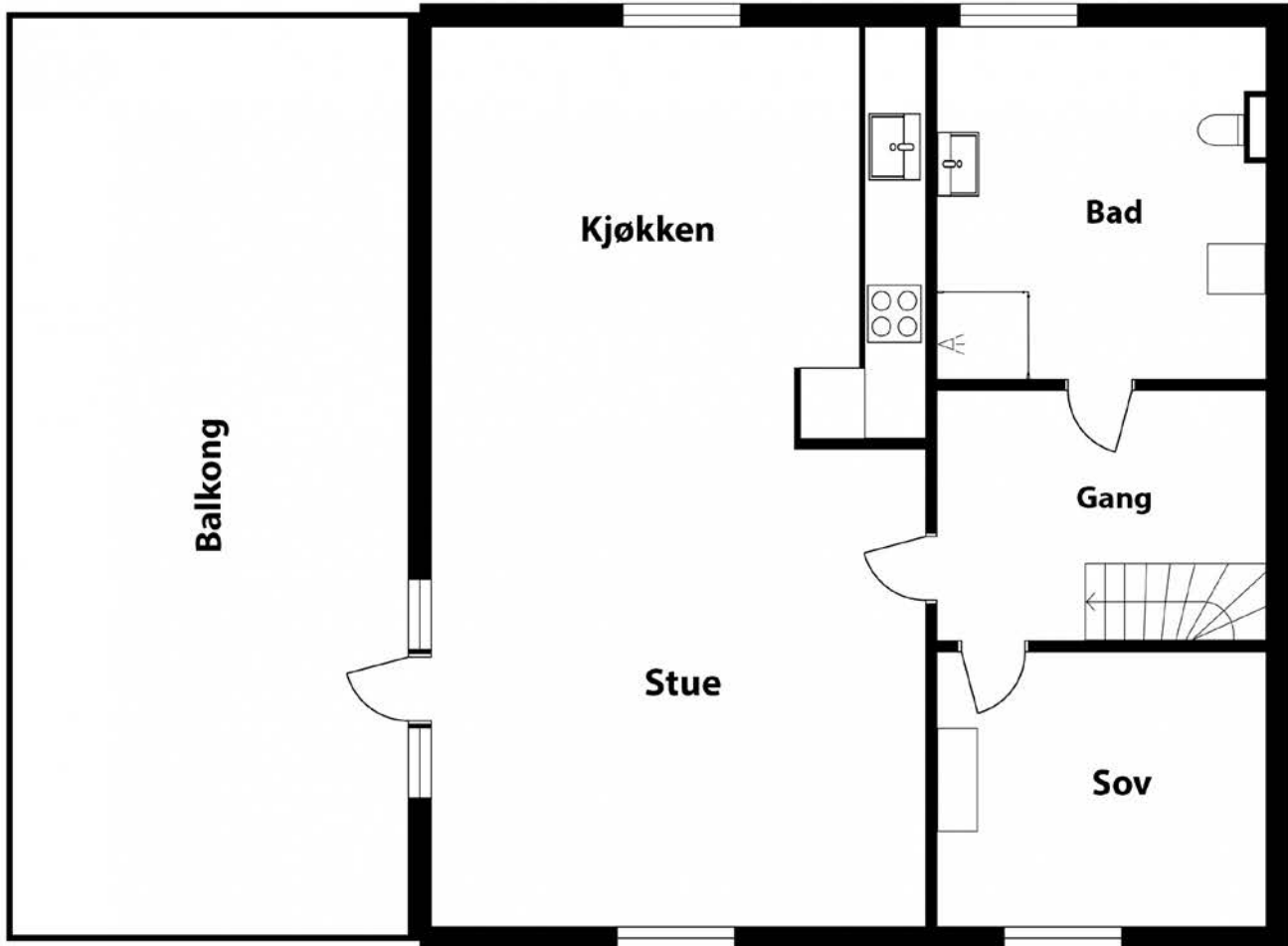




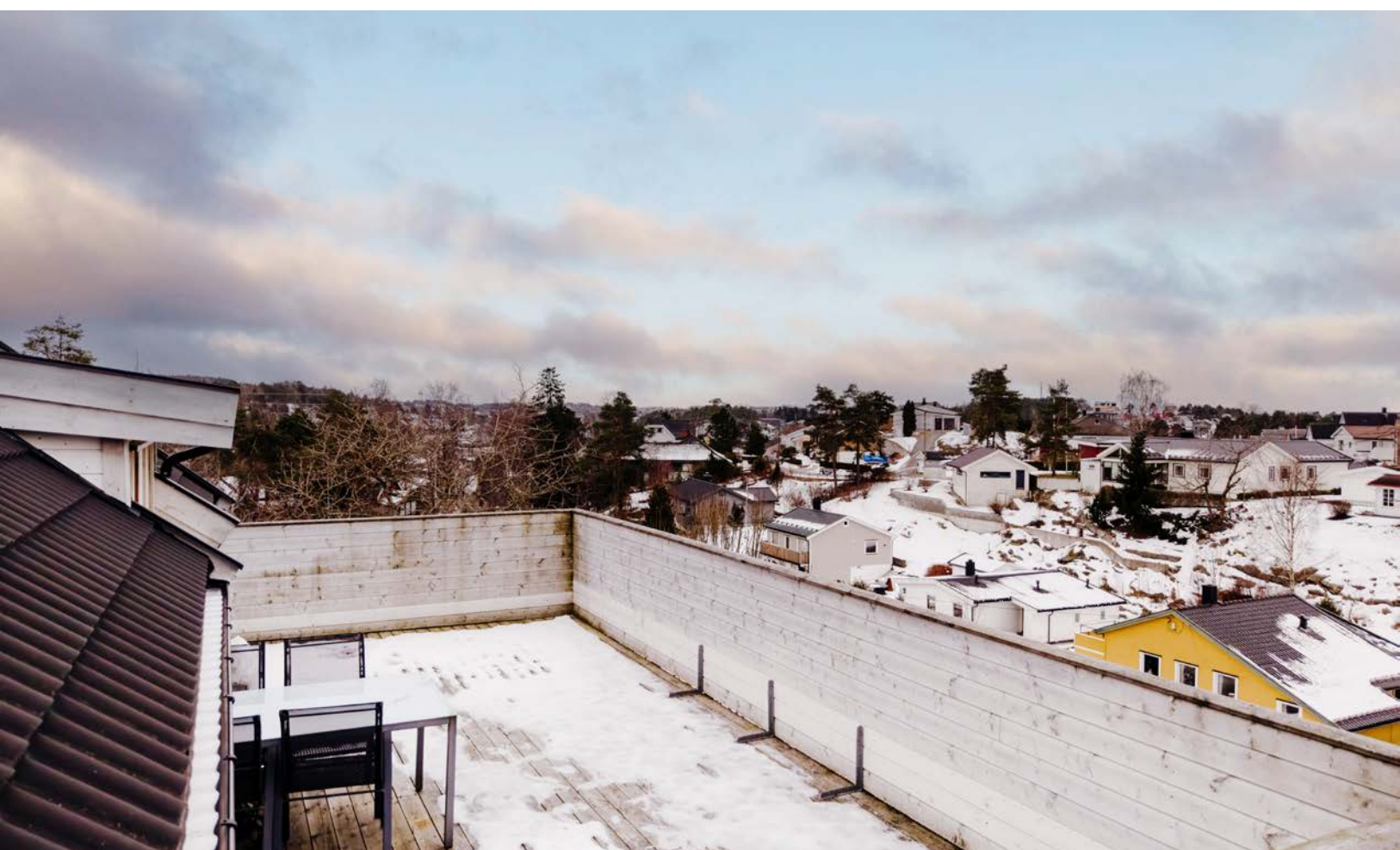




2.etg



aktiv.
STUDIO 1838



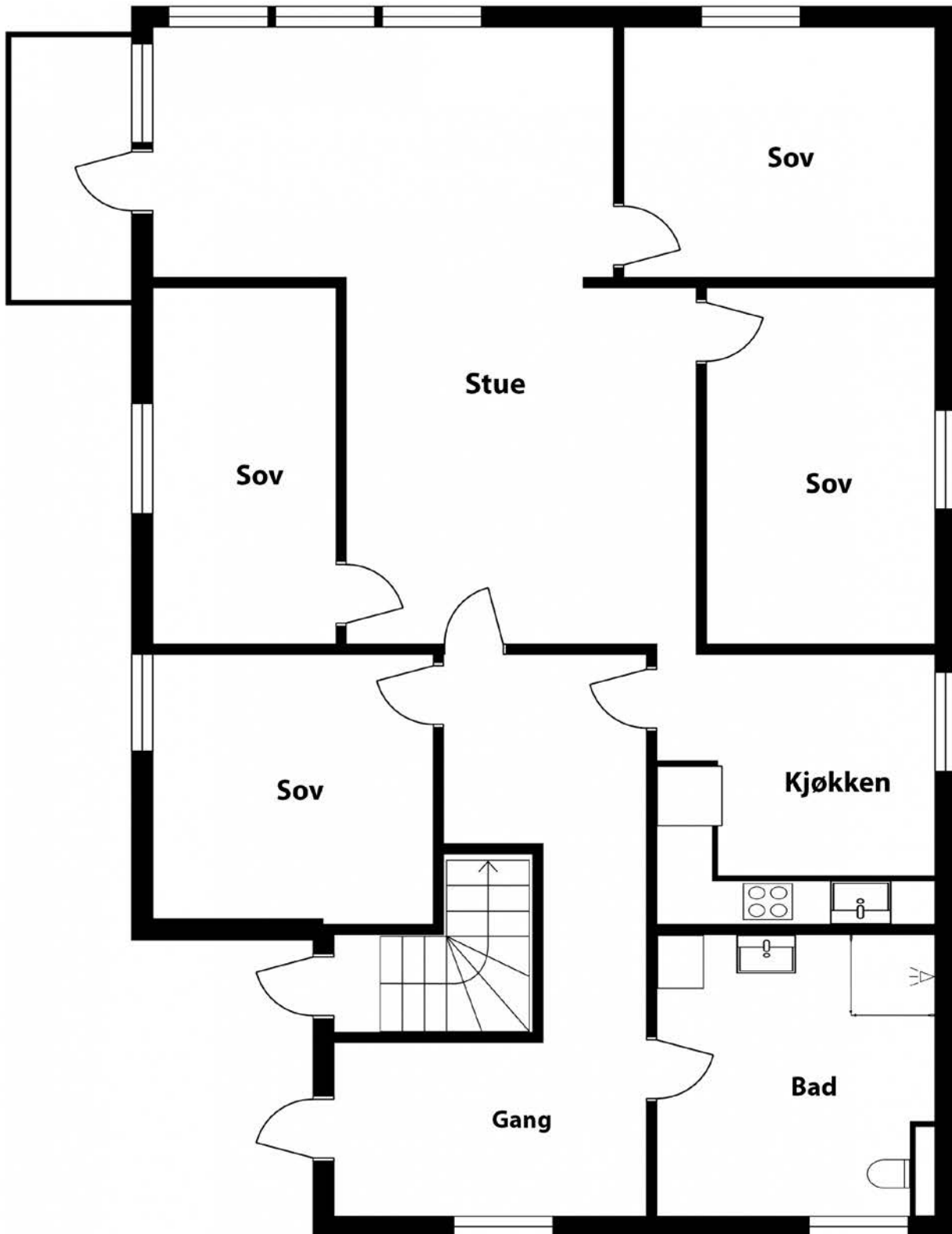








1.etg



aktiv.
STUDIO 1838








Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kleiva 4 , 1534 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 3, bnr. 1023

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 265 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 20295-2421

Referansenummer: YJ2125

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen



 NORSK EIENDOMSTAKST



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

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus. Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet. Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet. Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
stian@norskeiendomstakst.no
938 62 565



Medlem av
NITO

 NORSK EIENDOMSTAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført over 3 plan.
Det er parkeringsmuligheter på eiendommen.
Boligen holder hovedsakelig god standard og boligen har løpende blitt vedlikeholdt.
Utearealet er normalt opparbeidet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå pga. at taket var dekket med snø på befaringdagen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Fra stuen i 2. etasje er det utgang til balkong på ca 35m² med tett rekkverk.
Fra stuen i 1. etasje er det utgang til balkong på ca 5m² og tett rekkverk.
Fra stuen i underetasje er det utgang til terrasse på 14ca m² med tett rekkverk av tre

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.
Etsjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen formpressede innedører med profil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASKEROM I 2. ETASJE

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malt himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Våtrommet er fra antatt 2016 og utført av tidligere eier.

BAD I 1. ETASJE

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malt himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Våtrommet er fra antatt 2016 og utført av tidligere eier.

BAD I UNDERETASJEN

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malt himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Våtrommet er fra antatt 2016 og utført av tidligere eier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN I 2. ETASJE

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/frysenskap, oppvaskmaskin samt helstøpt servant med 2 kummer. Det er installert komfyr med platetopp og ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Gulv har laminat, vegger er kledd med MDF-plater og himlingen har foliert panel.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

KJØKKEN I UNDERETASJE

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/frysenskap, oppvaskmaskin samt helstøpt servant med kum.

Beskrivelse av eiendommen

Det er installert komfyr med ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, malte vegger og himling.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper for å redusere risiko for vannskader. Det er sluk i rommet. svertesopp på vegg.

KJØKKEN I 1. ETASJE

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin samt helstøpt servant med 2 kummer. Det er installert komfyr med platetopp og ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Gulv har laminat, malte vegger og himlingen.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken for 2. etasje er på 100 liter fra 2017 er montert på badet.

Varmtvannstanken for 1. etasje er på 194 liter fra 2017 er montert på badet.

Varmtvannstanken for underetasjen er på 194 liter fra 2017 er montert i boden.

Sikringsskapene er oppført i hver etasje med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Det foreligger ingen opplysninger om at dreneringen er fornyet siden byggeår. Vurderingen er basert på alder og normal levetid (ca. 30 år). Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke utført Radonmålinger.

Det mangler rekkverk på forstøtningsmuren.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

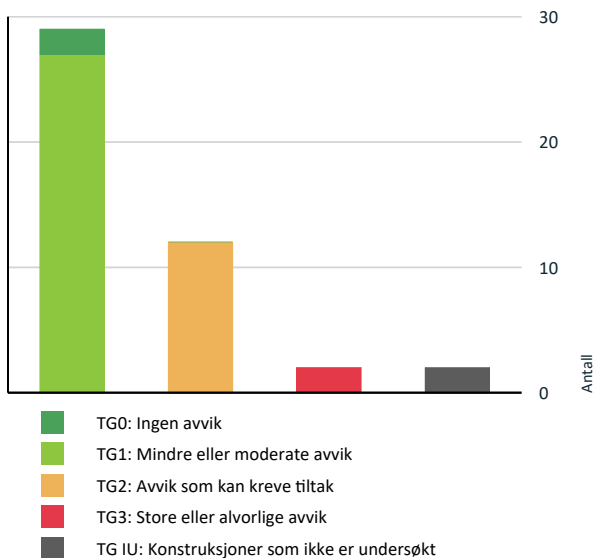
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er gjort noe omgjøringer i forhold til de opprinnelige tegningene.

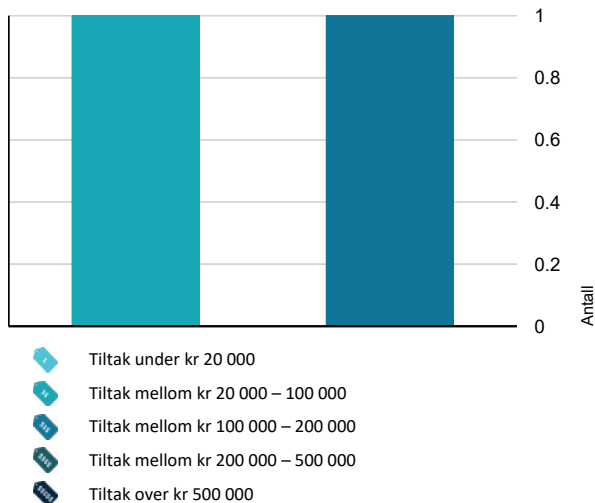
Sammendrag av boligens tilstand

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

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten. Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt omfatter tilstandskontroll av hoveddel (bolig/leilighet). Tilleggsbygninger inngår som tilleggstjenester, og er i denne rapporten – dersom aktuelt – kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep i konstruksjonene, eventuelt supplert med enkle målinger. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil eller mangler som ikke kunne oppdages ved en normal visuell kontroll i henhold til god takstskikk. Eldre boliger og bygninger er oppført etter byggeskikk og regelverk som gjaldt på oppføringstidspunktet, og ikke etter dagens krav. Det er ikke gjennomført undersøkelser for skjeggkre eller sølvkre.

Dersom rapporten er eldre enn ett år, må ny befaring og oppdatert rapport utføres. Kostnadsoverslag er kun gitt for TG 3, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Rapporten omfatter ikke kontroll av tekniske installasjoner, da dette krever spesialisert fagkompetanse og utstyr utenfor oppdragets ramme.

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



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble målt skjevhet i stuen i 1. etasje.

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

! **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er registrert løs puss på muroverflater.
Material svekkelse på bygningsdelen må påregnes.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på innredning.

! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
Det ble registrert manglende skrue i klemringen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1957

Anvendelse

Standard

Bygget har normal standard.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå pga. at taket var dekket med snø på befaringsdagen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket, øker risikoen for aldringsrelaterte skader som svekket tetthet, sprekker og materialtretthet. Dette kan medføre fuktinntrenging, kondensproblemer og redusert levetid for takkonstruksjonen.

Tiltak:

Undertaket bør følges opp jevnlig med visuell kontroll fra loftsrom og eventuelt suppleres med inspeksjon ved utskifting eller vedlikehold av taktekking. Det må påregnes utskifting eller større vedlikehold i løpet av de nærmeste årene for å sikre fortsatt tett og funksjonell takkonstruksjon.

Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende snøfangere kan medføre fare for nedfall av snø og is fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller bygningsdeler under. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, vurderes mangelen som en sikkerhetsrisiko der ferdsel eller opphold forekommer nær takfoten.

Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere på takflater over inngangspartier, gangsoner og områder hvor personer eller eiendeler kan bli utsatt for snø- og isras. Dette vil bedre sikkerheten og redusere risiko for skade.

Konsekvens:

Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur kan føre til oppfukning av grunnmuren, økte fuktbelastninger på konstruksjonen og i verste fall setningsskader eller innsig av vann til kjeller/underetasje.

Tiltak:

Takvann bør ledes bort fra grunnmuren ved å etablere tette og fallriktige utkast eller forlenge nedløp til terreng som heller bort fra bygningen. Tiltaket reduserer fuktbelastningen og forlenger levetiden til grunnkonstruksjonene.



TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Begrenset eller dårlig ventilering av takkonstruksjonen kan føre til opphopning av fukt og kondens under tekningen. Dette øker risikoen for mugg, soppdannelse og råte i undertak og bjelkelag, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon i takkonstruksjonen ved å sikre luftinntak ved raft og utlufting ved møne. Tiltaket bidrar til tørrere forhold, mindre kondens og forlenget levetid på taket.

Konsekvens:

Fuktskjolder eller fuktskader i takkonstruksjonen indikerer at det forekommer vanninntrengning. Dette kan skyldes utetthet i taktekking, beslag, gjennomføringer eller kondens. Over tid kan slike forhold føre til oppfukning av isolasjon og treverk, med risiko for sopp- og råteutvikling, svekket bæreevne og forkortet levetid på konstruksjonen.

Tiltak:

Årsaken til fuktskadene bør avklares gjennom nærmere undersøkelse. Eventuelle lekkasjer må utbedres, og skadet materiale bør tørkes eller skiftes ut. Det anbefales å kontrollere taktekking, beslag og gjennomføringer, samt sikre tilfredsstillende ventilasjon i takkonstruksjonen for å hindre gjentakelse.

Som et forebyggende tiltak bør det utføres regelmessig kontroll av kaldloftet for å sikre god ventilasjon og forhindre oppfukning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen i 2. etasje er det utgang til balkong på ca 35m² med tett rekkverk.

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til balkong på ca 5m² og tett rekkverk.

Fra stuen i underetasje er det utgang til terrasse på 14ca m² med tett rekkverk av tre

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt skjevhet i stuen i 1. etasje.

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.

Konsekvens:

Skjevheter i etasjeskillet kan indikere bevegelser i bærekonstruksjonen, setninger i grunnen eller deformasjoner i bjelkelaget. Slike forhold kan over tid medføre ytterligere skjevheter, sprekkdannelser i overflater og redusert funksjon i dører og vinduer. I alvorlige tilfeller kan det også påvirke byggets bæreevne og konstruktive stabilitet.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til skjevhetene. Dersom årsaken skyldes svikt i bærende konstruksjoner eller setninger i grunnen, bør dette utbedres av fagkyndig. Ved kosmetiske eller mindre avvik kan tiltak begrenses til utjevning ved gulvavretting eller justering av overflater.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i boden.

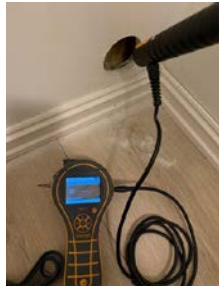
Underetasjen er fult innredet. Det ble foretatt hulltaking inne i boden uten noe å bemerke.

Man kan ikke med sikkerhet si at hele veggen mot terreng ikke har skader men det gir en god indikasjon på at forholdene er normale ut i fra hulltakingen. Tilstandsgraden er satt på observasjoner og målinger fra hulltakingen.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av murkonstruksjoner under bakkenivå alltid er å betrakte som risikokonstruksjoner med fare for magasinering av fukt.

Årstall: 2026

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen formpressede innedører med profil.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

BAD/VASKEROM I 2. ETASJE

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malt himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

Våtrommet er fra antatt 2016 og utført av tidligere eier.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke ledes effektivt bort fra gulvet. Dette kan gi stående vann, økt fuktbelastning og risiko for lekkasjer, misfarging eller skader på overflater og konstruksjon over tid.

Tiltak:

For å sikre riktig avrenning må gulvet bygges om med korrekt fall mot sluk. Tiltaket innebærer normalt opphugging av eksisterende gulv og ny oppbygging med fall iht. gjeldende forskriftskrav.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

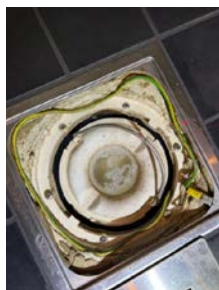
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2026



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

BAD I 1. ETASJE

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malt himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

Våtrommet er fra antatt 2016 og utført av tidligere eier.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.

Konsekvens:

Membranens utførelse og tilstand kan ikke konstateres da den ikke er synlig, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på arbeidets utførelse. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens tetthet og levetid. Dette kan medføre risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen ikke er korrekt utført.

Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført arbeid dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør eier være oppmerksom på at membranens tilstand er ukjent, og vurdere nærmere undersøkelse eller utskifting ved oppussing.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

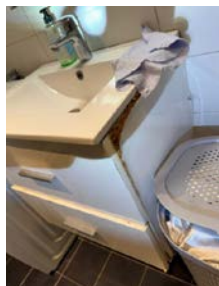
Konsekvens

Det er registrert svelling og fuktrelaterte skader på baderomsinnredning. Dette indikerer at innredningen har vært utsatt for fuktpåvirkning over tid, enten fra lekkasje, sprutvann eller høy luftfuktighet. Svelling i plater og materialer kan medføre redusert styrke, deformasjoner og svekket funksjon på skuffer og dører. Skaden kan også være et symptom på utilstrekkelig fuktsikring eller mangelfull ventilasjon i rommet. Videre fuktbelastning kan føre til ytterligere forringelse av innredningen og økt risiko for hygieniske forhold som lukt og muggsoppvekst.

Tiltak

Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares. Dette kan innebære kontroll av rørkoblinger, servant, avløp og eventuelle lekkasjepunkter, samt vurdering av ventilasjon og bruksmønster. Skadet baderomsinnredning bør repareres eller skiftes ut, da svelling normalt ikke lar seg reversere. Ved utskifting anbefales det å benytte fuktbestandige materialer tilpasset våtrom. Eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende kjøkkeninnredning. Veggene der hulltaking normalt ville vært utført utgjør bakveggen til kjøkkenet og inneholder flere elektriske punkter og skjulte rørføringer. Disse forholdene gjør hulltaking uegnet og kan medføre risiko for skade på installasjoner. Det er i stedet utført fuktsøk på egnet tilgjengelig område innenfor våtsonen, uten registrerte avvik.

UNDERETASJE > BAD

Generell

BAD I UNDERETASJEN

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne og vegghengt klosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft. Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malt himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Våtrommet er fra antatt 2016 og utført av tidligere eier.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det ble registrert manglende skruer i klemringen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Det må innhentes dokumentasjon.

Konsekvens:

Membranens utførelse og tilstand kan ikke konstateres da den ikke er synlig, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på arbeidets utførelse. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens tetthet og levetid. Dette kan medføre risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen ikke er korrekt utført.

Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført arbeid dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør eier være oppmerksom på at membranens tilstand er ukjent, og vurdere nærmere undersøkelse eller utskifting ved oppussing.

Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.

Konsekvens:

Det er registrert manglende skruer i klemringen på sluket. Manglende festemiddel kan medføre at klemringen ikke holder tett mot membranen, noe som øker risikoen for at vann kan trenge forbi sluket og ned i underliggende konstruksjoner. Dette kan føre til fuktskader som ikke er synlige på befaringsdagen, samt økt risiko for utvikling av mugg- og råteskader over tid.

Tiltak:

Manglende skruer i klemringen bør monteres i henhold til slukleverandørens anvisninger for å sikre korrekt innfesting og tetthet. Det anbefales at arbeidet utføres av fagkyndig person. Dersom korrekt tetthet ikke kan dokumenteres, bør sluket og tilknytningen til membran kontrolleres nærmere, eventuelt ved åpning.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende kjøkkeninnredning. Veggene der hulltaking normalt ville vært utført utgjør bakveggen til kjøkkenet og inneholder flere elektriske punkter og skjulte rørføringer. Disse forholdene gjør hulltaking uegnet og kan medføre risiko for skade på installasjoner. Det er i stedet utført fuktsøk på egnet tilgjengelig område innenfor våtsonen, uten registrerte avvik.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

KJØKKEN I 2. ETASJE

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin samt helstøpt servant med 2 kummer. Det er installert komfyr med platetopp og ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Gulv har laminat, vegger er kledd med MDF-plater og himlingen har foliert panel.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

KJØKKEN I 1. ETASJE

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin samt helstøpt servant med 2 kummer. Det er installert komfyr med platetopp og ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Gulv har laminat, malte vegger og himlingen.

Tilstandsrapport

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

KJØKKEN I UNDERETASJE

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin samt helstøpt servant med kum. Det er installert komfyr med ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, malte vegger og himling.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper for å redusere risiko for vannskader. Det er sluk i rommet. svertesopp på vegg.

UNDERETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Tilstandsrapport



Fordelerskap for underetasjen



Fordelerskap for underetasjen



Fordelerskap for 2. etasje



Fordelerskap for 1. etasje

📌 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

📌 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens

Manglende ventiler i oppholdsrom medfører redusert luftskiftning og kan gi dårlig innneklima. Dette kan føre til økt fuktbelastning, kondens, lukt og risiko for muggdannelse over tid. Luftkvaliteten kan oppleves tung og påvirke komforten i rommet.

Tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende tiluftsløsning i rommet, for eksempel ved montering av veggventiler eller ventil i vindu. Løsningen bør dimensjoneres i henhold til gjeldende krav til ventilasjon. Etter etablering av ventiler bør inneluftens kvalitet og fuktforhold følges opp.

📌 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken for 2. etasje er på 100 liter fra 2017 er montert på badet.

Varmtvannstanken for 1. etasje er på 194 liter fra 2017 er montert på badet.

Tilstandsrapport



VVB for 2. etasje



VVB for 1. etasje

TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken for underetasjen er på 194 liter fra 2017 er montert i boden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Konsekvens:

Manglende avrenning eller annen sikker løsning fra varmtvannstankens sikkerhetsventil kan føre til vannskader ved lekkasje eller utløsning av ventilen. Dette kan gi fuktskader på gulv, vegg og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å etablere forsvarlig avrenning fra sikkerhetsventil, enten via åpen avløpsledning til sluk eller annen dokumentert løsning. Tiltaket bør utføres av autorisert rørlegger i samsvar med gjeldende forskriftskrav.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapene er oppført i hver etasje med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

Det er ifølge eier utført el kontroll i 2021. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

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

Tilstandsrapport

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.
0 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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 Vurderingen er satt pga. av en helhetsvurdering av ukjente punkter og manglende dokumentasjon på anlegget.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og observasjoner som fremgår av forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel) § 2-18.
Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med en teknisk kontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet. Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre slike kontroller.
Tilstandsgraden er derfor vurdert ut fra den begrensede kontrollen som forskriften åpner for.
Det elektriske anlegget kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom denne enkle vurderingen.
Det anbefales å innhente faglig vurdering og eventuelt utføre en fullstendig el-kontroll gjennom en registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle skjulte feil.

Denne vurderingen gir ikke grunnlag for å konkludere om anlegget er forskriftsmessig. For full sikkerhetsvurdering må registrert elektrovirksomhet kontaktes.

Tilstandsrapport



Sikringskap for underetasjen



Sikringskap for 2. etasje



Sikringskap for 1. etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen opplysninger om at dreneringen er fornyet siden byggeår. Vurderingen er basert på alder og normal levetid (ca. 30 år). Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringssystemet er overskredet, øker risikoen for redusert funksjon, tilstopping og lekkasje. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur, oppfukning i kjellervegger og skader på konstruksjon over tid.

Tiltak:

Det anbefales å overvåke forholdene nøye og se etter tegn til fukt eller saltutslag på innvendige vegger. Ved indikasjon på mangelfull drenering bør funksjonen kontrolleres og eventuelt dreneringen fornyes for å sikre tilfredsstillende avrenning og beskyttelse mot fukt.

Det bør vurderes å gjennomføre kontroll av dreneringen, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell funksjonssvikt. Ved behov bør dreneringen fornyes for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig innklima i kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Material svekkelse på bygningsdelen må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Konsekvens

Grunnmuren er av eldre dato og er oppført etter datidens byggeskikk, uten moderne fuksikring. Det er registrert saltutslag, noe som indikerer fuktvandring i murkonstruksjonen. Slike forhold er ikke uvanlige for eldre grunnmurer, men vedvarende fukt påvirkning kan over tid medføre nedbrytning av murverk og økt risiko for fuktrelaterede skader i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet kan også bidra til forhøyet fuktighet i krypkjelleren.

Tiltak

Det anbefales å overvåke forholdene og sikre god bortledning av overflatevann, herunder kontroll av terrengfall, taknedløp og dreneringsforhold. Ventilasjonen i krypkjelleren bør vurderes og eventuelt forbedres. Saltutslag kan fjernes mekanisk, men dette bør først gjøres etter at fuktforholdene er vurdert. Ved tegn til økende fuktbelastning bør det utføres nærmere undersøkelser og eventuelt fuktmålinger over tid.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Konsekvens:

Det er registrert manglende rekkverk på støttemur. Manglende sikring mot fall innebærer økt risiko for personskaade, særlig der støttemuren har fallhøyde som kan medføre fare ved ferdsel eller opphold. Forholdet oppfyller ikke dagens sikkerhetskrav og anses som et sikkerhetsavvik, spesielt for barn og besøkende. Risikoen for ulykker vurderes som forhøyet.

Tiltak:

Det anbefales å etablere rekkverk eller annen fallsikring på støttemuren i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Rekkverket bør prosjekteres og utføres slik at det gir tilstrekkelig høyde, styrke og sikkerhet i forhold til fallhøyde og bruk. Alternativt kan terrengbearbeiding eller andre tiltak vurderes for å redusere fallrisikoen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er ikke utført Radonmålinger.
Det mangler rekkverk på forstøtningsmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger i alle oppholdsrom med bakkekontakt, i henhold til anbefaling fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet. Manglende radonmålinger og fravær av radonsperre medfører usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan innebære helserisiko ved forhøyede verdier.

Konsekvens:

Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko med fare for fall og personskaade, og forholdet er ikke i samsvar med krav til sikkerhet mot fall.

Tiltak:

Det bør etableres forskriftsmessig rekkverk med tilfredsstillende høyde og styrke. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

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

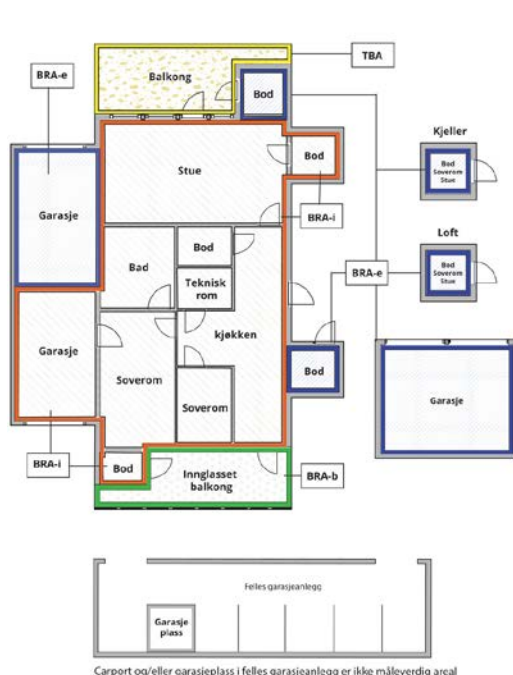
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)		
2. Etasje	62			62	35
1. Etasje	118			118	5
Underetasje	85			85	14
SUM	265				54
SUM BRA	265				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, trapperom		
1. Etasje	Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, entré for 2. etasje		
Underetasje	Bod, bad, stue, soverom, kjøkken, vindfang, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort noe omgjøringer i forhold til de opprinnelige tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Stian Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	1023		0	638.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kleiva 4

Hjemmelshaver

Kverneng Hans Petter, Kverneng Marit Jensvold

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentrumsnært og barnevennlig område på Mosseskogen, med kort vei til flotte turområder, skoler og sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering

Ifølge offentlig kommuneart er området regulert for bolig.

Om tomten

Det er gruset gårdsplass som er opparbeidet.
Det er parkeringsmuligheter rett på utsiden.

Tinglyste/andre forhold

Det er plassert ut feller for skadedyr på flere steder rundt boligen. Dette indikerer at det pågår forebyggende tiltak og kontroll av eventuell skadedyraktivitet.

Vurdering / Konsekvens

Utplasserte feller tyder på at det har vært behov for skadedyrkontroll eller økt risiko for forekomst. Feller alene gir ikke informasjon om omfang eller om aktiv aktivitet er til stede, og dette bør vurderes av fagkyndig skadedyrfirma ved behov.

Tiltak

Det anbefales at eventuell avtale med skadedyrfirma følges opp, og at feller kontrolleres regelmessig. Ved tegn til aktivitet bør videre tiltak iverksettes i henhold til faglig anbefaling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	22.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørerere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Hans Petter Kverneng

Marit Jensvold Kverneng

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kleiva 4

1534 Moss

3103-3/1023/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vask og understell.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har gjort tiltak ved å sette ut rottefeller ved firma, Pelias.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Satte ut feller

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Totalrenovert i 2017 av forrige eier

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Vet ikke

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

♦ **Ja**

Innredet som leilighet av forrige eier

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Vet ikke

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Den inndelt i 3 leiligheter

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Vet ikke

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med



Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



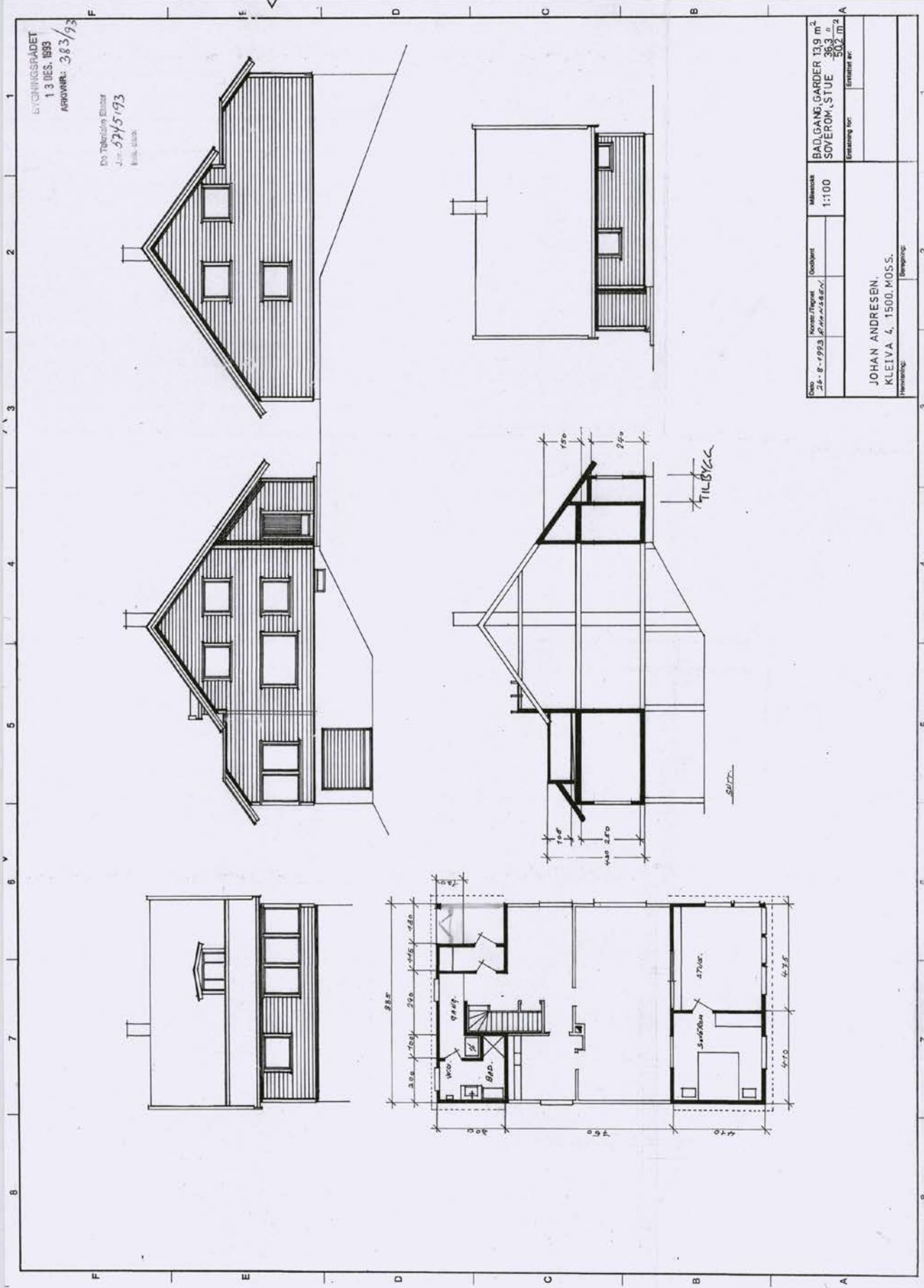
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



BYGNINGSRÅDET
13 DES. 1893
APPROVAL: 383/93

Dr. Teodorin Elster
J. nr. 6745/93
Bark, dansk

Dato 28-8-1923	Konst./Tegner J. Joh. Andersen	Godkendt	Målestok 1:100	BAD, GANG, GARDER 13,9 m ² SOVEROM, STUE 36,3 m ² 30,2 m ²
Johan Andersen, Kleiva 4, 1500, Moss.			Bygningens	Erstatet af:

R. A. N. 1448 NS 1402 NS 1415 NS 1417

100 Placer i størrelsesorden 1:1 er derre højde 100 mm.
Dansk Sæmning AS



MOSS KOMMUNE
 DE TENDRE ETATER
 28.194

BYGNINGSRÅDET
 5 JAN. 1994
 ARKNIVNR. 383/94

Dato 28-8-1993	Konstr./Tegnet P. A. ANDRESEN	Geddyent	Målestokk 1:100	BAD, GANG, GARDER 13,9 m ² SOVEROM, STUE 35,3 m ² BATH 2,0 m ²	Erstatning for
JOHAN ANDRESEN KLEIVA 4, 1500, MOSS. Havningsbygger			Erstatning for		

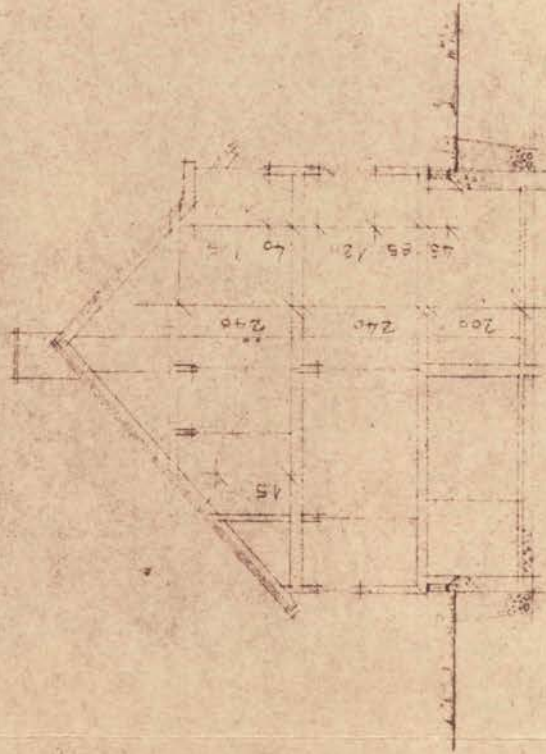
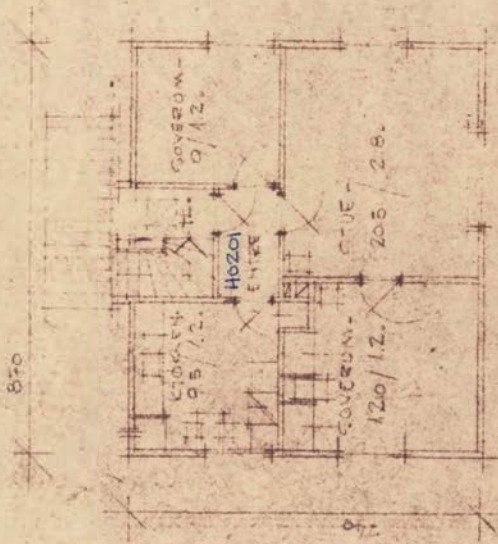
100 Fotofel skanningsmålestokk 1:1 er denne linjen 100 mm
 Dansk Coating AS

253/57

BYGN. JOURNAL NR.

19 JULI 1957

SAK NR. 203
I ABTE 857

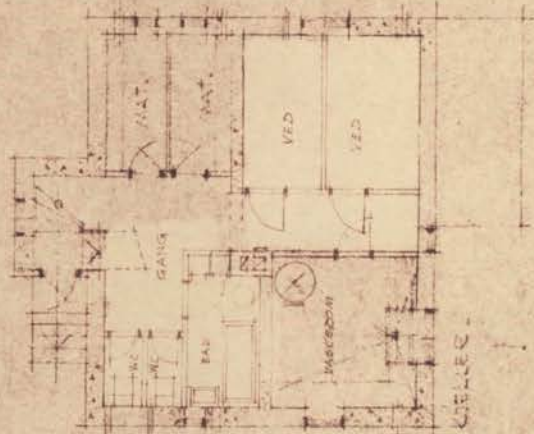
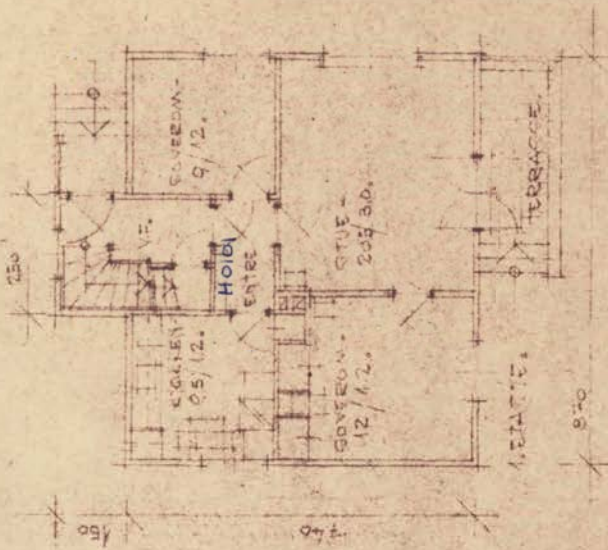


3/1023

BYGN. NR. 0 B.F.

SAK NR. 1000

BYGN. NR. 101



COMPLETÉ A-D.
PLANER - 30.11.57

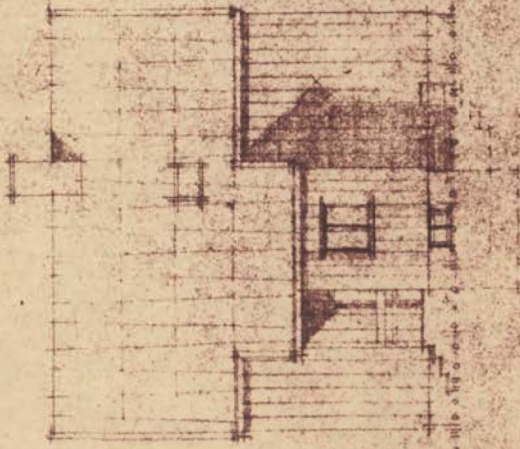
BYGN. NR. 1000
SAK NR. 203
BYGN. NR. 101

253/57

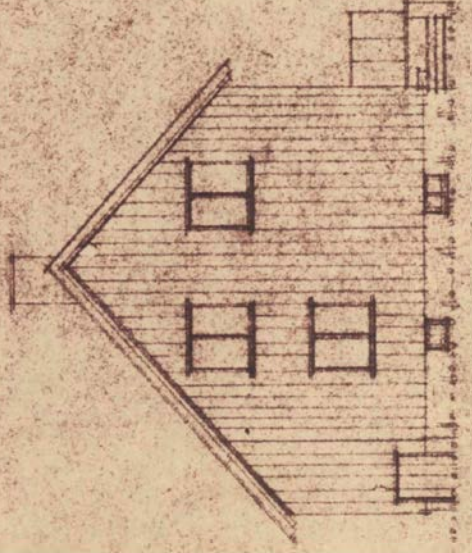
BYGN. JOURNAL NR.

19 JULI 1957

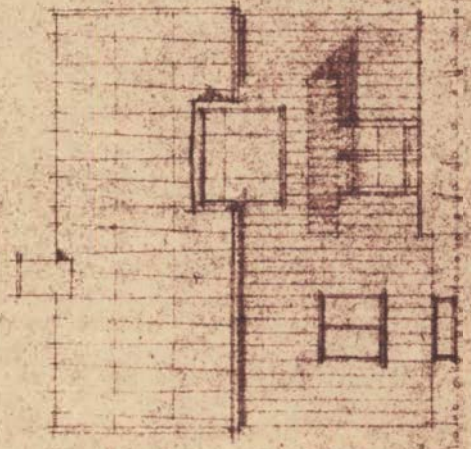
SAK NR. 202
I 18TE 2.8.57



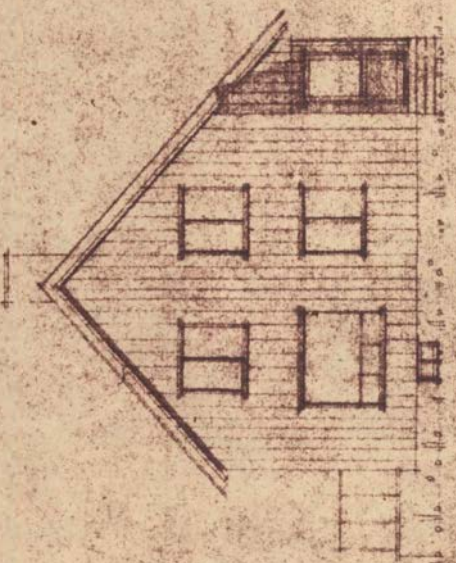
Handwritten notes in pencil, including '1:10' and other technical specifications.



Handwritten notes in pencil, including '1:10' and other technical specifications.



Handwritten notes in pencil, including '1:10' and other technical specifications.



Handwritten notes in pencil, including '1:10' and other technical specifications.

TOM ANBOLIC - A-D.

FASADER -

F. O. PLATOJ, ARKITEKT, N. H. A. L.
OTLO - 74 JUNI - 1952.

SAK NR. 98. B. E.
VAL 1.100

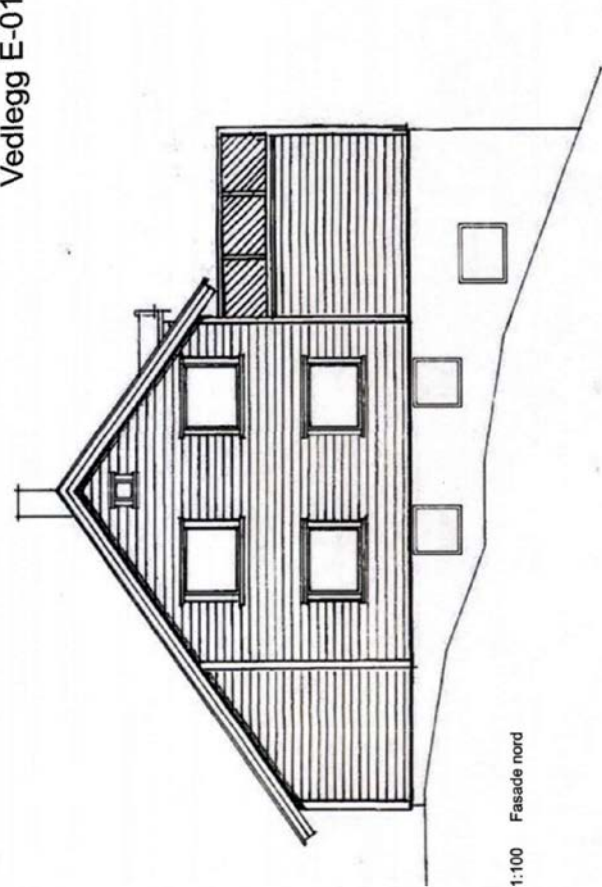
BL. NR. 102.

112181 A40-01 PROJEKT DRONNINGENST. 30 1530 MOSS TLF.: 98 28 14 40 FAX: 98 24 14 41	(VED UTSKRIFT A3) 1:100 MÅL 28.05.14 KH J.F.J.	BOLIG KLEIVA 4 KLEIVA 4 1534 MOSS G.NR 3/ B.NR 1023 KLEIVA 4 KRISTOFFER SVENDSEN	FASADER EKISTERENDE JAVEN ARKITEKTER AS
--	---	--	--

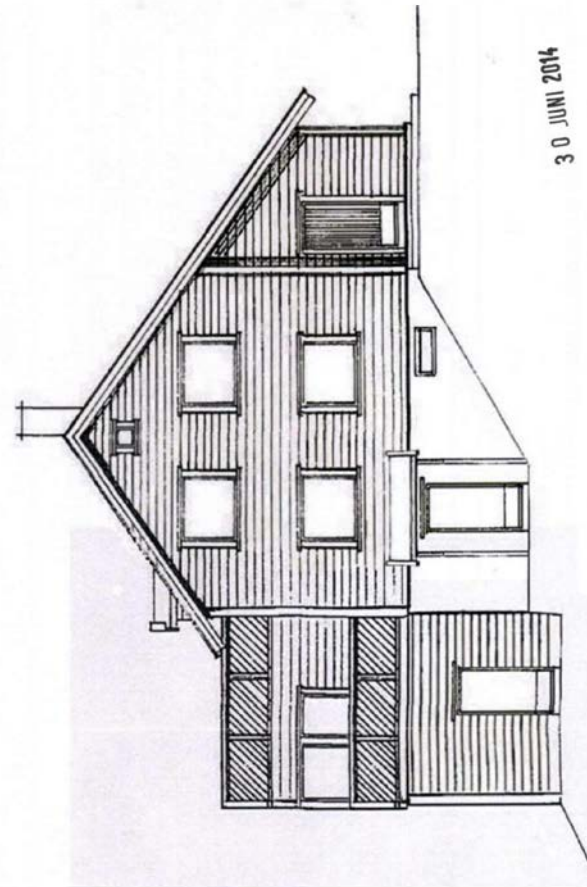
REV. TEEKST DAG. MÅND. ÅR. KTR.

SØKNADSTEGNING

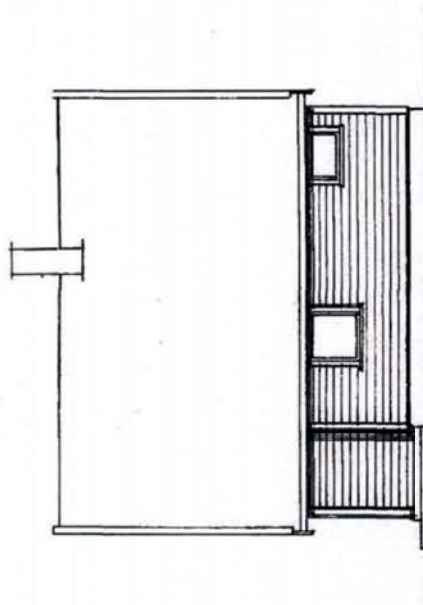
Vedlegg E-01



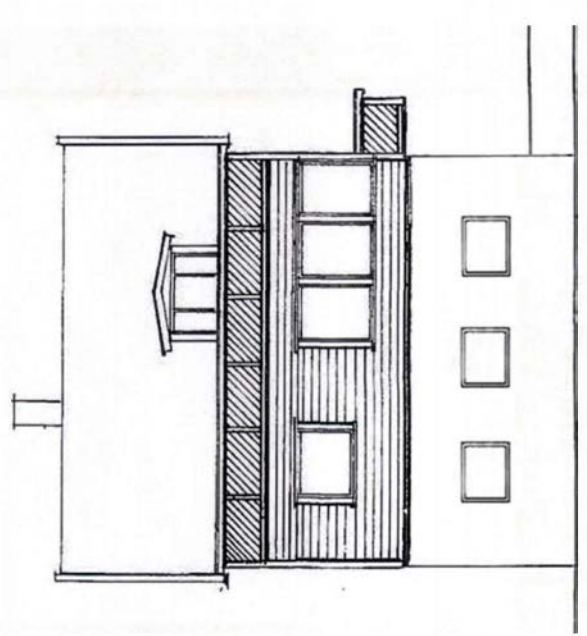
1:100 Fasade nord



1:100 Fasade øst



1:100 Fasade øst



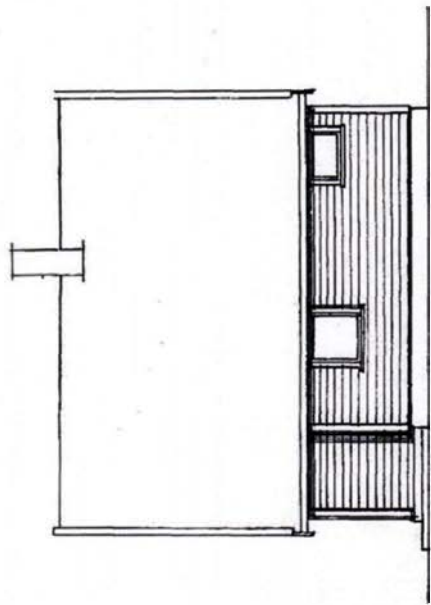
1:100 Fasade vest

30 JUNI 2014

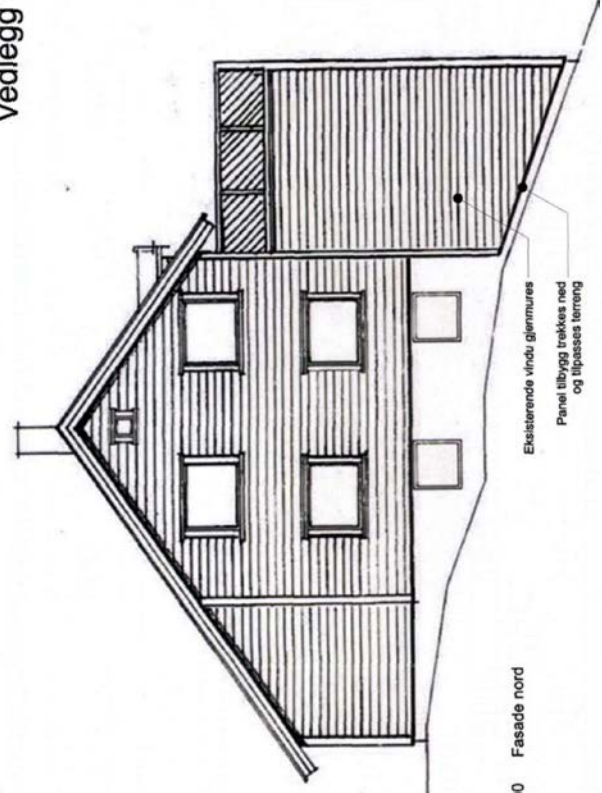
Vedlegg E-02

KRISTOFFER SVENDSEN KLEIVA 4 G.NR 3/ B.NR 1023 1534 MOSS		(VED UTSKRIFT A3) 1:100		TEOR 28.05.14 REV SIKR KH KORR J.F.J. MAL	
JENSEN ARKITEKTER AS ØRNHINDENGT. 20 1530 MOSS TLF.: 69 24 14 40 FAX.: 69 24 14 41 TEKNISKE TEGNINGER		112181 A40-02		FASADER NYE BOLIG KLEIVA 4	

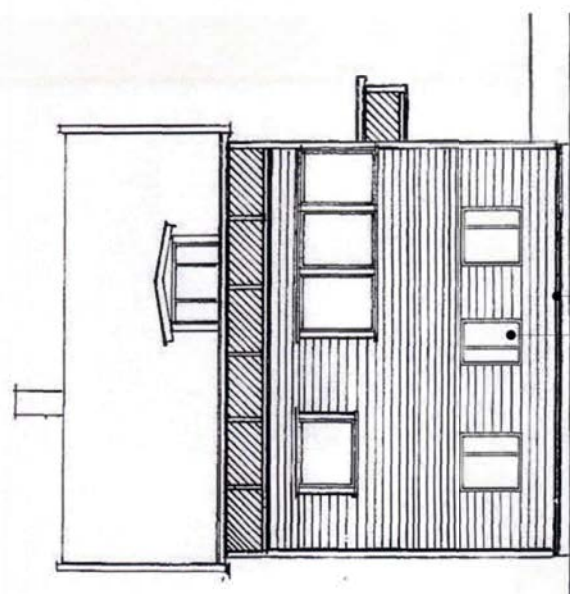
SØKNADSTEGNING



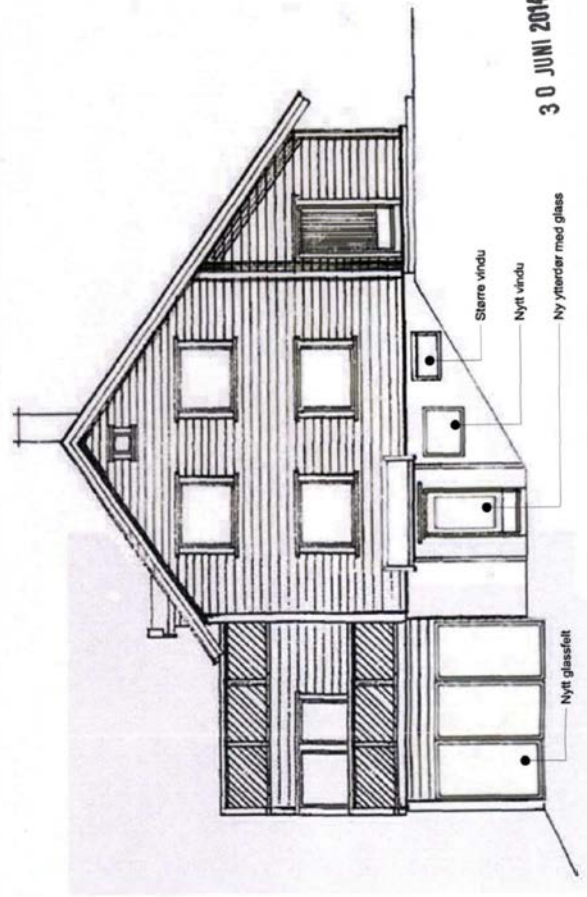
1:100 Fasade øst



1:100 Fasade nord



1:100 Fasade vest



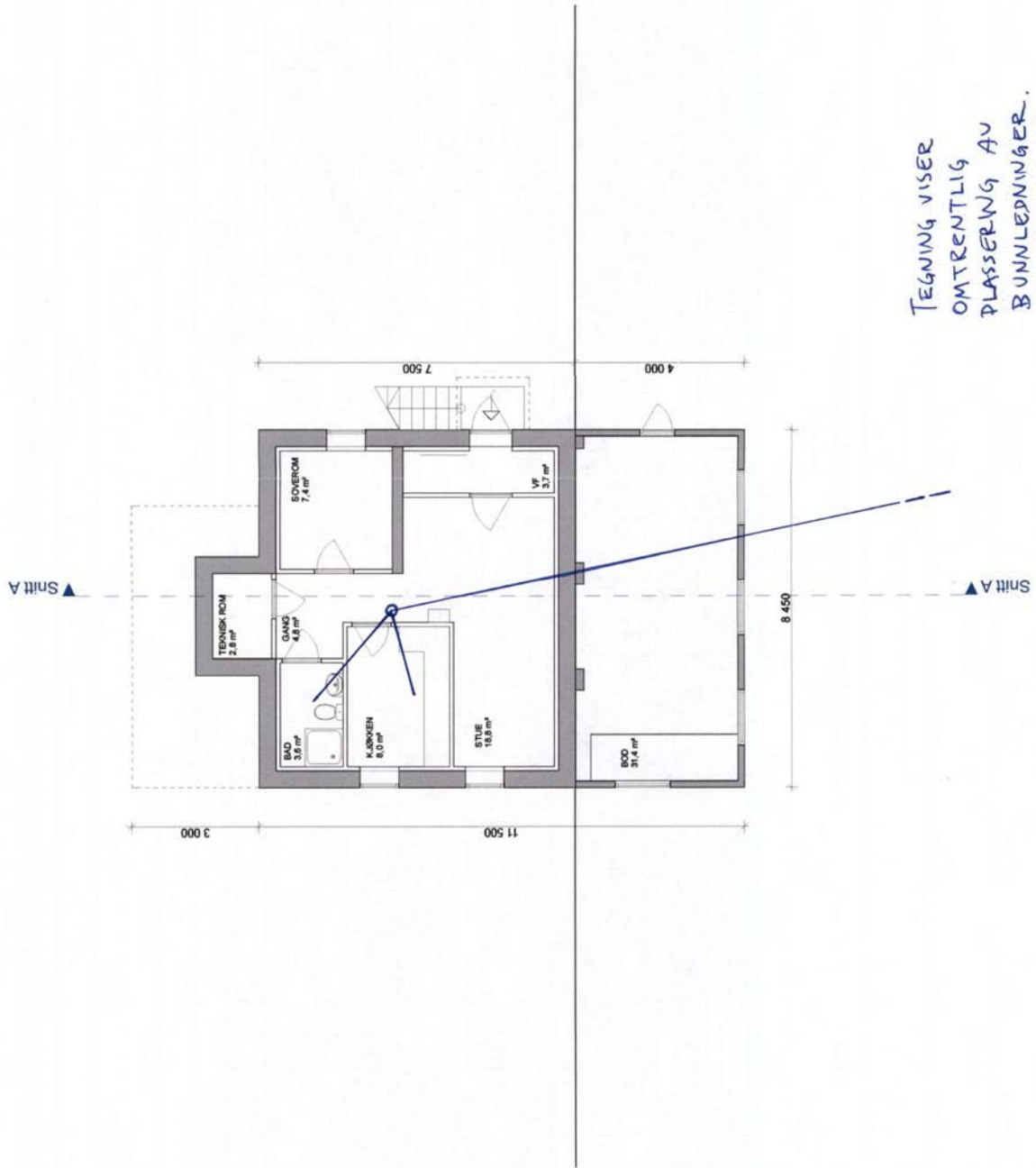
1:100 Fasade sør

30 JUNI 2014

Vedlegg Q-03

SØKNADSTEGNING

BOLID KLEIVA 4 KRISTOFFER SVENDSEN KLEIVA 4 1534 MOSS		G NR 3/ B NR 1023		KLEIVA 4 1534 MOSS BUNNLEDNINGSPLAN	
112181 JAVEN ARKITEKTER AS DRONKINGSGT. 28 1580 MOSS TLF. 99 24 14 68 FAX. 99 24 14 41		(VED UTSKRIFT A3)		1:100 MÅL 1:100 KONTE	



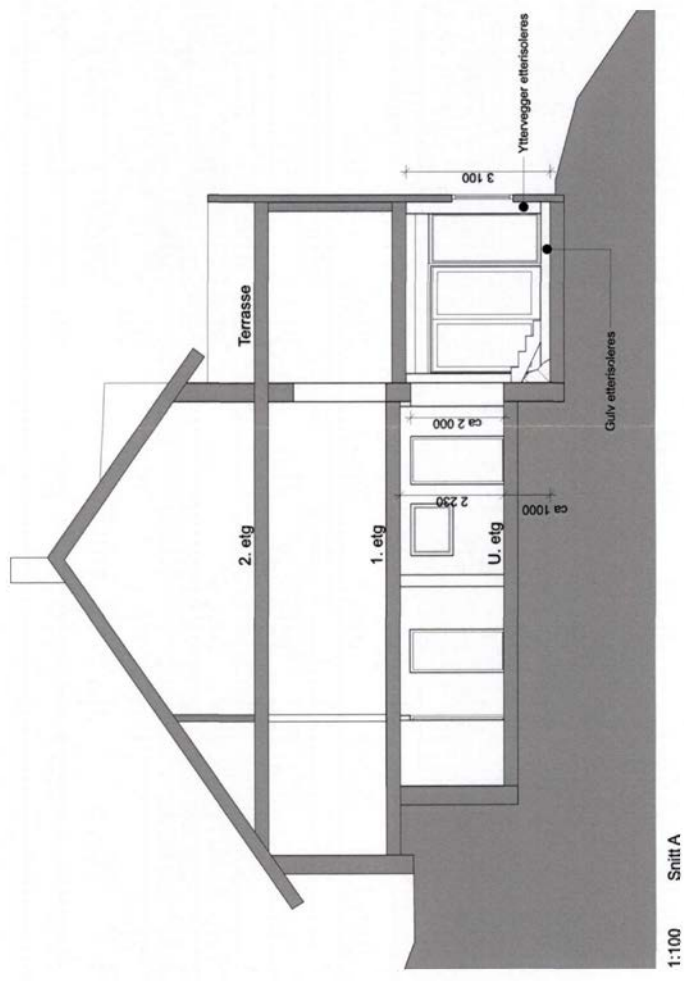
TEGNING VISER
 OMTRENTLIG
 Plassering av
 BUNNLEDNINGER.
 OPPLYSNINGER ER
 GITT AV UTTARENDE
 ENTREPRENØR.

30 JUNI 2014

Vedlegg E-03

SØKNADSTEGNING

112181 A30-01		PROSJEKT		TEKNIKK		112181 A30-01	
JANSEN ARKITEKTER AS		DRONNINGENSGAT. 20 1534 MOSS		T.F.: 99 24 14 40 FAX.: 99 24 14 41		REV. TEKST	
KRISTOFFER SVENDSEN		KLEIVA 4		1534 MOSS		DAG/MND. ÅR/KTR.	
G NR 3/ B NR 1023		KLEIVA 4 1534 MOSS		SNITT A		REV. 28.05.14	
(VED UTSKRIFT A3)		1:100		MÅL		KORR. KH	
						KORR. J.F.J.	

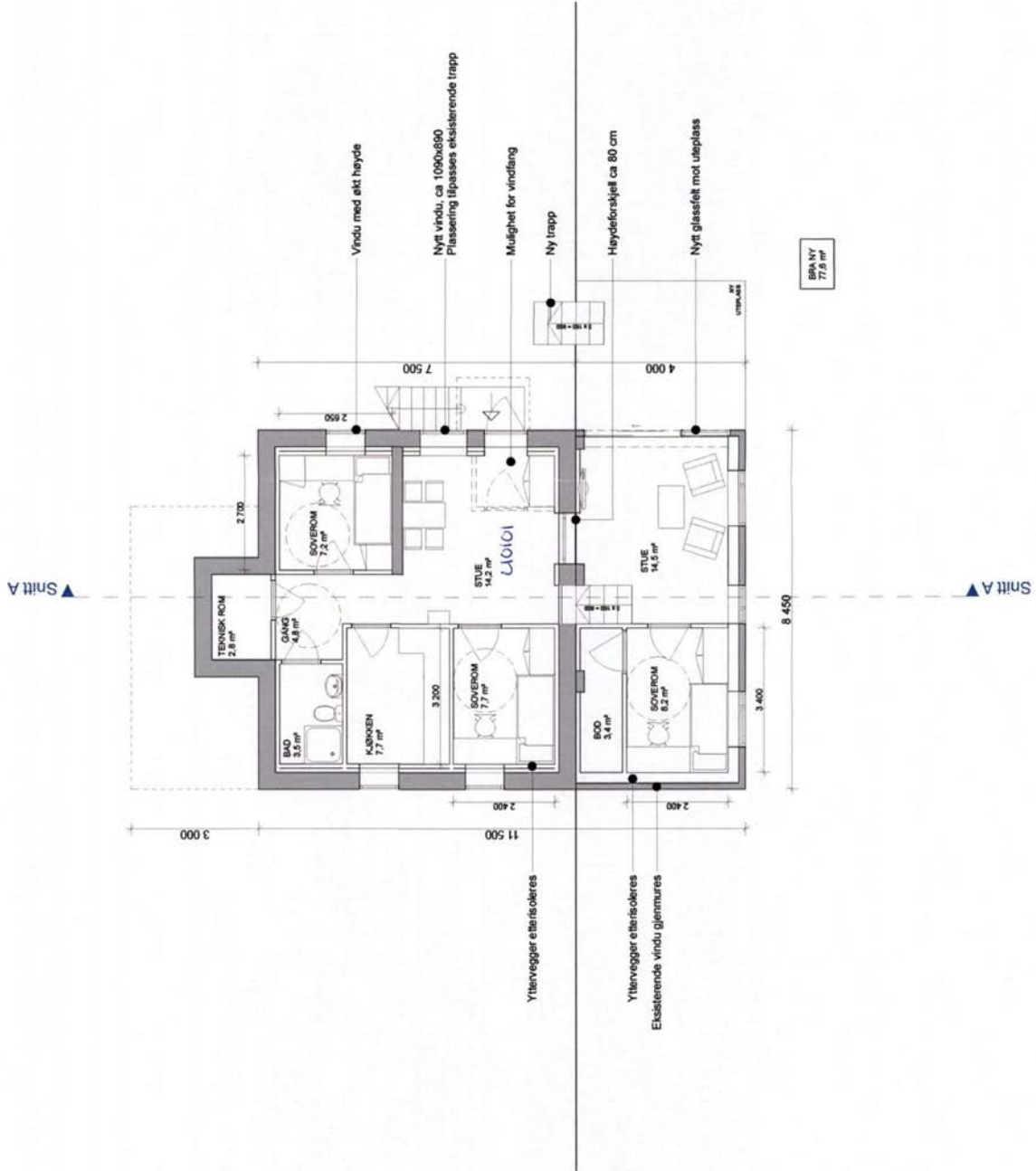


30 JUNI 2014

Vedlegg E-05

PLAN U. ETASJE NY KLEVA 4 1534 MOSS G NR 3/ B NR 1023 KLEVA 4 KRISTOFFER SVENDSEN		(VED UTSKRIFT A3) 1-100 TEOR 28.05.14 SKR. KH. KONTR. J.F.J.
JAMEN ARKITEKTER AS ØRNHUNDEVEI 20 1580 MOSS TLF. 99 24 14 40 FAX. 99 24 14 41 112181 A20-02		DAG MAND AR KTR REV. TEKST

SØKNADSTEGNING



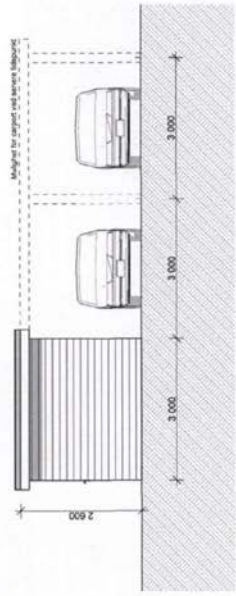
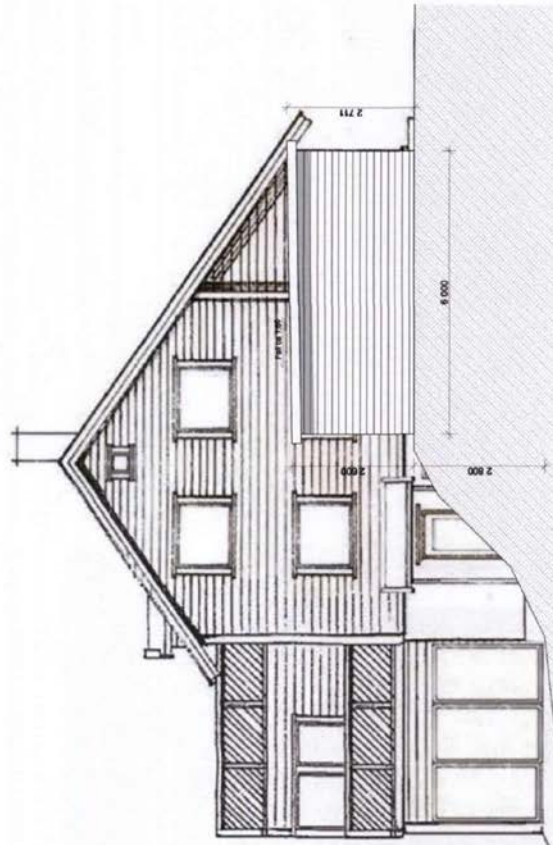
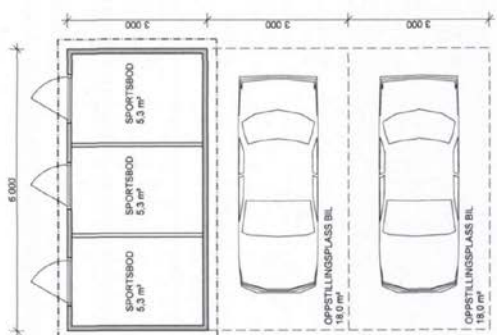
30 JUN 2014

Vedlegg E-06

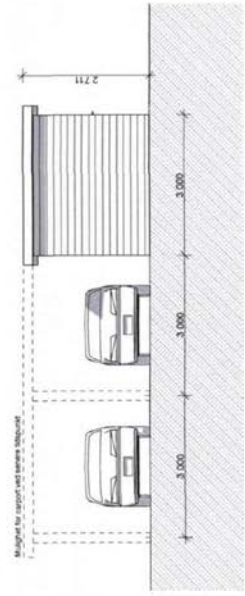
SØKNADSTEGNING

BOLIG KLEIVA 4 KRISTOFFER SVENDSEN KLEIVA 4 G NR 3/ B NR 1023 1534 MOSS		(VED UTSKRIFT A3) 1:100 MÅL 28.05.14 KONT. J.F.J. KH	
UTEBODER KLEIVA 4 1534 MOSS		112181 A20-03 PROJEKT DRONNINGSGT. 28 1530 MOSS TLF. : 98 24 14 40 FAX : 98 24 14 41 JAVEN ARKITEKTER AS	

REV	TEKST	DAGMND	ÅR	KTR

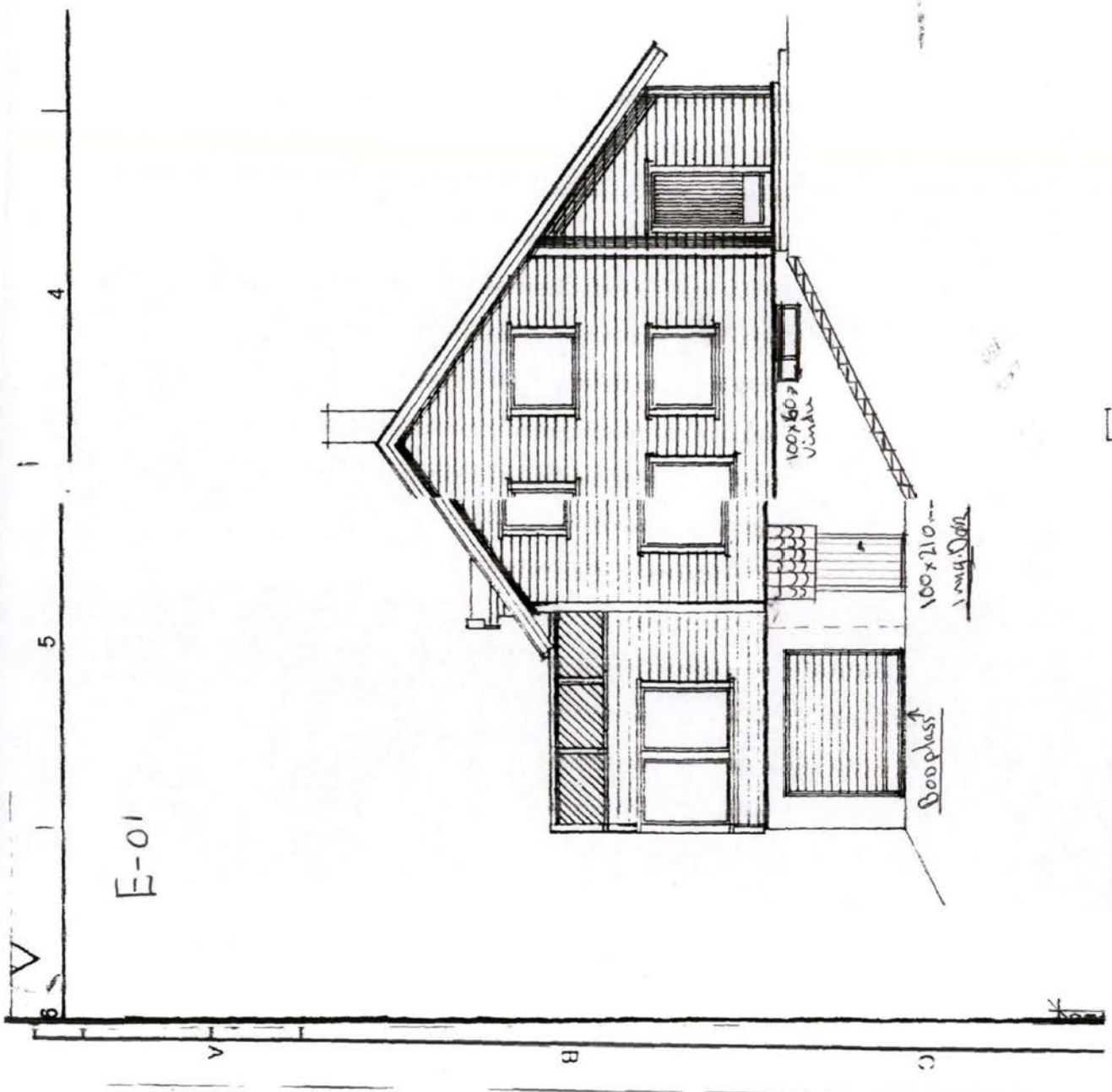


1:100 Fasade syd



1:100 Fasade nord

30 JUNI 2014



 Moss kommune	FERDIGATTEST		
	Saksnr 11/4231	Løpenr 15/49958	
	Eiendom/byggested Kleiva 4,		
	Gnr 3	Bnr 1023	Festenr Seksjonsnr

Ansvarlig søker Jansen Arkitekter AS Dronningensgate 30 1530 MOSS	Tiltakshaver Kristoffer Svensen c/o Jacob Adams Havnegata 2 9001 TROMSØ
--	--

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art:

Ny boenhet i underetasje *40101*

Tillatelsen omfatter:

Hele tiltaket

Vedtatt fattet av Plan og byggesak / Planutvalget	Vedtatt dato	Saksnr
MTS - utvalget	08.10.2014	124/14
Delegert for MTS	17.04.2015	106/15

Merknader

Kommunens VVA seksjon godkjente ferdigmelding 08.04.2015

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Moss	05.10.2015	<i>Kristen Gunnestad</i>

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	638.6
Etablert dato	14.02.1958	Historisk oppgitt areal	601
Oppdatert dato	17.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	3/1023
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3/1023
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	30.06.1988			0104-3/2537 (373), 3/1023 (-373)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.02.1958			3/1023 (601), 3/1790 (-601)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6591225.55	595424.33	0	Ja	638.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KVERNENG MARIT JENS VOLD F010661*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Brevikveien 147 1555 SON	Bosatt (B)
KVERNENG HANS PETTER F020862*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Brevikveien 147 1555 SON	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kleiva 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1534 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	602 Kleiva	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	1 Sentrum/Verket		

Bygg

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

1	6296769		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	
2	6296769	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	
3	6296769	2	Ombygging	Ferdigattest (FA)	05.10.2015

1: Bygning 6296769: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	202
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	202
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		14.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kleiva 4	H0201	3/1023	0	0	0	0	
Bolig	Kleiva 4	H0101	3/1023	0	0	0	0	
Bolig	Kleiva 4	U0101	3/1023	47	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	66	0	66	0	0	0
H01	1	70	0	70	0	0	0
U01	1	66	0	66	0	0	0

2: Bygningsendring 6296769-1: Tilbygg, Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	45
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
----------------	------	----------	-----------

Rammetillatelse	11.01.1994	12.01.1994	
Tatt i bruk		14.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Kleiva 4	-	3/1023	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	45	0	45	0	0	0

3: Bygningsendring 6296769-2: Ombygging, Ferdigattest 05.10.2015

Bygningsdata

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

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	20.10.2014	18.11.2014	
Igangsettingstillatelse	17.04.2015	26.10.2015	
Ferdigattest	05.10.2015	26.10.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kleiva 4	U0101	3/1023	47	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
U01	1	0	0	0	0	0	0



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 08.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	1023	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kleiva 4, 1534 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	24 293,10 kr
Eiendomsskatt	5 237,04 kr
Feiing	447,96 kr
Renovasjon	14 236,32 kr
Vann	15 852,24 kr
Sum	60 066,66 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	2200800 prom	2.38	1/1	0 %	5 238,00 kr
Feiing/Tilsynsavgift	0%	1 stk	448.00	1/1	0 %	448,00 kr
Årsgebyr Vann	15%	1 stk	632.50	1/1	0 %	632,50 kr
Årsgebyr Avløp	15%	1 stk	948.75	1/1	0 %	948,75 kr
					Sum	7 267,25 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Moss kommune

Utskriftsdato: 09.01.2026

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Tilleggsopplysninger - kommunale gebyrer

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	1023	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Kleiva 4, 1534 MOSS								

Informasjon:

Kommunale avgifter for 2026 er ikke fakturert pr. dags dato og prognosen er derfor avvikende.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 08.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	1023	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kleiva 4, 1534 MOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0120213933	3534	18.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	492

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



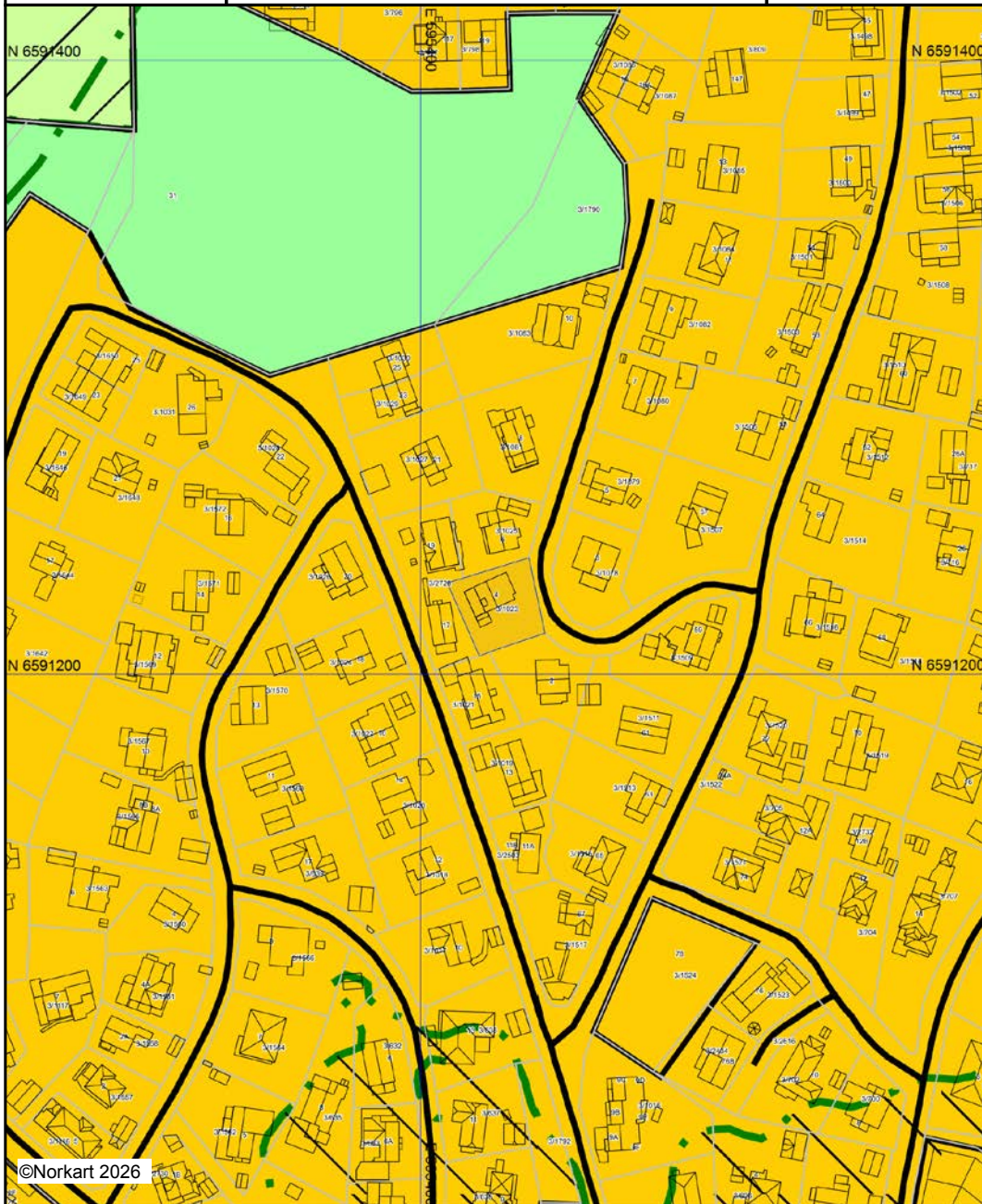
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/1023
Adresse: Kleiva 4
Dato: 08.01.2026
Målestokk: 1:2000







UTM-32




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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå



Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende






Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  Landbruks-, natur- og friluftslivformål samt reir
-  LNFR-areal - nåværende





Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL


-  Faresone grense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Kraftledning - nåværende
-  Kraftledning - fremtidig


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende

Tegnforklaring

 *Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*
Friområder

 *Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*
Friluftsområde (på land)

 *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrænse



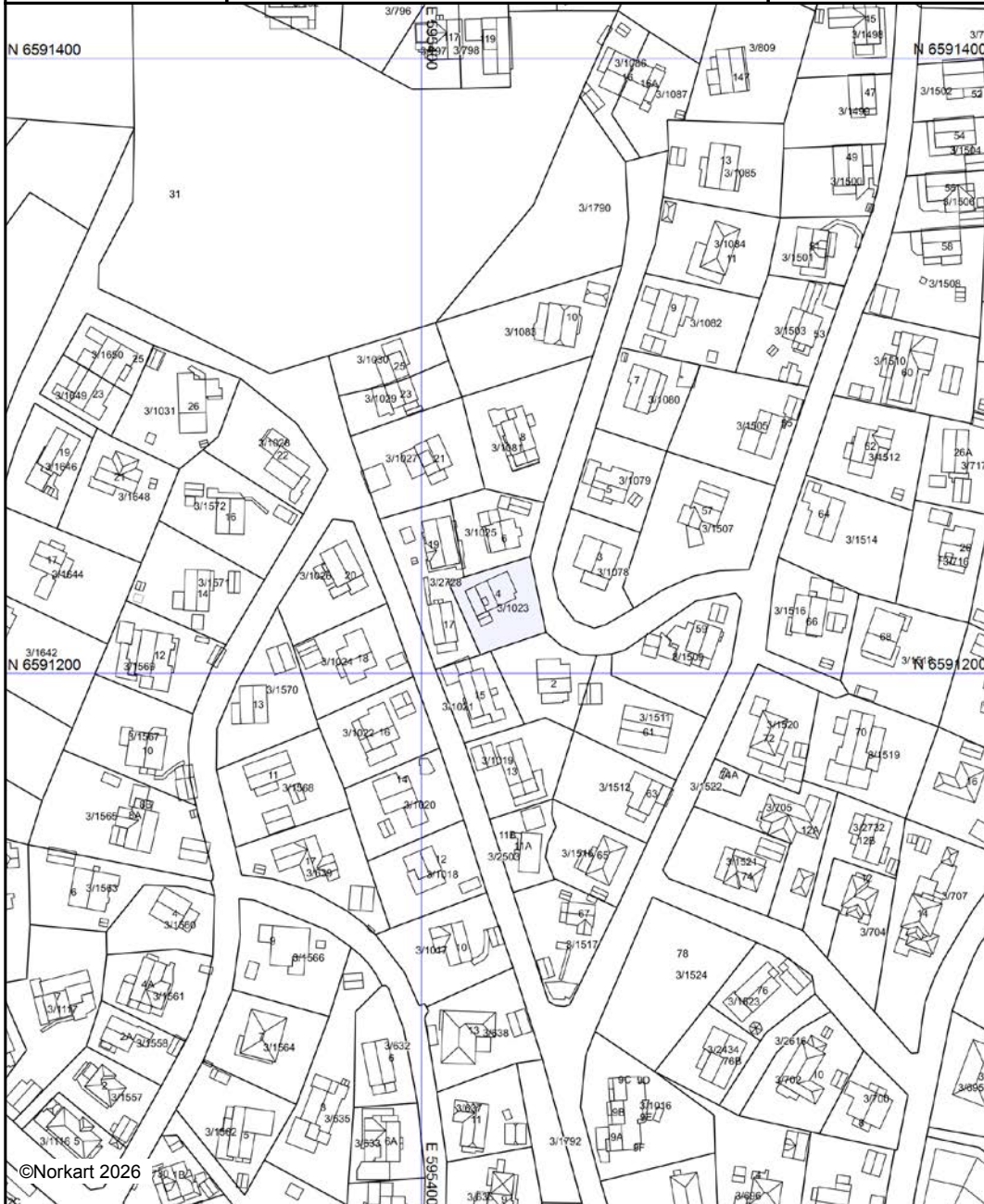
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3/1023
Adresse: Kleiva 4
Dato: 08.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Nabolagsprofil

Kleiva 4 - Nabolaget Verket/Kleiva - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tigerplassen Linje 22, 23, 540, 641	5 min 0.4 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	7 min 2.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

Skoler

Verket skole (1-10 kl.) 506 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Children's International School Moss (1-1...18 min 268 elever, 14 klasser	1.6 km
Åvangen skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	20 min 1.6 km
Krapfoss skole (1-7 kl.) 189 elever, 13 klasser	5 min 2.3 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	6 min 2.6 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	7 min 3.2 km

Ladepunkt for el-bil

Per Gynt Helsehus Moss MKE	15 min
----------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

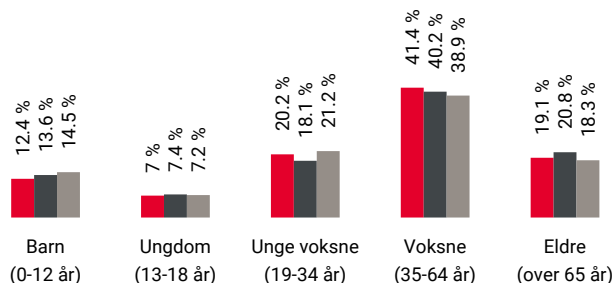
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Verket/Kleiva	2 573	1 217
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Verket barnehage (1-5 år) 70 barn	11 min 0.9 km
Grindvold barnehage (0-5 år) 117 barn	13 min 1.1 km
Skredderåsen barnehage (1-5 år) 61 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Tigerplassen PostNord	5 min 0.4 km
Rema 1000 Mosseskogen Post i butikk	6 min 0.5 km



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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering

Lett 90/100



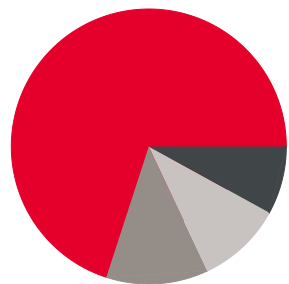
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

Mosseporten balløkke	15 min	
Ballspill	1.2 km	
Grindvold skole	15 min	
Aktivitetshall, ballspill	1.3 km	
EVO Moss	5 min	
MUDO Moss	5 min	

Boligmasse



- 70% enebolig
- 8% rekkehus
- 12% blokk
- 10% annet

«Hyggelige naboer, trygt og godt.»

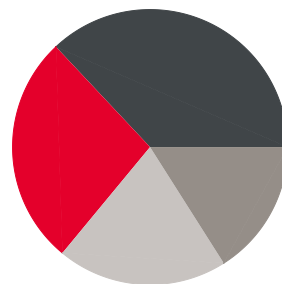
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Kambo Senter	22 min	
Vitusapotek Mosseskogen	5 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

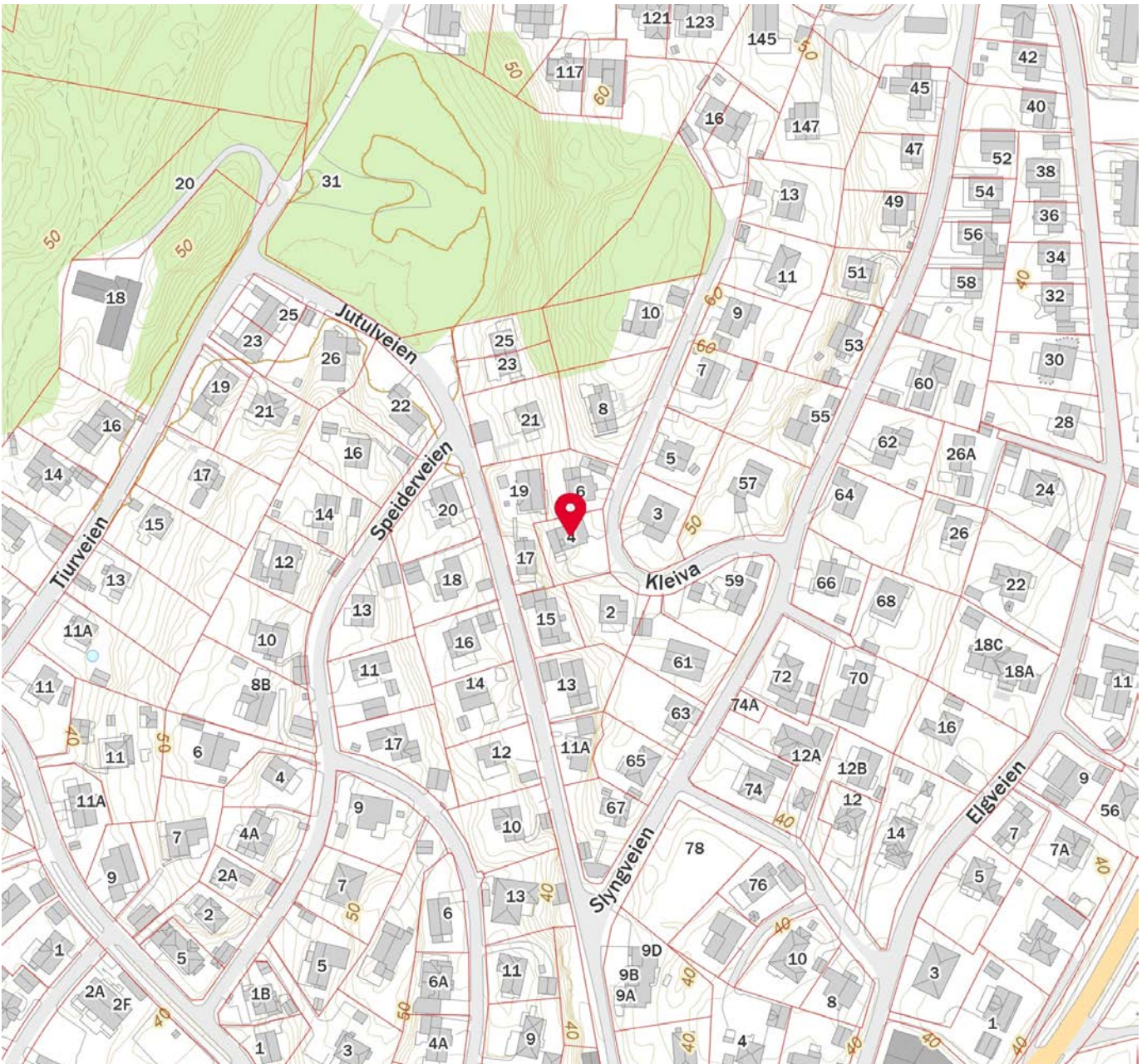
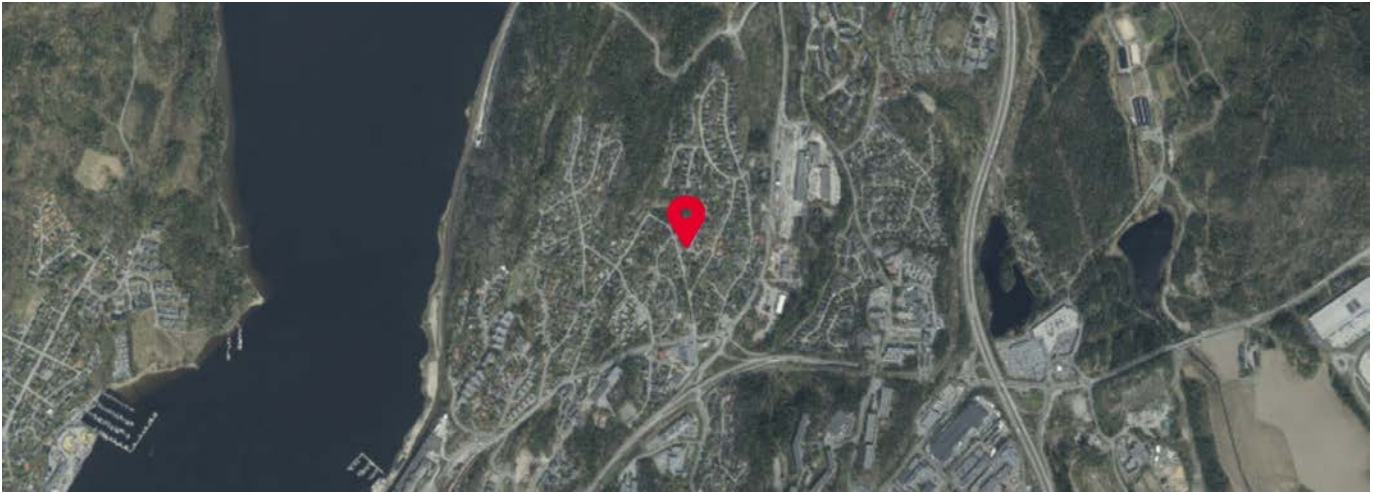
- Verket/Kleiva
- Moss
- Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



 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 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

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

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



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: Kleiva 4
1534 MOSS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Ellefsen**Telefon:** 415 51 060
E-post: helene.ellefsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre